

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions au capital de 194 586 164 €

69 chemin de Vassieux

69300 Caluire-et-Cuire

339 804 858 RCS LYON

PROSPECTUS

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

- l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 9 037 800 €, dont une prime d'émission de 3 494 616 €, par émission de 60 252 actions nouvelles, au prix unitaire de 150 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 39 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 037 800 € pouvant être porté à 10 393 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 60 252 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 038 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 69 290 ;
- l'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 670 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2023, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 150 €, dont une prime d'émission de 58 €. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 67 000 BSA, représente un produit brut de 10 050 000 €, dont une prime d'émission de 3 886 000 €.

L'émission de 60 252 actions nouvelles et l'exercice des 67 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 19 087 800 €, dont une prime d'émission de 7 380 616 € qui peut être portée, si la clause d'extension de 15% est réalisée, à 20 443 500 € dont une prime d'émission de 7 904 820 €.

Périodes de souscription :

- Du 7 août au 22 décembre 2023 inclus pour les actions (du 7 août au 1^{er} septembre pour la période de souscription à titre irréductible),
- Du 8 janvier au 24 mai 2024 inclus pour les BSA.



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

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

Le Prospectus a été approuvé le 28 juillet 2023 et est valide jusqu'au 24 mai 2024, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : **23-333**

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

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

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	6
Section 1 : Introduction	6
Section 2 : Informations-clés sur l'Emetteur	6
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières	8
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières	10
I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	12
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	12
1.1 Responsable du prospectus.....	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert	12
1.5 Attestation AMF.....	12
2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE.....	13
2.1 Informations concernant l'émetteur	13
2.2 Aperçu des activités	14
2.3 Structure organisationnelle.....	21
2.4 Investissements	23
2.5 Examen de la situation financière et du résultat.....	27
2.6 Informations sur les tendances	37
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice.....	37
3. FACTEURS DE RISQUE.....	37
3.1 Classement des principaux facteurs de risque	38
3.2 Risques inhérents à l'activité.....	38
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal	40
3.4 Risques financiers	46
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité.....	48
3.6 Risques juridiques	51
4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	51
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale.....	52
4.2 Rémunération et avantages.....	57
4.3 Participations et stock-options	57
5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	58
5.1 Informations financières historiques	58

5.2	Informations financières intermédiaires et autres.....	93
5.3	Audit des informations financières annuelles	93
5.4	Indicateurs-clés de performance (ICP).....	93
5.5	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	93
5.6	Politique en matière de dividendes.....	94
5.7	Informations financières pro forma.....	94
6.	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES.....	94
6.1	Principaux actionnaires	94
6.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage	96
6.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	96
6.4	Transactions avec des parties liées.....	96
6.5	Capital social.....	97
6.6	Acte constitutif et statuts	98
6.7	Contrats importants	99
7.	DOCUMENTS DISPONIBLES	100
II-	NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION.....	101
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	101
1.1	Responsable du prospectus.....	101
1.2	Attestation du responsable du prospectus	101
1.3	Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert.....	101
1.4	Attestation de l'expert	101
1.5	Attestation AMF.....	101
1.6	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	101
1.7	Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	101
1.8	Informations supplémentaires	102
2.	Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	103
2.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	103
3.	FACTEURS DE RISQUES.....	103
4.	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES	107
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes	107
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	108
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre	108
4.4	Devise d'émission	109
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles.....	109
4.6	Autorisations	111
4.7	Dates prévues des émissions	115
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	115
4.9	Régime fiscal des actions émises	116
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur.....	126

4.11	Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières	126
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil	126
5.	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION	126
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription	126
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières.....	132
5.3	Notification aux souscripteurs.....	132
5.4	Etablissement des prix.....	132
5.5	Placement et prise ferme	134
5.6	Admission à la négociation et modalité de négociation	135
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	135
5.8	Dilution	135

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2022
Annexe D :	Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2022 de la Foncière Habitat et Humanisme
Annexe E :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

PRÉAMBULE

Le Prospectus est composé :

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

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

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
CDC	désigne la Caisse des Dépôts et Consignations
CGI	désigne le Code Général des Impôts
CMF	désigne le Code Monétaire et Financier
Emetteur	désigne Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 60 252 Actions et de 67 000 BSA, objets du Prospectus
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
Offre	désigne l'offre au public de 60 252 actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 58 euros de Foncière Habitat et Humanisme présentée dans le cadre du Prospectus
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus
RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF
Société ou FH&H	désigne la société Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 60 252 Actions et 67 000 BSA objet du Prospectus
Statuts	désigne les statuts de la société

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

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le rapport d'audit correspondant figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 22-359 en date du 26 août 2022 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) ;

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

Section 1 : Introduction

Sous-section 1.1 : Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN) :

Nom : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118

Sous-section 1.2 : Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (IEJ) :

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

Sous-section 1.3 : Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus :

Autorité des marchés financiers (l'"AMF"), 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 28 juillet 2023

Sous-section 1.5 : Avertissements

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

Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

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

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

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) : 9695000T1TDCLZR4F713 ; numéro d'immatriculation (SIREN) : 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France. **Principales activités** : La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion. L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune. Au 31 décembre 2022, FH&H est propriétaire de 5482 logements individuels et collectifs pour une valeur brute immobilisée (immobilisations corporelles et incorporelles) de 620,9M€. Au 31 mai 2023, 68 logements ont été mis en service.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

(b) Principaux actionnaires de l'Emetteur, contrôle et détention : Au 30 juin 2023 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	30/06/2023	
	nb d'actions	%
Fédération HH	77 248	3,3%
Associations HH	73 751	3,1%
Congrégations	45 393	1,9%
S/T Mvt HH et Congrégations	196 392	8,4%
Fonds gest. Epargne salariale	800 902	34,1%
Autres personnes morales	61 217	2,6%
S/T Fonds et Autres	862 119	36,7%
Personnes morales	1 058 511	45,0%
Personnes physiques	1 291 217	55,0%
Total Actionnaires	2 349 728	100%

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

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

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

Compte de résultat en k€	2022	2021
Total des produits d'exploitation	28 889	26 548
Résultat d'exploitation	1894	959
Résultat net	-1047	620
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	9%	3%
Marge bénéficiaire d'exploitation	7%	4%
Marge bénéficiaire nette	-4%	2%
Nombre d'actions (unité)	2 271 386	2 115 067
Résultat par action en €	-0,461	0,293

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de FH&H établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit des commissaires aux comptes sont sans réserve ni observation.
- FH&H ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière n'est à noter entre le 1^{er} janvier 2023 et la date du prospectus.
- Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de l'approbation du présent prospectus.

Bilan en k€	2022	2021
Total de l'actif	622 069	578 930
Total des capitaux propres	457 981	430 844
Dettes financières nette (dette fin + dettes diverses - trésorerie)	85 323	81 443

Etat des flux de trésorerie en k€	2022	2021
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	7 831	7 310
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-33 127	-46 909
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	35 399	42 576
Variation de trésorerie	10 103	2 977

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

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

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

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

Risque fiscal : L'article 199 terdecies-0 AB du CGI, précisé, par le décret n°2020-1186, instaure une réduction d'impôt sur le revenu (IR-SIEG) au taux de 25% pour 2023 (réduit à 18% à compter du 1er janvier 2024) propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général ("Convention SIEG"). La Société peut prétendre à l'application de ce régime dès lors qu'elle est titulaire (i) depuis le 6 octobre 2020, d'une Convention SIEG conclue avec le Ministère chargé du Logement visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources, ayant fait l'objet, le 20 juillet 2022, d'un avenant permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et ayant pour objet de prévoir les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts ; et (ii) depuis le 17 juin 2022, suite à son renouvellement par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône en application de l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 16 juin 2027, de l'agrément ESUS renouvelé. Cet avantage fiscal (IR-SIEG) reste subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans, en cas de cession d'actions, ou pendant 7 ans, en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la Société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation.

Risque réglementaire : L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social (perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux associations ; modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ; modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC).

Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS : Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est donc considéré comme inexistant par la Société. Le statut SIEG et l'agrément ESUS permettent à la Foncière Habitat Humanisme de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer. La disparition de ces statuts pénaliserait le développement futur de la Foncière, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine existant et à sa gestion. Néanmoins, pour les limiter, la Foncière a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

(c) Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers : Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacances fortes, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt. La crise sanitaire du Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les loyers, la grande majorité des loyers étant couverts par des versement d'APL. **Risque d'accès au crédit :** La Foncière finance en grande partie ses investissements (50% sur les logements réceptionnés en 2022) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels, en lien avec le conventionnement des loyers qu'elle va octroyer. Si elle ne les obtenait pas, la Foncière devrait financer l'ensemble des investissements par des fonds propres ou en ayant recours à des établissements bancaires où les taux sont plus élevés et les durées plus courtes. Dans ces conditions, plusieurs projets n'auraient pas pu être réalisés. **Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt :** Les prix de revient, les taux des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts (qui sont adossés au taux du livret A), les dépenses et les recettes sont impactés par l'inflation française. Dans un contexte d'augmentation des coûts qui ne pourraient pas être répercutés notamment sur les recettes, la Foncière pourrait être contrainte de limiter son activité d'acquisition – réhabilitation et de porter une attention particulière à l'évolution de ses charges mais aussi de celles de ses locataires en situation de fragilité.

(d) Risques juridiques

Les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société.

Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

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

A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

- (a) Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique :** Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118
- (b) Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises :** Devise : Euro. Prix de souscription de 150 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 58 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 60 252 actions nouvelles, soit 2,6% du capital au 30 juin 2023, émission qui pourra être portée à 69 290 actions nouvelles en cas d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 2,95% du capital social au 30 juin 2023.

- (c) **Droits attachés aux valeurs mobilières :** Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière en bénéficiant des droits suivants (i) un mécanisme de cession des actions spécifique à FH&H, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Foncière (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire

B. Emission, cession et exercice de BSA

- (a) **Emission des BSA :** Nombre de BSA émis : 67 000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 4 août au 17 octobre 2023 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 150 € (1 BSA pour 1 action FH&H) et délivré sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.
- (b) **Cession des BSA :** Période et prix de cession : à partir du 8 janvier jusqu'au 24 mai 2024, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 24 mai 2024 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.
- (c) **Droits attachés aux BSA :** Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 8 janvier au 24 mai 2023. Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

C. Commun aux actions ordinaires nouvelles et BSA

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

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

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

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

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

- (a) **Risque lié à l'illiquidité des titres émis :** Les actions émises par la société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posés par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts, relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2023, 566 162 actions entrent dans ce cadre.

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

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

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

(a) Conditions de l'offre :

L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en trois phases successives (augmentation de capital puis émission/cession/exercice de BSA, puis le cas échéant exercice de la clause d'extension) est double : a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Foncière de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois d'août 2023 au mois de mai de 2024-; b) du point de vue de la Foncière, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie. **Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire** : le prix de souscription des 60 252 actions nouvelles à créer est de 150 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92€ de valeur nominale et 58 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 67 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des titres FH&H proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

(b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
28/07/2023	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus	Obtention de l'approbation de l'AMF
04/08/2023	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
07/08/2023	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (ph. 1)	
1/09/2023	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
4/09/2023	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux actionnaires à titre réductible (phase 2)	
Avant 17/10/2023		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération
A compter du 22/12/2023	Clôture de la période de souscription de la phase 2 – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension (15% d'actions complémentaires) (phase 3)	
Avant le 31/12/2023	PV de la gérance validant l'augmentation de capital. Dans le mois qui suit : inscription des titres au nominatif et attestation d'actionnaire	
08/01/2024 – 24/05/2024		Période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

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

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 30/06/2023 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2023
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 60 252 actions provenant de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 45 189 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,97%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 69 289 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2023 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2022 qui a été constatée le 8 juin 2023, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 8 juin 2023 et réalisée le 9 juin 2023 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de 11 672 958 euros pour 78 342 actions nouvelles émises.

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

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

Montant net du produit : Pour l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 037 800 €, dont une prime d'émission de 3 494 616 €. Si la faculté d'extension de 15% est mise en place, le produit d'émission peut être porté à 10 393 500 €. Pour l'émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 10 050 000 € sur la base d'un prix d'exercice de 150 €. Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d'environ 80 000 € TTC. Ainsi, le montant net du produit s'établirait entre 19 087 800 € et 20 443 500 € (avec la faculté d'extension de 15%) dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites et tous les BSA émis seraient exercés. **Convention de prise ferme :** Il n'existe pas de convention de prise ferme. **Conflits d'intérêts :** A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.

Sous-section 4.3 : Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ?

FH&H est l'offreur des actions émises et des BSA émis au profit de la Fédération Habitat et Humanisme. Les BSA seront cédés par la Fédération Habitat et Humanisme aux investisseurs. Les titres proposés à l'offre ne sont pas destinés à faire l'objet d'une cotation.

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

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

1.1 Responsable du prospectus

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

A Caluire, le 27 juillet 2023

Pascal TISSEAU

1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

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

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

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 24 mars 2023 (cf. annexe D).

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

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

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Laetitia BENOIT et Jérôme GRANOTIER en date du 27 juillet 2023(cf. annexe E).

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

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

A Caluire, le 27 juillet 2023

Eric LAMOULEN

1.5 Attestation AMF

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°23-333 en date du 28 juillet 2023 en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

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

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

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

2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'émetteur

a) Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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

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

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

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

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

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

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

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

e) Site internet de l'émetteur :

www.habitat-humanisme.org

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

2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

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

2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur

Le financement de chaque opération est déterminé avant l'engagement des investissements et se décompose de la façon suivante : 30 à 40% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le reste en emprunts à taux privilégié.

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

2.2 Aperçu des activités

2.2.1 Stratégie et objectifs

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

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 400 logements Foncière livrés pour 450 logements passés en comité d'engagement⁵ ce qui correspond à objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 7% par an.

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

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

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

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

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

⁵ Décalage dû au recours accru aux appels à projets sur de grosses opérations, aux DIA et autres projets pouvant se traduire par des abandons après passage en CE

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

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

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

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

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

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

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

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". La loi de finances pour 2020 a instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG"). La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG"). Cette Convention SIEG, conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG. Elle a par ailleurs fait l'objet d'un avenant en date du 20 juillet 2022 permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et ayant pour objet de prévoir les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts (cf. paragraphe 3.3 pour plus d'informations).

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

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

2.2.2 Principales activités

2.2.2.1 Natures des opérations

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

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI⁶, soit ANAH-PST⁷, voire à la marge de conventions PLUS⁸ ou PLS⁹),
- la gestion du patrimoine.

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

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

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

⁷ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

⁸ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁹ PLS : Prêt Locatif Social

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

La Société réalise des logements :

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

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

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

En 2022, La Foncière a mis en service 498 logements dont 171 logements sur la cession en bloc par le bailleur social INLI répartis en 66 projets.

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

Gestion du patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

Le 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. A 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.

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

	31/12/2022			31/12/2021		
	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total
Logements mis en service	4 100	1 382	5 482	3 751	1 265	5 016
Nombre de logements vacants (de plus de 3 mois)	154	0	154	51	0	51
Loyers perçus (K€)	15 332	2 802	18 134	13 964	2 714	16 678

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.

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales diminuent légèrement en passant à 15 % du total des loyers perçus par la Foncière.

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

- L'augmentation de capital réalisée sur le deuxième semestre 2021 d'un montant de 16,36 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2022 un montant d'utilisation de fonds propres de 11,5 M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2021 réalisée sur le premier semestre 2022 d'un montant de 9,98 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2022, un montant d'utilisation de fonds propres de 7,2 M€.
- Au total, ces 2 levées de fonds d'un montant total de 26,34 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 18,7 M€. Le complément a permis de financer les gros travaux engagés par la foncière sur son parc (financement intégral par fonds propres).

Le plan de production 2024 & 2025 prévoit l'affectation de 20 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant entre 300 et 400 logements.

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

Sans objet.

2.2.3 Principaux marchés

La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS¹⁰ ou PLUS¹¹) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI¹² ou ANAH-PST¹³), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

¹⁰ PLS : Prêt Locatif Social

¹¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

¹³ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

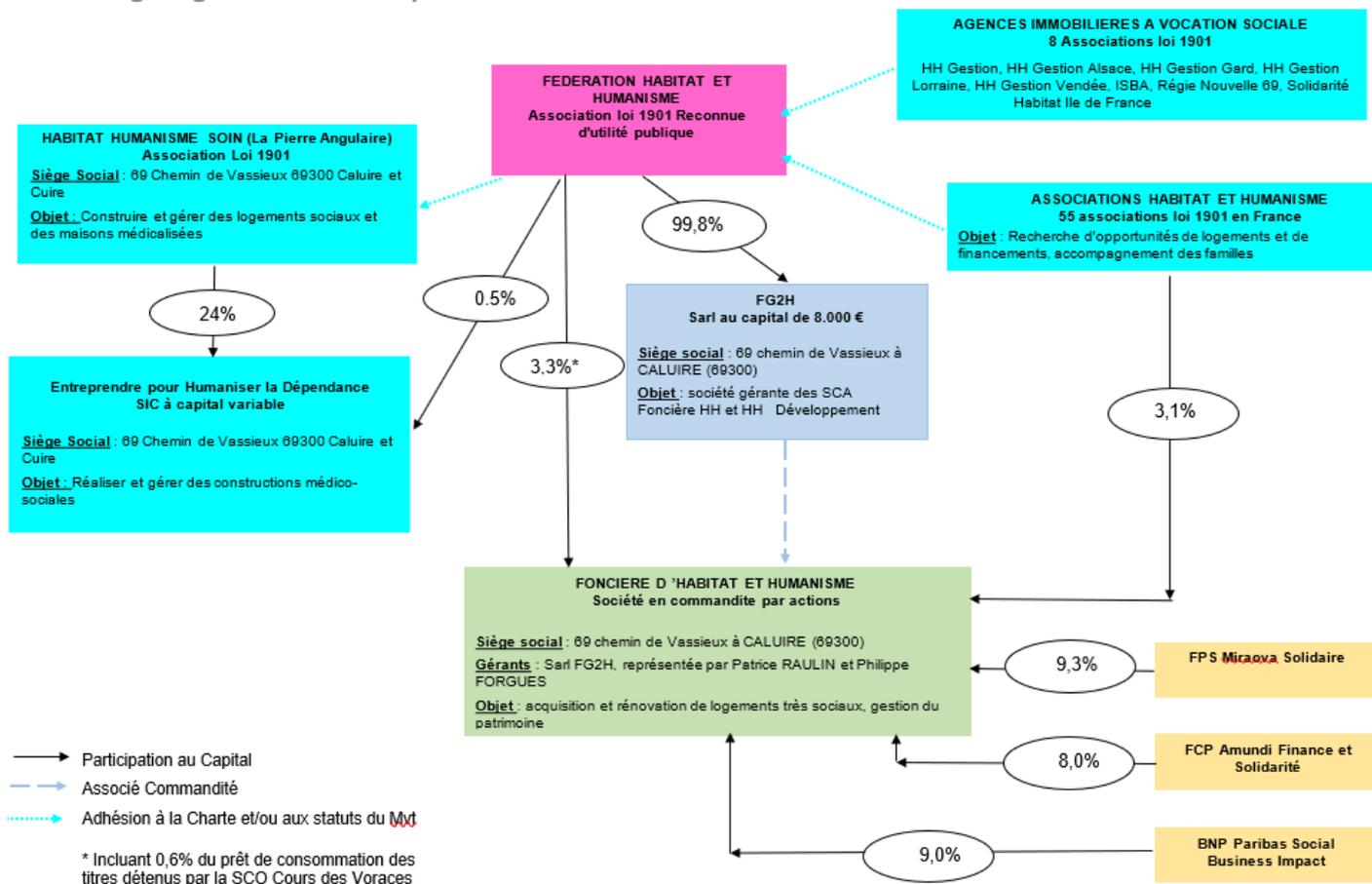
Les organisations caritatives faisant également appel à la générosité du public et développant des activités proches du logement social sont, notamment, la Fondation Emmaüs, le Secours Catholique et la SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement). En matière de logement, ces organisations interviennent,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

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 Organigramme

L'organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme au 30 juin 2023 est le suivant :

Organigramme Juridique du Mouvement Habitat et Humanisme



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

- La Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses gérants, Pascal TISSEAU et Éric LAMOULEN. Un conseil de surveillance représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Foncière collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés. La Foncière se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise ESUS et de son statut SIEG, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques d'un avantage fiscal. Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.
- La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.

- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Les associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- Les **AIS, Agences Immobilières à vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Foncière sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement H&H.
- **Habitat Humanisme Soins** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 43 EHPAD¹⁴ et 4 SSIAD¹⁵. Elle bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire qui garantit la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Soins sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Foncière Habitat Humanisme et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par deux gérants.
- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

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

2.3.2 Filiales et participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI est sans activité.

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.

¹⁴ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁵ Services de Soins infirmiers A Domicile

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.

2.4 Investissements

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

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2021 et 2022 de + 57 M€, pour passer de 563.9 M€ à 620.9M€.

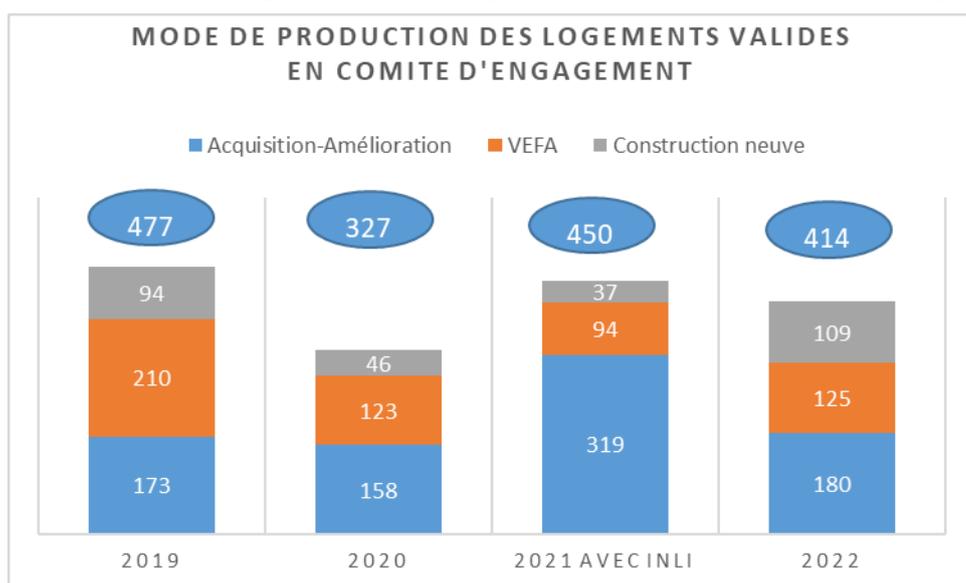
Les projets présentés en Comité d'Engagement (« CE ») au 15 mai 2023 ont porté sur 97 logements pour 14.1M€ de prix de revient prévisionnel.

2.4.2 Investissements importants en cours

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

En 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€).

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.

Taille des opérations engagées

taille des opérations	Nb d'opération	%	% cumulé	Nb logts	%	% cumulé
de 1 à 3 logts	37	62%	62%	48	12%	12%
4-5 logts	2	3%	65%	8	2%	14%
6-10 logts	9	15%	80%	75	18%	32%
11-20 logts	5	8%	88%	98	24%	55%
+21 logts	7	12%	100%	185	45%	100%
total	60			414		

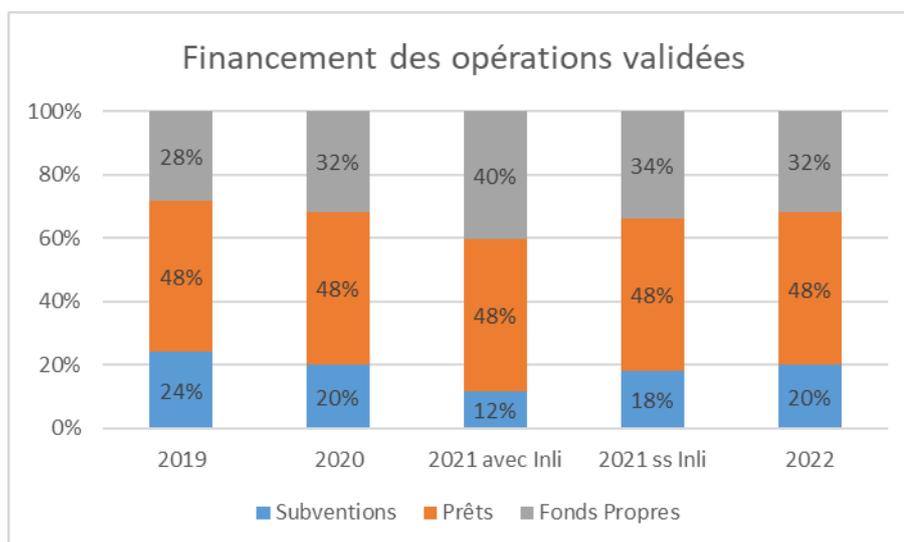
Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (62 % en 2022 contre 77% en 2021).

Nombre de logements : Sur 2022, les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 45% du volume de logements traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.

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

Le prix de revient moyen au logement ressort à 145k€ sur 2022 contre 111k€ 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.

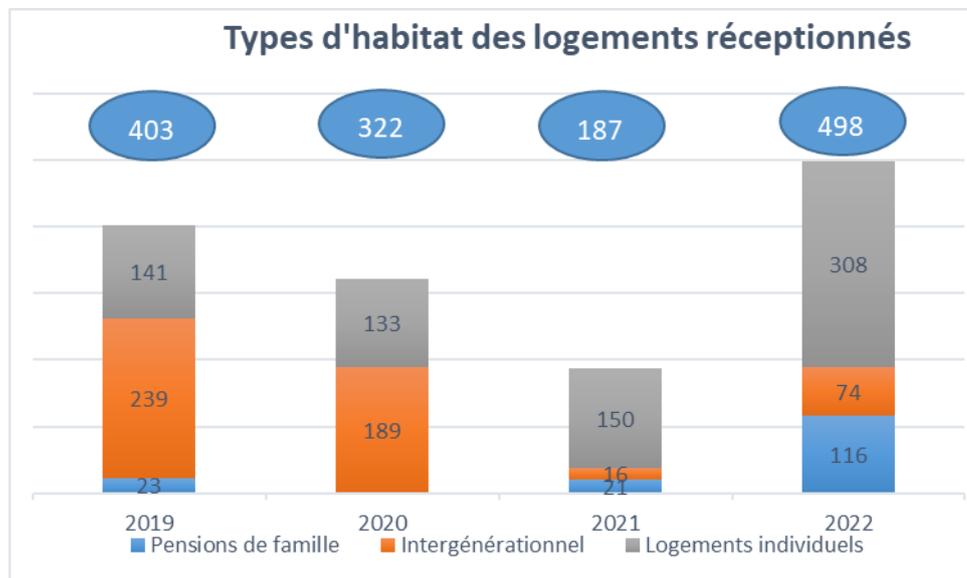
❖ Opérations en cours au 31/12/2022

A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1312 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

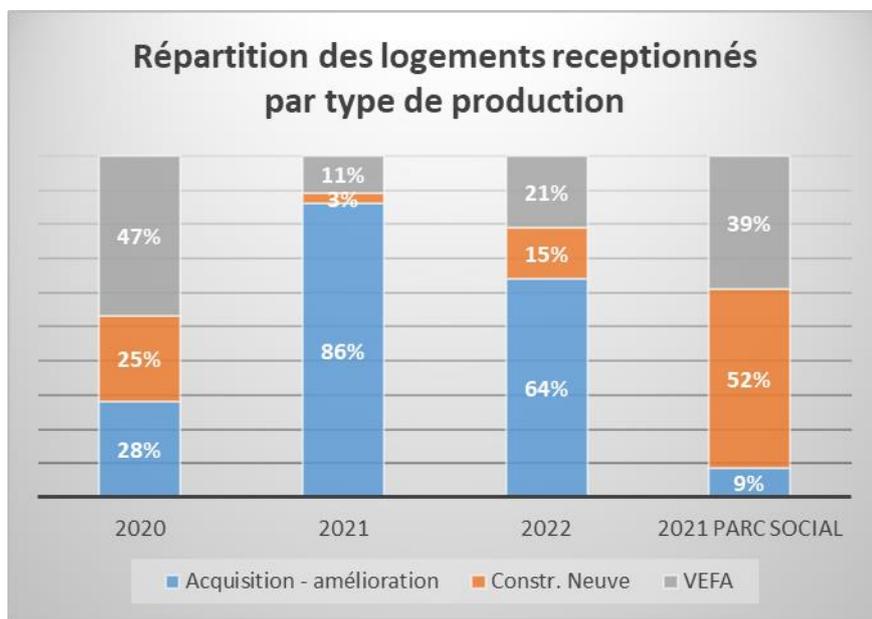
❖ *Mises en service et réceptions en 2022*

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.

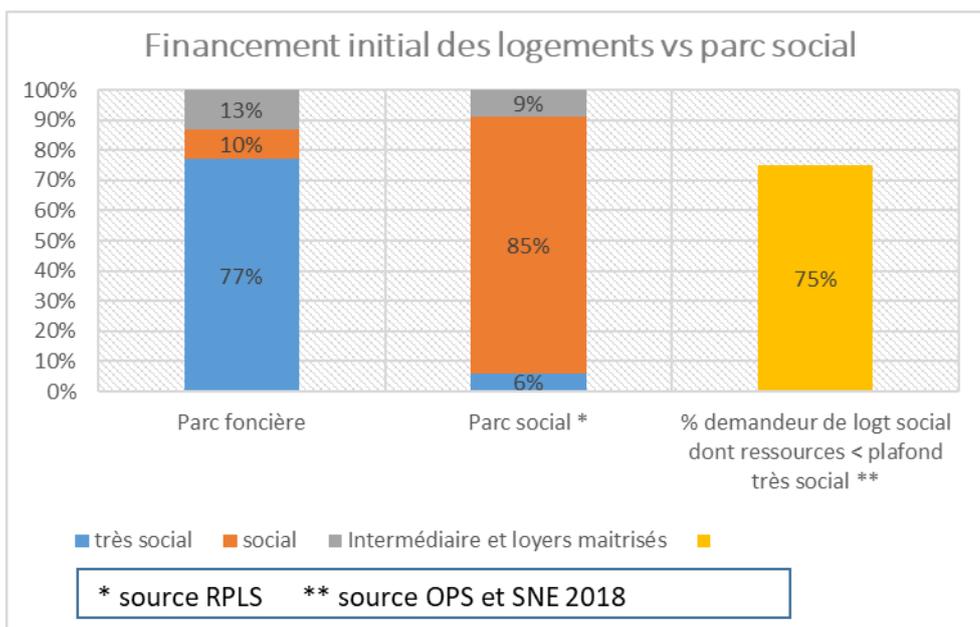
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

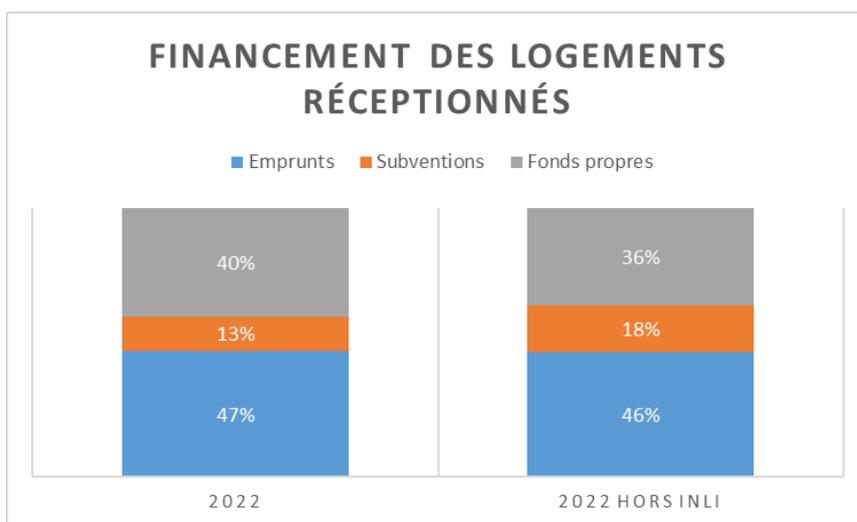


88% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 68% en 2021, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2022 ressort à 124k€ par logement, contre 143k€ 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 50k€ 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. A 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.

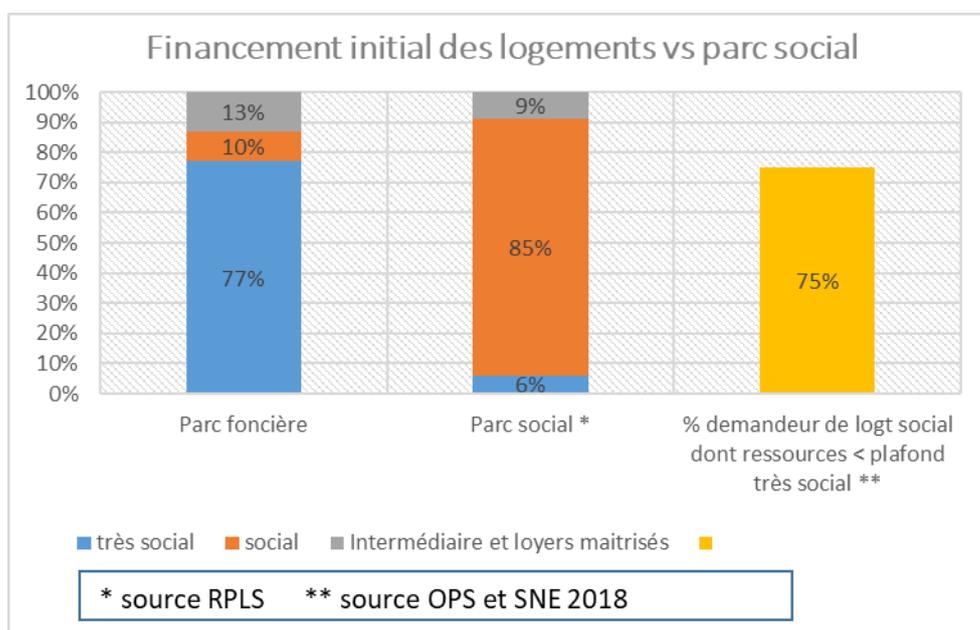
La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 620,9M€.

Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 5.482 logements sociaux : 4.100 logements diffus et 1.382 logements dans des foyers ou résidences sociales.

Structure du parc de logements situés en zone tendue

Au 31/12/2022, 78,8% des logements sont en zone tendue (A, Abis et B1) 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.

2.5 Examen de la situation financière et du résultat

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2022 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 8 juin 2023 ayant approuvé les comptes 2022 en annexe C.

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

Evolution des résultats

en k€	31/12/2022	31/12/2021	ECART 21/22
Loyers et charges	22 064	20 177	1 887
Honoraires de montage	1 899	1 805	94
Autres produits de gestion courante	369	360	9
Reprises et transferts	708	278	430
Reprises de subventions d'investissements	3 847	3 928	-81
PRODUITS D'EXPLOITATION	28 888	26 548	2 340
Autres achats et charges externes	-11 684	-10 924	-760
Impôts et taxes	-2 113	-1 879	-234
Charges de personnel	-1 706	-1 558	-148
Dotations aux amortissements	-10 847	-10 081	-766
Dotations aux provisions	-214	-589	375
Autres charges de gestion	-430	-557	127
CHARGES D'EXPLOITATION	-26 995	-25 589	-1 406
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 894	959	934
Produits financiers	3 029	1 448	1 580
Charges financières	-4 877	-1 903	-2 974
RESULTAT FINANCIER	-1 847	-454	-1 394
Produits exceptionnels	82	844	-763
Charges exceptionnelles	-1 165	-707	-457
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 083	137	-1 220
Impôt sur les sociétés	-10	-23	13
RESULTAT DE L'EXERCICE	-1 047	619	-1 666

Produits d'exploitation

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 887k€), 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 430k€. 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 269k€ 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 406k€.

Les achats et charges externes progressent de +760k€ 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 015k€),
- De la baisse de -248k€ 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 cout des prestations informatiques (-163k€) 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 (+148k€). 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 327k€. 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
Charges de personnel (k€)	1 706	1 558
Charges de personnel retraitées (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 286k€, et des créances passées en irrécouvrables pour 70k€. Au 31 décembre 2021, ce poste intégrait une indemnité d'éviction de 150k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150k€ inclus dans les autres produits de gestion courante)

Résultat d'exploitation

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

En K€	Résultat 2022	Ecart sur 2021	Commentaire
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 129k€ et par un cout net des créances irrécouvrables plus faible qu'en 2021 (effet covid). Ce résultat permet de financer les 1376k€ d'intérêts sur emprunts (en hausse de +435k€).
Fonctionnement	-1 420	+534	Dans ce cout 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 : suivi des projets immobiliers jusqu'à leur mise en service :

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

Activité patrimoine : gestion locative des logements de la Foncière :

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

Fonctionnement : couts indirects aux deux activités :

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

Résultat financier et résultat exceptionnel

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

- des variations de provisions sur les placements obligataires de la Foncière à hauteur de -617k€, 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 de du dividende reçu de la SCI Cour des Voraces de -250k€,

Le résultat exceptionnel ressort à -1 083k€. 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 047k€.

EBE et Capacité d'autofinancement

EN k€	2022	2021	2020
EBE	8 620	7 748	6 657
CAPACITE 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 7.8M€, provient essentiellement de l'EBE (+8.6M€) et dans une moindre mesure du financier (-0.8M€). Après prise en compte du remboursement des emprunts pour un montant de 6,9M€, la capacité d'autofinancement nette dégagée s'élève à +1,0M€.

Affectation du résultat

Nous 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 811euros en totalité au compte « Autres Réserves » qui sera ainsi ramené de la somme de 3 385 741euros à la somme de 2 338 930 euros.

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 la situation financière

En K€	31.12.2022	31.12.2021	Ecart
Immobilisations Incorporelles	2 931	3 003	-72
Immobilisations Corporelles	506 069	459 753	46 316
Immobilisations Financières	2 754	2 553	201
ACTIF IMMOBILISE	511 754	465 309	46 445
Subventions à recevoir	34 709	33 669	1 040
Autres Créances	5 634	19 920	-14 286
Disponibilités	69 971	60 031	9 940
ACTIF CIRCULANT	110 314	113 620	-3 306
TOTAL ACTIF	622 068	578 929	43 139
Capitaux Propres et Réserves	324 867	300 958	23 909
Subventions d'investissements	134 160	129 267	4 893
Résultat de l'exercice	-1 046	619	-1 665
FONDS PROPRES	457 981	430 844	27 137
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 891	1 106	785
Emprunts et dettes financières	155 294	141 310	13 984
Fournisseurs	5 497	4 776	721
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	1 405	893	512
TOTAL DETTES	162 196	146 979	15 217
TOTAL PASSIF	622 068	578 929	43 139

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

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 +46,4M€. 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 -3,3M€

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

Les disponibilités progressent de +9,9M€ pour atteindre 69,9M€. 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 +13,9M€ 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 (en % du bilan)	458,0 74%	430,8 74%	395,3 75%	359,4 77%	330,7 78%
Emprunts et dettes financières (en % du bilan)	155,29 25,0%	141,31 24,4%	123,8 23,6%	99,5 21%	85,6 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 (emprunt et dette - trésorerie)	-85,3	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7

En conclusion, la structure du bilan de la Foncière reste saine.

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

2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur

Au 31 décembre 2022, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 457 981 468 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 134 159 683 €.

Depuis le 1er janvier 2023, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 8 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 9 juin 2023, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.819.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté en date du 9 juin 2023 la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 916.320 €, augmenté

d'une prime d'émission de 567.720 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 9.960 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.

- Enfin, une autre opération d'**Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023 est en cours de réalisation (levée des conditions suspensives étant en cours). Il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 206.000 €, représentant une augmentation de capital de 127.144 €, par création de 1.382 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 58 € (soit une prime d'émission globale de 78.774 €), avec une soulte de 82 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 216 174 976 euros divisé en 2 349 728 actions d'une valeur nominale de 92 €.

2.5.2.2 *Commentaire sur les flux de trésorerie*

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

Etat des flux de trésorerie en k€	2022	2021
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	7 831	7 310
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-33 127	-46 909
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	35 399	42 576
Variation de trésorerie	10 103	2 977

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

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

Exploitation

En 2022, la variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et progresse sous l'effet de la hausse de son activité, compte tenu du modèle économique de la Foncière expliquée auparavant.

Investissements

En 2022, le flux d'investissement ressort à 33,1M€. La variation par rapport à 2021 s'explique par les effets « retard » en 2020 de la pandémie liée au Covid 19.

Financement

Les flux de trésorerie provenant des opérations de financement sont liés au mode de financement des opérations et au développement de l'activité : augmentation de capital, emprunts auprès d'établissements financiers et obtention de subventions liées à la réalisation de logements à caractère très social. La variation par rapport à 2021 s'explique par la forte levée de capitaux en 2021.

2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 31/05/2023	Montant au 31/12/2022	Montant au 31/12/2021	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens	Intérêts 2022 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%
Emprunts obligataires HHD		0	0	Non garantis	0	0,00%	0,50%		Fixe :0,50%	0	0,00%
Emprunts bancaires	10 213 790	10 469 429	11 158 510	Garantis :	129 768	1,24%	1,27%	133 325,00 €	Fixe taux du marché	10 445 812	6,86%
				Hypothèque :	370 222	3,54%			Variable EURIBOR	0	0,00%
				Non garantis :	9 969 439	95,22%			Variable Livret A	23 617	0,02%
Emprunts CDC	132 521 377	126 397 601	110 709 196	Garantis :	124 333 814	98,37%	0,83%	1 050 668,00 €	Variable Livret A	126 336 251	82,96%
				Hypothèque :	11 617	0,01%			Fixe	61 350	0,04%
				Non garantis :	2 052 170	1,62%					0,00%
Emprunts Crédit Foncier	1 383 260	1 411 640	1 523 294	Garantis	460 232	32,60%	3,32%	46 894,00 €	Fixe	603 864	0,40%
				Hypothèque :	604 126	42,80%			Variable EURIBOR		0,00%
				Non garantis :	347 282	24,60%			Variable Livret A	807 776	0,53%
Emprunts 1% logement	9 709 203	10 099 206	10 985 062	Garantis :	481 504	4,77%	0,99%	100 297,00 €	Fixe	10 099 206	6,63%
				Hypothèque :	667 588	6,61%				0	0,00%
				Non garantis :	8 950 114	88,62%				0	0,00%
PSP	2 675 305	3 006 330	3 668 382	Non garantis	3 006 330	100,00%	0,92%	27 706,00 €	Fixe	3 006 330	1,97%
Autres emprunts (2)	883 321	893 246	705 826	Non garantis	893 246	100,00%	0,66%	5 936,00 €	Fixe	893 246	0,59%
TOTAL	157 386 256	152 277 452	138 750 270		152 277 452	100,00%		0,896% 1 364 826,00 €		152 277 452	100,00%
Total:				Garantie	125 405 318	82,35%			Fixe	25 109 808	16,49%
				Hypothèque	1 653 553	1,09%			Variable EURIBOR	0	0,00%
				Sans garantie	25 218 581	16,56%			Variable Livret A	127 167 644	83,51%
					152 277 452	100,00%				152 277 452	100,00%

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2022.

Structure de financement

En K€	2022	2021	2020	2019
Total des capitaux propres	457 981	430 844	395 307	359 386
dont subventions d'investissement	134 159	129 267	121 296	111 132
(% du bilan)	73,6%	74,4%	75,4%	77%
Emprunts et dettes financières (a)	155 293	141 310	123 776	99 477
court terme (hors cautions locataires) < 1 an	7 502	6 552	4 654	4 310
long terme	147 791	134 758	119 122	95 167
Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)	6 901	5 670	4 654	5 034
Trésorerie et Equivalents (b)	69 971	59 867	56 890	21 578
Endettement financier (a)-(b)	85 322	81 443	66 886	77 899
Total bilan	622 068	578 930	524 524	464 584
dettes financières / fonds propres	33,9%	32,8%	31,3%	27,7%
dettes financières / total bilan	25,0%	24,4%	23,6%	21,4%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2022" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des dépôts de garantie.

La part des capitaux propres est stable autour de 74% du total du bilan.

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

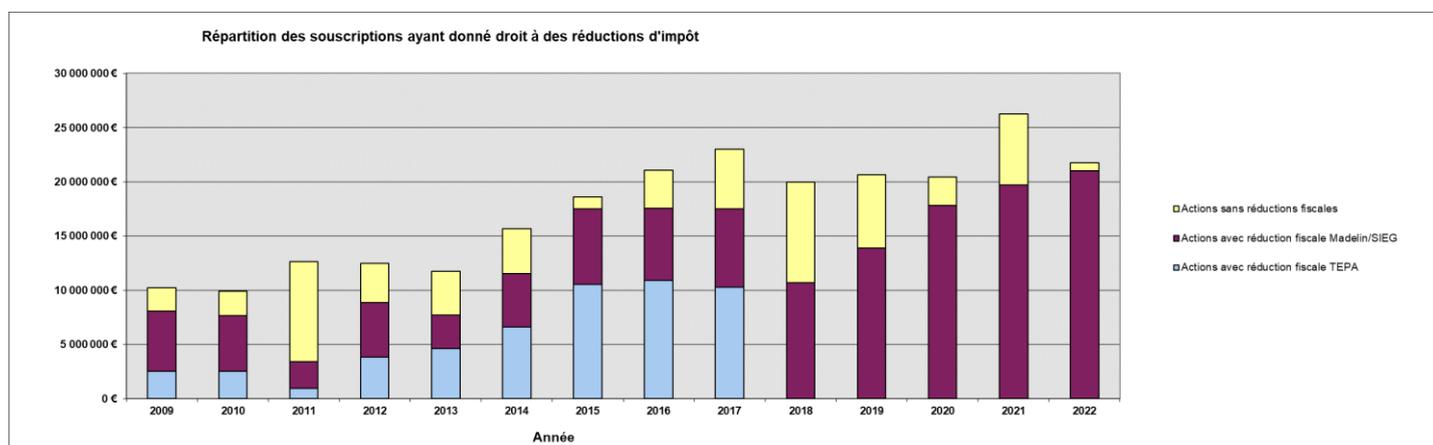
	Situation au 31/12/2020	Mouvement 2021	Situation au 31/12/2021	Mouvement 2022	Situation au 31/12/2022
Capitaux Propres	395 307	35 537	430 844	27 137	457 981
Capital (y/c prix émission) (1)	271 033	26 946	297 979	23 291	321 270
Réserve	3 025	-47	2 978	620	3 598
Résultats	-47	667	620	-1 667	-1047
Subventions	165 729	11 900	177 629	8 740	186 369
Reprise Subvention	-44 433	-3 928	-48 361	-3 848	-52 209
Dettes financières	123 776	17 534	141 310	13 984	155 294
Obligataire	0		0	0	0
Patrimoine	121 662	17 119	138 781	13517	152 298
Intérêts courus non échus	356	9	365	431	796
Cautions	735	56	791	35	826
CC Fédé/Assoc/V&P	1023	350	1373	1	1 374
Emprunt à moins d'1 an	6 106	1 240	7 346	982	8 328
Dettes fin. à plus d'1 an	117 670	16 294	133 964	13 002	146 966

La Fédération, au travers des apports d'actifs faits à la Foncière, a participé au renforcement des fonds propres à hauteur de 0.8 M€ en 2022.

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

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

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



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 82% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, 83% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 141.310k€ à 155.294k€, soit une augmentation de 13.984k€ liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan passe de 24.4% à 24.9% du total bilan.

2.6 Informations sur les tendances

(a) Principales tendances depuis la fin du dernier exercice clos le 31 décembre 2022

Comme en 2022, 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.

L'activité de la foncière sur 2023 a bien démarré et les mises en location devraient être autour de 400. Néanmoins, ces chiffres seront très dépendants de l'évolution du contexte économique en France.

Augmentation de capital (BSA)

Entre le 9 janvier et le 26 mai -2023, la Société a enregistré l'exercice intégral des 67 000 BSA, émis au titre de l'autorisation donnée. Les souscripteurs sont essentiellement des particuliers (96%).

(b) Changement significatif de performance financière du mouvement

Le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 2% depuis le 1^{er} août 2022 à 3% le 1^{er} février 2023, son taux le plus élevé depuis 15 ans. Compte tenu de la révisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, l'impact sur les charges financières peut être évalué à environ 1.100k€ réparties sur 2023 et 2024.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 Prévisionnel

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

2.7.2 Révision du prévisionnel

Non applicable

2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel

Non applicable

3. FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

3.1 Classement des principaux facteurs de risque

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

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

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

Ce classement repose sur :

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

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

3.2 Risques inhérents à l'activité

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

Identification et description du risque

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

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

- la santé publique.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

Pour y remédier :

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Identification et description du risque

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

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

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

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

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

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

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

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Or, cet agrément a fait l'objet d'un renouvellement par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2022 (n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008), pris par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône, pour une durée de cinq ans à compter de 17 juin 2022 soit jusqu'au 16 juin 2027.

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2023, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2021 conformément aux principes précités, s'établit à 26,36M€. En 2022, le plafond annuel s'élevait à 35,96M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2022 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 21,04M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2022 ressorte à 14,92M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2023, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2022, ressort donc à 41,28M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2023, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,98M€, reçues sur le premier semestre 2023 dans le cadre du prospectus AMF visa n°22-359, le plafond restant pour le reste de l'année 2023 s'élève à 30,02M€.

Pour 2024, le plafond calculé par la Société à partir des données de 2022 s'établit à 28,23M€. Le plafond 2024 tiendra également compte du plafond non consommé fin 2023 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2023 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. Compte tenu des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal sur le premier semestre 2023 (9,9M€) et en prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le second semestre au titre de l'offre au public objet du présent prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 10,4M€, le solde du plafond non consommé fin 2023 devrait s'établir à 19,7M€. Le plafond annuel calculé par la Société pour 2024, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2023, ressort à un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

Pour les deux années 2023 et 2024, les plafonds calculés sont certes inférieurs au second plafond de 40 M€, mais, après prise en compte des plafonds non consommés en N-1, les plafonds sont supérieurs au plafond légal de 40M€ de sorte que ce dernier sera celui retenu pour les deux années.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2023 (20,3M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2023, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2024.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% sur 2023 et 18% sur 2024, des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2023), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2023).

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

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 et la quote-part excédant cette somme,

soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

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

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2023 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2023, 10.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2023 et 5.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2023.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2023 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2023 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2023 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2023 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2023, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1^{er} janvier 2029) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

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

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

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

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

Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2023, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2024 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2023.

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Identification et description du risque

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

Les principaux risques pour la société sont les suivants :

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

- Modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC (taux, durée, garanties d'emprunts par les collectivités...) qui limiteraient les capacités d'emprunts de la foncière, et accroîtrait les intérêts payés

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

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

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

Identification et description du risque

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

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

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- le réinvestissement de la majorité des bénéficiaires dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

3.4 Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 100% du montant du loyer quittancé. En 2022, le coût net des impayés (irrecouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 230k€ (contre 350k€ 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 par les 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 que la Foncière peut mieux maîtriser son risque d'impayés, et c'est pourquoi il est demandé aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an. Le nombre de logements vacants de plus de trois mois au 31/12/2022 s'élève à 154 dont 18 sont en vente ; 90 sont en travaux ; et 46 sont en vacances commerciales.

Risque d'accès au crédit

Identification et description du risque

La Foncière finance en grande partie ses investissements (40% sur les logements réceptionnés en 2022) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels.

Mesures de gestion du risque par FH&H

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

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

Risque d'inflation forte

Identification et description du risque

Comme indiqué en paragraphe 2.5.2.3 « Conditions des emprunts et structure de financement de la Société », l'endettement financier s'élevait à 152 277 K€ au 31 décembre 2022, dont 127 168 K€ d'emprunts avec des taux variables adossés sur le taux du Livret A. En effet, les emprunts souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A, ainsi, une évolution de celui-ci en modifie les annuités de remboursement, comme c'est le cas de l'évolution récente du taux du livret A de 0,5% à 1% en février 2022, de 1% à 2% en août 2022 et de 2% à 3% en février 2023 (cf. paragraphe 2.6 « informations sur les tendances »).

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

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

Risque de non-respect des ratios bancaires

Identification et description du risque

Les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont soumis à des conditions précises prévues dans la Convention triennale, conclue entre la Société et la Caisse des Dépôts ; cette convention a été renouvelée au cours du deuxième semestre 2022 pour une période de 3 ans.

La Société s'engage notamment à :

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

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

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

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

Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles

Identification et description du risque

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

Assurances

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

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

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

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

Par ailleurs, une convention cadre d'assurance dommages-ouvrage souscrite pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2023 auprès de la compagnie d'assurance SMA, permet, pour chaque opération de construction ou de réhabilitation d'immeuble, de couvrir les risques inhérents aux chantiers.

Enfin, une convention-cadre de 4 ans, également mise en place le 1er janvier 2023 auprès de SMA, garantit la responsabilité civile de la Foncière pour son activité de maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué, tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) :

- en RC exploitation : 2 400 K€ par sinistre
- en RC professionnelle : 8 000 K€ par sinistre.

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

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

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

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Risque lié à la gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Direction financière), la Foncière a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à près de 5 500 bénévoles qui représentent près de 400 équivalents ETP), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

Mesures de gestion du risque par FH&H

Ce risque est limité par :

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

3.6 Risques juridiques

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

Risque lié aux pouvoirs de la gérance

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la connaissance de la Société :

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

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

Pierre JAMET	Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Vice-Président délégué de la Transalpine
Philippe LOMBARD Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, association Loi 1901
Bruno MARTIN Association H&H Gironde	Président d'H&H Gironde Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901
André SEVE Association HH Ile-De-France	Représentant permanent de l'Association HH Ile-De-France
Serge BLANC	Gérant de SCI AAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1
Hugues DUROUSSY Association H&H Alpes-Maritimes	Vice-Président d'H&H Alpes-Maritimes Administrateur du Club Nautique de Golfe Juan Administrateur de l'Office Public de l'Habitat Cannes-Pays de Lérins ; Office HLM
Jean SORNAY Association H&H Haute-Savoie	Trésorier de H&H Haute-Savoie, association Loi 1901 Membre de la COMED-DALO (Préfecture 74) Administrateur du CCAS de la Ville d'Annecy
Michel ODE	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Co-gérant de la SC BLERIOD-CLERMONT 20 Co-gérant de la SCI GRENOBLE 22 Gérant de la SARL ODIIMMO Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE
Hélène TURION Association H&H Hérault	Présidente d'H&H Hérault, association Loi 1901 Administratrice H&H Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Présidente de l' AIS HH Gestion Occitanie Administratrice d'HH Aveyron Lozère, association loi 1901
Franck CHALVIN Association H&H Rhône	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901

	<p>Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901</p> <p>Représentant de Régie Nouvelle au CA d'HH Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901</p> <p>Représentant de HH Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901</p> <p>Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass Loi 1901 à Lyon</p> <p>Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM</p> <p>Administrateur de la CAF du Rhône</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340)</p> <p>Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole.</p> <p>Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES</p> <p>Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH)</p> <p>Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de la COORDINATION 69, association Loi 1901</p> <p>Représentant de HHR, administrateur</p>
François BOUCHARD Association H&H Alsace Nord	<p>Président d'H&H Alsace Nord, association Loi 1908</p> <p>Président du Conseil de Fabrique de l'Eglise Saint Bernard</p> <p>Présidence du CEAS</p>
Pierre du PELOUX	Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, association loi de 1901

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

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
TISSSEAU Pascal	<p>Depuis le 27 octobre 2021 : Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Trésorier de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme et Trésorier au sein du CA d'H&H Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association foyer les Hypoquets, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association OFS d'Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au CA des associations HH 56 et HH 35</p>	
LAMOULEN Éric	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Président d'H&H Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant de l'association Fédération Habitat et Humanisme Services au sein du CA d'EHD</p> <p>Administrateur de l'OFS pour le compte de la Fédération d'Habitat et Humanisme</p>	
JAMET Pierre	<p>Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p> <p>Vice-Président délégué de la Transalpine</p>	<p>Directeur Général des Services du Département du Rhône</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône</p> <p>Conseiller Maître à la Cour des Comptes jusqu'au 17 février 2018</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p>

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
		Président du Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur de l'OPAC du Rhône jusqu'au 29 mars 2015
Du PELOUX Pierre Association H&H Drôme-Ardèche	Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, association Loi de 1901	Membre du Conseil de Surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
LOMBARD Philippe Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, association Loi 1901	
SORNAY Jean Association H&H Haute Savoie	Président de H&H Haute-Savoie, association Loi 1901 Membre de la COMED-DALO (Préfecture 74) Administrateur du CCAS de la Ville d'Annecy	Représentant permanent de H&H Haute-Savoie au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74
CHALVIN Franck Association H&H Rhône	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA d'HH Gestion Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901 Représentant d'HH Rhône au CA d'H&H Logement, Association Loi 1901 Administrateur à Lyon Métropole Habitat Vice-Président de l'Association Immobilière du Sacré-Cœur des Chartreux, Association Loi 1901 Administrateur du foyer Notre Dame Des Sans Abri Administrateurs de l'Association du Bourg de Tassin	Président de Saint Louis Développement Président de l'hospitalité Lyonnaise Notre Dame de Lourde
MARTIN Bruno Association H&H Gironde	Président H&H Gironde, Association loi 1901 Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901	
TURION Hélène Association H&H Hérault	Présidente d'H&H Hérault, association Loi 1901 Administratrice H&H Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de l' AIS HH Gestion Occitanie Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie	Représentant permanent d'H&H Hérault au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019
ODE Michel	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Co-gérant de la SC BLEROT-CLERMONT 20 Co-gérant de la SCI GRENOBLE 22 Gérant de la SARL ODIIMMO Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO	Membre du Conseil de Surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
	Gérant du Fond de dotation ODE	
SEVE André Association H&H IDF		Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire, administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant permanent de H&H Ile-de-France au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1	Membre du conseil de surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
BOUCHARD François Association H&H Alsace Nord	Président d'H&H Alsace Nord, association Loi 1901 Président du Conseil de Fabrique de l'Eglise Saint Bernard Présidence du CEAS	Présidence des EDC Alsace jusqu'à fin 2020

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

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

Jean SORNAY représentant permanent d'HH Haute-Savoie au CS (président d'HH Haute-Savoie)	oui (*)	2018	Juin 2024	Oui	non	Membre	non	non
Serge BLANC	oui	2012	Juin 2023	Non	non		non	non

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

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

4.2 Rémunération et avantages

4.2.1 Montant des rémunérations versées

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

4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

4.3 Participations et stock-options

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

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

5.1 Informations financières historiques

5.1.1 Comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes

(A) Comptes annuels 2022 et rapport du commissaire aux comptes



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

En outre :

- ▶ Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- ▶ Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 24 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Benjamin Malherbe'. The signature is written in a cursive style with some loops and flourishes.

Benjamin Malherbe



Comptes Annuels

31/12/2022





Bilan et compte de résultat



SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

1. PRESENTATION GENERALE

1.1 Présentation des comptes annuels

Les comptes de la Foncière Habitat Humanisme retracent son activité, ses résultats et sa situation patrimoniale au travers de sa mission d'intérêt général qui consiste en l'acquisition, la rénovation et la réhabilitation de logements qu'elle met en location au profit des associations du Mouvement Habitat et Humanisme afin de permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion.

La Foncière d'Habitat et Humanisme est une Société en Commandite par Actions dont l'associé commandité est la SARL FGZH, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

Les comptes annuels comprennent :

- ▲ Le bilan qui synthétise la situation patrimoniale à la date de clôture,
- Le compte de résultat qui récapitule et regroupe les produits et les charges de l'exercice,
- Le tableau de flux financiers,
- L'annexe qui complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

1.2 Changement de méthode comptable

Néant

2. ETATS FINANCIERS

Bilan Actif

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du 03/04/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	192 881	20 918	172 062	140 336
Fonds commercial	4 042 385	1 283 654	2 758 731	2 862 366
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL Immobilisations incorporelles :	4 236 388	1 304 573	2 830 783	3 002 701
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	125 443 709		125 443 709	107 300 307
Constructions	429 127 556	110 308 344	318 819 212	296 965 860
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 377 697	287 169	1 090 527	325 721
Immobilisations en cours	60 716 022		60 716 022	55 161 254
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :	618 884 883	110 586 513	608 088 470	468 763 142
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
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 Immobilisations financières :	2 786 738	31 908	2 763 827	2 569 827
ACTIF IMMOBILISÉ	623 888 085	111 931 994	611 764 091	488 308 871
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				16 021 965
Créances clients et comptes rattachés	4 917 588	1 839 153	3 078 434	2 010 947
Autres créances	37 228 105		37 228 105	35 678 835
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	42 145 692	1 839 153	40 308 639	63 711 747
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
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 disponibilités et divers :	70 953 437	945 522	70 007 916	68 908 118
ACTIF CIRCULANT	118 098 129	2 784 676	110 314 464	118 618 866
Frais d'émission d'emprunts à étaier				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	738 786 214	114 718 888	622 088 645	678 828 638

Bilan Passif

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 03/04/23
 Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 208 967 512	208 967 512	194 586 164
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	112 303 324	103 393 141
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	183 381	152 393
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	3 385 741	2 796 967
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(1 046 811)	619 762
TOTAL situation nette :	323 821 786	301 677 065
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	134 159 683	129 267 351
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	467 981 488	430 844 416
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 680 534	884 829
Provisions pour charges	210 785	220 906
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 891 319	1 105 736
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
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
TOTAL dettes financières :	155 293 776	141 309 701
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
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 dettes diverses :	6 901 982	5 669 685
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTE	182 195 768	148 978 388
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	622 088 646	573 928 638

Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 03/04/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	22 170 765		22 170 765	20 302 492
Chiffres d'affaires nets	22 170 765		22 170 765	20 302 492
Production stockée				
Production immobilisée			1 899 144	1 804 938
Subventions d'exploitation			53 267	2 000
Réprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			708 434	278 075
Autres produits			4 057 219	4 160 722
PRODUITS D'EXPLOITATION			28 888 828	28 548 227
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises (et droits de douane)				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			18 994	70 546
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			11 666 097	10 853 832
TOTAL charges externes :			11 684 092	10 924 379
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			2 113 416	1 878 674
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 129 188	1 024 164
Charges sociales			576 521	533 893
TOTAL charges de personnel :			1 705 709	1 558 058
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 847 049	10 081 632
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			159 336	270 671
Dotations aux provisions pour risques et charges			54 600	318 761
TOTAL dotations d'exploitation :			11 060 985	10 671 063
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			430 407	556 919
CHARGES D'EXPLOITATION			28 884 808	26 688 081
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 884 220	868 138

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du 03/04/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 884 220	868 138
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	200 000	450 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 101	
Autres intérêts et produits assimilés	244 040	179 370
Reprises sur provisions et transferts de charges	164 178	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 418 342	818 870
	3 028 660	1 448 240
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	945 522	164 178
Intérêts et charges assimilés	1 375 976	914 015
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 555 112	824 313
	4 878 608	1 802 608
RÉSULTAT FINANCIER	(1 847 848)	(454 288)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	48 271	604 870
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
	81 787	844 788
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	
	1 164 849	707 397
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 083 082)	137 392
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	10 000	22 500
TOTAL DES PRODUITS	31 888 265	28 841 268
TOTAL DES CHARGES	33 048 088	28 221 484
BÉNÉFICE OU PERTE	(1 048 811)	619 782

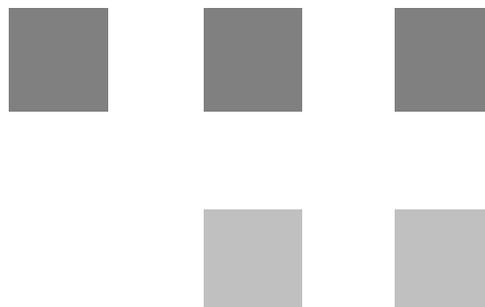
habitat et humanisme



Annexe



© Sage



3. ANNEXES

3.1 Faits significatifs

3.1.1 Opération immobilière

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

3.1.3 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 23,2M€ 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 22,5M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,7M€.

3.1.4 Litige

Dans le cadre d'une réhabilitation en logements d'un bâtiment existant acquis dans le cadre de la transformation d'un ancien site militaire en une zone d'immeubles de logements collectifs par un établissement public foncier local, il a été détecté des vapeurs de mercure dans l'ensemble du bâtiment réhabilité. Cette contamination a nécessité d'arrêter les travaux, de signaler la présence de mercure, de nommer des experts et de faire appel à des avocats pour entamer des procédures. A cette date et sur la base des documents, les experts estiment que le risque maximum pour la Foncière s'élève à 1 million d'Euros, montant qu'il a été décidé de provisionner.

3.1.5 Augmentation de la capacité d'autofinancement

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

3.1.6 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.

3.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.1 Référentiel

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

3.2.2 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.

3.2.3 Méthodes d'évaluation

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Terrains

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

Constructions

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

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

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

La société Fondière 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	3,5% 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.

A 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 : 30 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.

Provisions pour risques

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

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

Provisions pour engagements de départ en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 4,5 %
- Date de départ : 63 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2,5 %
- Taux d'actualisation : 3,77 %
- Taux de turnover : faible

L'engagement est comptabilisé pour 89.7k€ au 31 décembre 2022 contre 99.8 k€ en 2021.

Provisions pour gros entretien

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

Certificats d'Economie d'Energie

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

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

3.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

3.3.1 Immobilisations incorporelles

Valeur brute	31/12/2021	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

3.3.2 Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2021	Acquisitions	Transferts Virtu poste à poste	Cessions/mises au rebut	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	54 982 175	49 437 407		60 716 022
Total valeur brute	559 740 452	57 057 740	-	149 208	638 684 884

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 -0.1M€.

Amortissement	31/12/2021	Dotations	Cessions/mises au rebut	Reprises de provision/ immobilisation	31/12/2022
Terrains	-	-	-		-
Constructions	98 617 054	10 730 555	59 048		109 298 561
Autres immobilisations corporelles	263 428	23 742			287 170
Total amortissement	98 880 482	10 754 297	59 048	-	109 585 731
Provision pour dépréciation	1 106 928			67 046	1 039 782
Total amortissement et provision /immobilisations	99 987 310				110 585 513

3.3.3 Immobilisations financières

Valeur brute	31/12/2021	Acompte sur dividende	Transfert	31/12/2022
SCI Cour des Voraces	1 035 528	-	932 079	103 449
Coopérative Garrigues	1 925	-	-	1 925
Fonds associatif Régie Nouvelle HH	29 275	-	-	29 275
SAS UTOP	6 750	-	-	6 750
Autres participations	1 073 478	-	932 079	141 399
SCI Cour des Voraces	900 000	200 000	-	1 100 000
Créances rattachées à des participations	900 000	200 000	-	1 100 000
Prêts d'actions à la Fédération HH	-	-	932 079	932 079
TOTAL	1 973 478	200 000	-	2 173 478

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 9 000 titres de la SCI Cour des Voraces consenti à la Fédération Habitat et Humanisme.

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenue	Valeur nette des titres	Pertes Avances	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	1 122 393	9,99%	303 450	1 100 000	-	2 123
Coopérative Garrigues	2 354 490	Non significatif	1 925	-	17 444	187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle HH		Non significatif	-	-	-	-
SAS UTOP	60 430	15,25%	6 750	-	-	7 322

3.3.4 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2021	Nouvelles notifications	Subventions reçues	Subventions remboursées	31/12/2022
Montant	33 660 340	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.

3.3.5 Etat des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	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

3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2021	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement (montant net)	16 596 122	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.

3.3.7 Capitaux propres

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

Nombre de titres	31/12/2021	Aug. de capital	Apports, rachats	31/12/2022
Personnes physiques	1 166 201	141 200	-46 718	1 260 683
Mouvement Habitat 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 (VN 92€)		208 967 512

3.3.8 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

3.3.9 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 obligatio	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 le litige décrit en fait significatif.

3.3.10 Emprunts

Variation des emprunts et dettes

Dettes financières	31/12/2021	Encaissements	Remboursements	31/12/2022
Emprunts et dettes auprès ets 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 libérés	11 158 509	10 469 429	
Emprunts PSP	3 668 382	3 006 330	Emprunts libérés souscrits pour financer les travaux du PSP
Autres emprunts (CDC)	112 232 490	127 809 240	Emprunts pour financer les biens Immobiliers
Intérêts courus non échus	365 102	796 466	
Compte bancaire	34 421	26 200	
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	127 458 904	142 107 665	
Dépôts de garantie	794 235	826 219	
Emprunts 1%	10 977 931	10 092 075	Emprunts pour financer les biens Immobiliers
Emprunts CAF Carat	705 826	803 246	Emprunts pour financer les biens Immobiliers
Comptes courants Mouvement	1 372 805	1 374 570	
Emprunts et dettes financières divers	18 850 797	18 286 110	
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 132,2M€. Ils font l'objet à 82% de garanties données par les collectivités, 4% sont hypothéqués et 14% ne font pas l'objet de garantie.

3.3.11 Dettes

Dettes diverses	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	5 497 411
Dettes relatives au personnel	412 818
Etat et autres collectivités	298 783
Autres dettes	692 970
Total	6 901 982

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

3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat

3.4.1 Production immobilisée

Production immobilisée	31/12/2021	31/12/2022
Honoraires de montage	1 804 938	1 899 144
Total	1 804 938	1 899 144

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.4.4 Impôts et taxes

	31/12/2021	31/12/2022
Impôts et taxes	1 878 674	2 113 416

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

3.4.5 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.

3.4.6 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 130k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (en contrepartie de 130k€ de produits de gestion courante).

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

3.4.7 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 cessions de VMP	-824 313	-2 555 112
Charges financières	-1 902 506	-4 876 609
Total	-454 266	-1 847 949

Les 200k€ correspondent au dividende reçu de la SCI Cour des Voraces, en baisse de 230k€ par rapport à 2021.

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

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

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.

3.4.8 Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations 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 d'immobilisations	- 101 058
Charges exceptionnelles sur opérations 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 le litige décrit en fait significatif.

3.5 EBE et capacité d'autofinancement

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

Le calcul de la capacité d'autofinancement d'un montant de 7 831k€ est détaillé en annexe. Elle provient essentiellement de l'EBE (+8 620€) et dans une moindre mesure du financier (-866k€).

3.6 Autres informations

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

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

3.6.2 Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2021 ressort à 616M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 403M€.

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 039k€.

3.6.3 Agréments

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

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion : Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H. a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Foncière d'Habitat Humanisme devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2003-649 du 6 juin 2003, 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 3 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.

3.6.4 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.

3.6.5 Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 6 834k€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 129 403k€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

Immobilisations

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 03/04/23
 Devise d'édition

FHH - Fonolère HH

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres Immobilisations incorporelles	4 184 522		40 844
TOTAL Immobilisations incorporelles :	4 184 522		40 844
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	107 300 307		18 143 402
Constructions sur sol propre	325 016 788		29 949 097
Constructions sur sol d'autrui	71 672 955		2 637 924
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	306 872		795 656
Matériel de transport	15 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	25 125		
Emballages récupérables et divers	242 151		
Immobilisations corporelles en cours	55 161 254		5 554 767
Avances et acomptes			
TOTAL Immobilisations corporelles :	668 740 468		67 080 848
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	1 973 478		200 000
Autres titres Immobilisés	589 019		
Prêts et autres Immobilisations financières	23 239		932 079
TOTAL Immobilisations financières :	2 685 736		1 132 079
TOTAL GÉNÉRAL	688 520 711		68 263 769

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres Immobilisations incorporelles			4 235 366	
TOTAL Immobilisations incorporelles :			4 235 366	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			125 443 709	
Constructions sur sol propre		147 315	354 818 570	
Constructions sur sol d'autrui		1 893	74 308 986	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. Industriels				
Inst. générales, agencements et divers			1 102 538	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.	7 107		18 018	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours			60 716 022	
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :	7 107	149 208	618 884 883	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		932 079	1 241 400	
Autres titres Immobilisés			589 019	
Prêts et autres Immo. financières			955 317	
TOTAL Immobilisations financières :		932 079	2 785 736	
TOTAL GÉNÉRAL	7 107	1 081 287	623 688 085	

Amortissements

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 03/04/23
 Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	1 191 821	112 752		1 304 573
TOTAL Immobilisations incorporelles :	1 191 821	112 752		1 304 573
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	78 258 836	8 171 581	58 050	86 372 367
Constructions sur sol d'autrui	21 465 047	2 471 928	998	23 935 977
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	206 732	6 699		213 431
Matériel de transport	10 336	4 664		15 000
Mat. de bureau, informatique et mobil.	11 795	857		12 651
Emballages récupérables et divers	34 566	11 522		46 088
TOTAL Immobilisations corporelles :	99 887 310	10 687 261	69 048	110 685 513
TOTAL GÉNÉRAL	101 179 131	10 799 993	69 048	111 800 088

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

Provisions Inscrites au Bilan

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du 03/04/23
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des Immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	693 829 99 872 121 034 191 000	1 054 600	67 895 10 121 191 000	1 680 534 89 751 121 034 1 891 319
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 106 736	1 054 600	289 018	1 891 319
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur Immo. titres mis en équival. Prov. sur Immo. titres de participation Prov. sur autres Immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	1 106 828 29 275 2 633 1 679 817 164 178	 159 336 945 522	 67 045 164 178	1 039 782 29 275 2 633 1 839 153 945 522
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	2 882 731	1 104 858	231 224	3 858 365
TOTAL GÉNÉRAL	4 088 468	2 159 458	500 242	6 747 684

Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 03/04/23
 Devise d'édition

FHH - Foncière HH

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	194 586 164	14 381 348		208 967 512
Primes liées au capital social	103 393 141	8 910 183		112 303 324
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	152 393	30 988		183 381
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	2 796 967	588 774		3 385 741
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	619 762	(1 046 811)	619 762	(1 046 811)
Subventions d'investissement	129 267 351	8 739 780	3 847 447	134 159 684
Provisions réglementées				
TOTAL	430 844 416	31 804 282	4 487 208	467 981 488

Liste des Filiales et Participations

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
 Edition du 03/04/23
 Devise d'édition

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta ⁿ résultat	Quote-part du capital détenu en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Netts	Frais & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avails donnés par la société	Chiffre d'affaires IIT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. filiales (Flux de 50% du capital détenu)										
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
SAS UTOP	70 450	60 400	15,25	0 750	0 750				(7 722)	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATⁿ										
1. filiales non reprises en A:										
- françaises										
SCI Cour des Vauxes	1 524	1 222 293	9,99	103 450	103 450	1 100 000			(2 123)	
- étrangères										
2. participations non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										

© Sage

État des Créances et Dettes

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Édition du 03/04/23

Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	1 100 000		1 100 000
Prêts (1) (2)	932 079		932 079
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
TOTAL de l'actif Immobilisé :	2 055 317		2 055 317
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes sur commandes			
Créances clients	4 917 588	4 917 588	
Personnel et charges sociales à récupérer	33 631	33 631	
État et autres collectivités publiques	35 135 463	35 135 463	
Groupes & organismes apparentés	61 843	61 843	
Débiteurs divers	1 997 167	1 997 167	
TOTAL de l'actif circulant :	42 145 692	42 145 692	
TOTAL GÉNÉRAL	44 201 009	42 145 692	2 055 317
(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	932 079		
(2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	142 107 666	5 261 972	13 714 906	123 130 788
Emprunts et dettes financières diverses	11 911 541	1 860 423	3 685 790	6 265 328
Conf., Fédération, Asso. & organ. appar	1 374 570	1 374 570		
TOTAL :	155 393 777	8 496 965	17 400 696	129 398 118
Fournisseurs et comptes rattachés	5 497 410	5 497 410		
Usagers avances reçues				
Dettes relatives au personnel	412 818	412 818		
État et autres collectivités publiques	298 783	298 783		
Autres dettes	692 970	692 970		
TOTAL :	6 901 881	6 901 881		
TOTAL GÉNÉRAL	162 295 657	15 398 846	17 400 696	129 398 118

Produits à Recevoir

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du 03/04/23
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	263 608
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	1 888 228
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	86 407
TOTAL	2 237 243

Charges à Payer

FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 03/04/23

Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	796 466
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	680 534
Dettes fiscales et sociales	479 441
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	55 148
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	29 752
TOTAL	2 041 341

Charges et Produits Constatés d'Avance

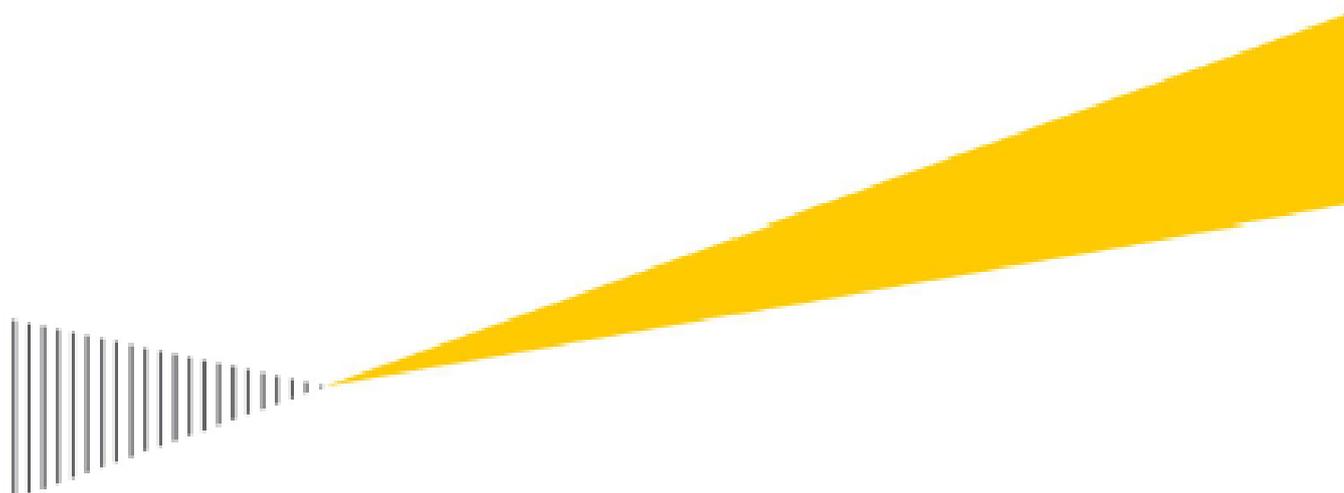
FHH - Fonolère HH

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Edition du 03/04/23

Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	37 448	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	37 448	



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022

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

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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



► Avec la société F2GH, gérante de votre société

Frais de gérance

Nature et objet

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

Modalités

A ce titre, votre société a enregistré, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, une charge de € 2 160 toutes taxes comprises.

► Avec la S.C.I. Cour des Voraces, filiale de votre société

Avance non rémunérée

Nature et objet

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

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'avance s'est élevée à € 1 100 000, correspondant au dividende versé respectivement en 2020 et 2021 à hauteur de € 900 000 et € 200 000.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le compte courant non rémunéré s'est élevé à € 71 777,51.

Lyon, le 24 avril 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Benjamin Malherbe

5.1.2 *Changement de date de référence comptable*

Néant.

5.1.3 *Normes comptables*

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

5.1.4 *Changement de référentiel comptable*

Néant.

5.1.5 *Informations financières auditées*

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

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

5.1.6 *Etats financiers consolidés*

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

5.1.7 *Date des dernières informations financières*

Le dernier exercice clos et audité est en date du 31 décembre 2022, soit moins de 12 mois avant la date du présent document.

5.2 Informations financières intermédiaires et autres

5.2.1 *Informations financières trimestrielles ou semestrielles*

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

5.3 Audit des informations financières annuelles

5.3.1 *Informations financières annuelles auditées*

Présentée en 5.1.1.

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

Néant.

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

Néant.

5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)

5.4.1 *Description des indicateurs clés de performance*

Néant, la Société ne publie pas de tels indicateurs.

5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2022.

5.6 Politique en matière de dividendes

La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire tant qu'elle sera titulaire d'une Convention de mandat SIEG. En effet, dans le cadre du nouveau régime de réduction d'impôt auquel les souscripteurs peuvent prétendre et conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5°, la Société ne doit procéder à aucune distribution de dividende pendant toute la durée de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général), soit depuis le 1er janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

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

5.7 Informations financières pro forma

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

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

6.1 Principaux actionnaires

6.1.1 Actionnariat

Au 30 juin 2023, après la réalisation des opérations d'apports décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2023, la Foncière a un capital de 216 174 976 €, se décomposant en 2 349 728 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 10 200 actionnaires.

Actionnaires	30/06/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	%
Fédération HH	77 248	3,3%	33 090	1,5%
Associations HH	73 751	3,1%	72 216	3,2%
Congrégations	45 393	1,9%	54 412	2,4%
S/T Mvt HH et Congrégations	196 392	8,4%	159 718	7,0%
Fonds gest. Epargne salariale	800 902	34,1%	800 294	35,2%
Autres personnes morales	61 217	2,6%	50 691	2,2%
S/T Fonds et Autres	862 119	36,7%	850 985	37,5%
Personnes morales	1 058 511	45,0%	1 010 703	44,5%
Personnes physiques	1 291 217	55,0%	1 260 683	55,5%
Total Actionnaires	2 349 728	100,0%	2 271 386	100,0%

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

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

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

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

Au 30 juin 2022, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Mirova Solidaire qui détient 9.3%, du fonds, du FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 8,0% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 9,0%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2022 souligne une stabilité dans la répartition du capital.

Au 31 décembre 2022, le Mouvement Habitat & Humanisme contrôle au total 4,6% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement au chiffre de 7 %. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

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

6.1.2 Droits de vote

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

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

6.1.3 Contrôle de la détention de capital

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

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 30 juin 2023, le Mouvement contrôle au total 4,6% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 7%.

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

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

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

6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

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

6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

En 2022, les provisions pour risques s'élèvent à 1.9 M€ et concernent principalement des litiges sur des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière. Elles incluent notamment un nouveau litige à la suite de l'acquisition d'un bâtiment auprès d'un établissement public foncier local sur un site classé défense dans lequel du mercure sous sa forme métallique liquide a été découvert. Dans la mesure où plusieurs autres organisations sont concernées par cette opération, il a été demandé par les avocats au Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un expert judiciaire spécialiste en pollution des métaux lourds. Ce dernier a été mandaté en juin 2023. Une provision pour risque a été dotée pour 1 M€ (Cf. page 72 - Annexe aux comptes annuels § Faits significatifs).

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

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

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

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

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

6.4 Transactions avec des parties liées

Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIS, Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires du Mouvement Habitat et Humanisme (honoraires de gestion versées aux AIS en 2022 : 1.588.072 euros).

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

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du mouvement Habitat Humanisme pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. Depuis 2020, une avance en compte courant non rémunérée a été mise en place entre la SCI et la Foncière Habitat et Humanisme dans le cadre du paiement des dividendes versés respectivement en 2020 (acompte), 2021 et 2022. A fin décembre 2022, cette avance en compte courant s'élève à 1 100 000 €. Cette convention vise à éviter à la SCI Cour des Voraces d'avoir recours à de l'endettement externe, la société ne disposant pas de liquidités. En octobre 2023, la SCI Cour des Voraces arrivera à la fin de sa vie sociale et les titres détenus par la SCI seront vendus à la Foncière Habitat et Humanisme, ce qui permettra le remboursement du compte courant à cette dernière. Toutes ces conventions sont analysées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui figure au paragraphe 5.1.1 (C).

Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations H&H. Mise en place à la fin de l'année 2014 et actualisée depuis cette date, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Foncière avec l'association concernée (honoraires payées aux associations en 2022 : 915.394 euros).

6.5 Capital social

6.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 6.5.2 à 6.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels le plus récent, à savoir celui au 31 décembre 2022.

6.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2022, à 208.967.512 €. Il était divisé en 2 271 386 actions de 92 € de nominal.

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

Depuis le 1er janvier 2023, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 8 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 9 juin 2023, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.819.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 916.320 €, augmenté d'une prime d'émission de 567.720 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 9.960 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.
- Enfin, une autre opération d'**Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023 est en cours de réalisation (levée des conditions suspensives étant en cours). Il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la
- Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 206.000 €, représentant une augmentation de capital de 127.144 €, par création de 1.382 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 58 € (soit une prime d'émission globale de 78.774 €), avec une

soulte de 82 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 216 174 976 euros divisé en 2 349 728 actions d'une valeur nominale de 92 €.

6.5.3 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

6.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales

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

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

La Foncière a émis et attribué à la Fédération Habitat et Humanisme 67 000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 7 juin 2022 (BSA 2022). L'intégralité de ces bons, cessibles et exerçables du 9 janvier au 26 mai 2023, a été cédée à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 67 000 BSA ayant donné lieu à l'émission de 67 000 actions nouvelles représentant une valeur de 9 916 000 € incluant une prime d'émission de 3 819 000 €.

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

Non applicable.

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

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

6.6 Acte constitutif et statuts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

6.7 Contrats importants

Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), cf. paragraphe 3.3 : 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 AB 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 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.

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.

7. DOCUMENTS DISPONIBLES

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

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

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

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

<https://www.habitat-humanisme.org/finance-epargne-solidaire/foncières-solidaires/investir-dans-la-foncière/>

II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) No 2019/980 DE LA COMMISSION

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

1.1 Responsable du prospectus

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d’expert

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

1.4 Attestation de l’expert

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

1.5 Attestation AMF

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

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

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

1.7 Raisons de l’offre et utilisation du produit

Les fonds collectés seront entièrement affectés :

- au financement des opérations de construction, d’acquisition-amélioration et de réhabilitation de logements de la Foncière, conformément à la stratégie et aux objectifs de Foncière Habitat et Humanisme, tels que décrits dans le paragraphe 2.2.1 de la partie I du présent prospectus.
- au financement de la réhabilitation thermique des logements ; conformément à la loi Energie Climat, à la future loi Climat et résilience, à la future réglementation environnementale des bâtiments (RE 2020), et à la mise en œuvre de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

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

En 2022, les acquisitions d’immobilisations corporelles s’élèvent à 41.4 M€ contre 57.1 M€ en 2021.

Les investissements autorisés en 2022 par le Comité d’Engagement portent sur 414 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€).

Au regard des projets à l’étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logement devrait se situer autour de 400 logements par an en moyenne sur la période 2023-2026, soit un investissement d’environ 60 M€ par an.

Un certain nombre d’opérations ciblées sont déjà en cours d’étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d’engagement en fin d’année 2023 en cas de succès de la levée de fonds. Il s’agit notamment de :

- à Fontaine-Le-Compte, un projet de Pension de Famille de 25 logements ;
- à La-Roche-Sur-Yon, 25 logements diffus logement ancien avec travaux ;
- à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, un projet de 25 logements, Vaste terrain propriété de la commune qui souhaite un projet HH. Peut-être à monter en VEFA ;
- au Havre, 25 logements en pension de famille en construction neuve ;
- à Avranches, 25 logements en pension de famille en construction neuve ;
- à Amiens, achat en VEFA de 8 logements pour y réaliser une résidence inclusive et d'une pension de famille ;
- à Marlenheim, 27 logements en habitat inclusif dans l'ancien avec travaux ;
- à Toulouse sur une pension de famille et des logements sociaux ;
- financer des opérations d'achats en bloc qui nous sont proposés par des bailleurs sociaux et des personnes privées.

Dans l'hypothèse où tous les BSA 2023 seraient exercés pour un produit brut correspondant de 9 983 000 € sur la base d'une valeur d'action de 149 €, le produit brut total de l'émission pour l'année 2023 (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 19 020 800 €. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 20 376 500 €.

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

Le produit net estimé de l'émission en numéraire serait compris entre 18,9M€ et 20,3M€.

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

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

1.8 Informations supplémentaires

1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

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

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

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie

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

Communication aux actionnaires

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

Communication aux sympathisants d'Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Foncière sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 50 000 abonnés.

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

Communication digitale

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

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

Publicité

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

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

2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

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

3. FACTEURS DE RISQUES

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

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

Identification et description du risque

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

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

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

Depuis 2021, en tant que titulaire d'un mandat SIEG, les titres financiers ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 « fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts », étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 %.

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

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2023, 566 162 actions entrent dans ce cadre.

Réponse au risque

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

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

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

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

Au 15 juin 2023, les 566 162 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 24% du capital social et, sur la base d'un prix de 150€, un montant théorique de revente de 84.9 M€.

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

en K€	2018	2019	2020	2021	2022	juin-23
Rachats effectués (1) en k€	3 405	4 422	4 710	6 985	11 385	4 759
Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	23 160	30 008	31 824	47 114	76 408	31 942
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	49 697	58 097	72 077	86 227	100 711	108 093
Nombre d'actions correspondant (b)	346 330	409 839	505 739	602 924	701 857	751 516
Pourcentage (a/b)	6,69%	7,32%	6,29%	7,81%	10,89%	4,25%

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

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

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

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

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
01/07/2006	05/06/2007	123 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	03/06/2010	142 €
04/06/2010	09/06/2011	142 €
10/06/2011	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2013	144 €
06/06/2013	30/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2015	145 €
01/07/2015	30/06/2016	145 €
01/07/2016	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2018	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €
01/07/2019	30/06/2020	148 €
01/07/2020	30/06/2021	148 €
01/07/2021	30/06/2022	149€
01/07/2022	30/06/2023	149€
01/07/2023	30/06/2024	150€

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2023 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Par décision de la Gérance en date du 20 avril 2023, la valeur de l'action a été fixée à 150 € à partir du 1er juillet 2023. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 143 €).

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

Identification et description du risque

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

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

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

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

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 150 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FH&H entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions FH&H.

Réponse au risque

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

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

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

Identification et description du risque

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

Réponse au risque

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 6 778 350 € de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Foncière compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

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

Risques liés à l'investissement en capital

Identification et description du risque

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

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

Réponse au risque

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

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

Identification et description du risque

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

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

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

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

Réponse au risque

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

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes

4.1.1 Actions nouvelles émises

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

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

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

4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

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

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération Habitat et Humanisme, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 3,4 % du capital de la Foncière à la date du 30 juin 2023.

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

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

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

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

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

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

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

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

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

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

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

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

4.3.2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 08 janvier au 24 mai 2023. Les cessionnaires choisis par la Fédération, même s'ils sont déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Foncière préalablement à l'acquisition des BSA.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

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

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

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

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

Agrément des actionnaires

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

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

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

a) Droit aux dividendes

Les actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2023 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

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

b) Droit de vote

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

c) Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

d) Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

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

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

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

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

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

f) Clauses de rachat – clause de conversion

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

4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre

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

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

Sous réserve de l'agrément de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération Habitat et Humanisme, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 08 janvier au 24 mai 2023.

Les BSA non exercés après le 24 mai 2023 deviendront caducs.

b) Suspension de l'exercice des BSA

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

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

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

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

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la cinquième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2023 aux termes de laquelle :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la Gérance, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, si nécessaire, pour une durée de 26 mois à dater de ce jour, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à l'époque où aux époques qu'elle fixera, jusqu'à concurrence d'une somme de 40 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sursouscription, dans la limite de 15 % du montant initial de l'émission.

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

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

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

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

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2023, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 5 543 184 €, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 6 374 680 € (procès-verbal des décisions de la Gérance du 9 juin 2023).

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

- Montant nominal : 5 543 184 € par émission de 60 252 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 150 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 58 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 4 157 388 €.
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 9 037 800 € pourra être porté à 10 393 500 €, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 60 252 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 69 290 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : à la date de réalisation de l'augmentation de capital.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour vingt-et-une anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 7 août au 1er septembre 2023 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 4 septembre jusqu'au 22 décembre 2023 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. A ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 4 septembre 2023, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la gérance.

4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la sixième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2023 aux termes de laquelle :

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

- *délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 70 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;*
- *fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 70 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 6 440 000 euros (montant **nominal** de l'augmentation du capital soit prime incluse de 10 500 000 €), sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;*
- *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :*
 - *les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,*
 - *les associations,*
 - *les congrégations religieuses,*
 - *les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,*
 - *les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,*
 - *les SCPI,*
 - *les compagnies d'assurance et mutuelles,*
 - *les sociétés d'investissement.*

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

- *décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,*
- *décide que le prix d'exercice de chaque BSA est établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 150 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2023,*
- *décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :*
 - *de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,*
 - *de déterminer les dates et modalités des émissions,*
 - *de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,*
 - *de déterminer le mode de libération des BSA,*
 - *de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,*
 - *de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;*

- *de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.*
- *fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L. 225-138, III, du Code de commerce.*

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

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2023, la gérance a décidé de procéder, en date du 9 juin 2023, à l'émission de 67 000 BSA (BSA 2023) réservés à la Fédération Habitat et Humanisme aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

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

Date prévue de l'émission des bons :

Les 67 000 BSA sont émis à compter du 4 août 2023 et devront être souscrits par la Fédération avant le 17 octobre 2023, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 67 000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 24 mai 2024 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de cent cinquante euros (150 €) jusqu'à la date du 24 mai 2024.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 24 mai 2024.

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

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

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

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

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

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

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

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

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

4.7 Dates prévues des émissions

4.7.1 Augmentation de capital

Période de souscription : du 07 août au 1^{er} septembre 2023 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 04 septembre au 22 décembre 2023 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

4.7.2 BSA

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 4 août 2023 au 17 octobre 2023 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 8 janvier 2024 et le 24 mai 2024.

4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

4.8.1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)

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

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

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

4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre

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

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 8 janvier 2024 et jusqu'au 24 mai 2024. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 24 mai 2024 deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

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

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

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

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

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

4.9 Régime fiscal des actions émises

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

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

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

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

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

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

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

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte tenu du fait que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;

- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Régime d'imposition des actions : Les actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

d) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

e) Droits d'enregistrement

En application de l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), les foncières solidaires qui remplissent les conditions prévues au 1°, au a du 2° et aux 3° et 4° du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB ne sont plus considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière, à l'instar des organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. Cette exclusion s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2022.

Concernant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, le Bulletin Officiel des Finances publiques (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10-160), non mis à jour de la loi de finances pour 2022, précise que la cession de leurs actions est assujettie au droit d'enregistrement de cessions d'actions fixé par le I-1° de l'article 726 du CGI, à savoir un taux de 0,1%.

En conséquence, en cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers à compter du 1^{er} janvier 2022, il sera perçu un droit proportionnel de 0,1% du prix convenu.

Il est néanmoins précisé qu'en application de l'article 674 du CGI, il ne peut être perçu moins de 25 € de droits d'enregistrement à titre de minimum de perception. En conséquence, les cessions d'actions de la Société dont le montant est inférieur ou égale à 25.000 euros, généreront un droit de 25€ correspondant au montant minimum de perception. Au-delà de 25.000 euros, les droits dus seront calculés au taux de 0,1% du prix de cession.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME et des Foncières solidaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2023, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2021 conformément aux principes précités, s'établit à 26,36M€. En 2022, le plafond annuel s'élevait à 35,96M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2022 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 21,04M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2022 s'établisse à 14,92M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2023, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2022, ressort donc à 41,28M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2023, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,98M€, reçues sur le premier semestre 2023 dans le cadre du prospectus AMF visa n°22-359, le plafond restant pour le reste de l'année 2023 s'élève à 30,02M€.

Pour 2024, le plafond calculé par la Société à partir des données de 2022 s'établit à 28,23M€. Le plafond 2024 tiendra également compte du plafond non consommé fin 2023 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2023 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. Compte tenu des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal sur le premier semestre 2023 (9,98M€) et en prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le second semestre au titre de l'offre au public objet du présent prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 10,4M€, le solde du plafond non consommé fin 2023 devrait s'établir à 19,7M€. Le plafond annuel calculé par la Société pour 2024, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2023, ressort à un montant supérieur au plafond légal de 40M€.

Pour les deux années 2023 et 2024, les plafonds calculés sont certes inférieurs au second plafond de 40 M€, mais, après prise en compte des plafonds non consommés en N-1, les plafonds sont supérieurs au plafond légal de 40M€ de sorte que ce dernier sera celui retenu pour les deux années.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre de 2023 (20,3M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2023, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2024.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% pour 2023 et 18% pour 2024, des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2023), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2023).

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

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2027).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2023, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2024 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

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

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2023 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2023 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2023, 10.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2023 et 5.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2023.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2023 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2023 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2023 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

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

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2023, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1^{er} janvier 2029) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

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

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

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

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

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2023, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2024 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2023.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225 000 € (450 000 € pour un couple). Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI", ne peut excéder 225 000 €.

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

4.9.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai de deux ans.

b) Plus-values

La Foncière est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition. En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10 000 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 42 500 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

4.9.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.9.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) Dividendes

(i) Personnes physiques :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payées dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividendes.

(ii) Personnes morales :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payées dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 5% du capital dans la Société peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du régime des sociétés mères (IS assis sur 5% de la distribution). Pour rappel, la Foncière n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

2) Plus-values

(i) *Personnes physiques* :

La Foncière est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition.

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

(ii) *Personnes morales* :

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Economique Européen et de 25% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Economique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

3) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250.

4) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.10 Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Sans objet.

4.11 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières

Sans objet.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil

Sans objet.

5. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 60 252 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, a raison de 1 action nouvelle pour 39 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 150 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 58 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 037 800 €, pouvant être porté à 10 393 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 22 décembre 2023). Ainsi, le nombre initial de 60 252 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 038 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 69 290 actions.

5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 67 000 BSA seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération Habitat et Humanisme de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 08 janvier au 24 mai 2024, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Foncière.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

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

5.1.2 Montant de l'émission

5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 9 037 800 €, dont 5 543 184 € de montant nominal et 3 494 616 € de prime d'émission.

Les 60 252 actions nouvelles seront émises au prix de 150 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 58 € de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 8 juin 2023, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 4 157 388 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Faculté d'extension (phase 3 de l'augmentation de capital) :

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 037 800 € pouvant être porté à 10 393 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 22 décembre 2023). Ainsi, le nombre initial de 60 252 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 038 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 69 290 actions. Dans ce contexte la prime d'émission supplémentaire s'élèverait à 524 204 €, soit une prime d'émission totale si extension de 15% de 4 018 820 €.

5.1.2.2 Augmentation de capital issu de l'exercice des BSA

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 67 000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 10 050 000 € (dont 6 164 000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 150 €.

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

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

5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription

5.1.3.1 Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

La souscription sera ouverte du 07 août au 22 décembre 2023 selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 39 actions anciennes détenues du 7 août au 1^{er} septembre 2023 inclus (phase 1).

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 4 septembre 2023 jusqu'au 22 décembre 2023 (phase 2), soit :

- aux actionnaires qui auront demandé à souscrire un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

L'attribution se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 037 800 € pouvant être porté à 10 393 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 22 décembre 2023) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 60 252 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 038 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 69 290.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 150 €, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FH&H entre le 1er juillet 2023 et le 30 juin 2024, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle.

(e) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 7 août et le 1^{er} septembre 2023 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible (phase 1) seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
05/07/2023	Dépôt du prospectus à l'AMF	
28/07/2023	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
04/08/2023	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
07/08/2023	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
1/09/2023	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
04/09/2023	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant le 17/10/2023		Souscription des 67000 BSA par la Fédération en une fois
A compter du 22/12/2023	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non-actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2023	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	

08/01/2024		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
------------	--	--

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Emetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Foncière :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Foncière d'Habitat et Humanisme, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 4 août au 17 octobre 2023 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 8 janvier et le 24 mai 2024.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 67 000 bons est effectuée en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 €.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 € par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 8 janvier 2024, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01 € le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Foncière.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 8 janvier et le 24 mai 2024. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 150 €.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5.1.4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.

5.1.5 Réduction des souscriptions

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 39 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 39 actions détenues.

5.1.7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5.1.8.1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Foncière qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Foncière sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information d'Habitat et Humanisme.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10 000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Foncière d'Habitat et Humanisme lorsque l'intégralité de l'offre aura été souscrite et au plus tard le 26/05/2023 (la date étant susceptible de varier en fonction des souscriptions reçues). Un mécanisme d'alerte a été mis en place par la Société afin de prévenir les souscripteurs de l'atteinte de l'intégralité de l'offre et de pouvoir bloquer dans les temps les souscriptions en ligne.

5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 7 août et le 1^{er} septembre 2023 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (1^{er} septembre 2023 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Foncière informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5.1.11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération Habitat et Humanisme, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

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

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 8 janvier et le 24 mai 2024 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 24 mai 2024, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération Habitat et Humanisme. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Foncière, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Foncière, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, la Fédération Habitat et Humanisme n'envisage pas de souscrire. La Société n'a pas d'autre information sur les intentions de ses principaux actionnaires et de ses dirigeants.

5.2.3 Information de pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.3 Notification aux souscripteurs

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance, dans le mois qui suit la fin de l'augmentation de capital.

5.4 Etablissement des prix

5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et de nos propres statuts, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis à nos commissaires aux comptes qui l'ont entérinée.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 euros. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Foncière peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- La valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement HH) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- La méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Foncière HH

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de société Foncière a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2022, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à 373M€ (droits aux baux inclus), soit 3M€ d'immobilisations incorporelles, 504M€ d'immobilisations corporelles, et -134M€ de subvention d'investissement. Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à 324M€.

Méthode de la valeur de marché

Le rapport d'expertise réalisé en 2022 du patrimoine de la Foncière au 31/12/2021 fait ressortir une valeur marchande théorique de 640M€ pour une valeur nette comptable de 406M€, soit une plus-value latente de +234M€. Comme la valeur nette comptable des terrains et constructions dans les comptes au 31/12/2022 ressort à 447M€, la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente soit à 681M€.

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par nos actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à notre activité.

Méthode des cash-flows consolidés :

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2022 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- valeur terminale actualisée égale à 100 % des terrains et du bâti
- taux d'actualisation de 6.05% correspondant au taux actuel des OAT 10 ans augmenté d'une « prime de risque » intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et enfin l'absence de toute distribution de dividende. Compte tenu du caractère atypique de l'évolution des taux sur 2022, nous avons retenu comme base d'OAT la tendance des taux longs de la Caisse de Dépôts.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 248M€ et la valeur terminale actualisée 143M€. La société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers de +1,8% et des charges de +1,8%, critères fournis par la Caisse des Dépôts.

Valorisation de l'action FH&H

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

	2022
Capitaux propres stricto sensu (M€)	323,8
+ cash-flows consolidés (M€)	248,4
+ valeur terminale actualisée (M€)	143,4
– valeur nette comptable corrigée (M€)	373,6
Valeur globale actualisée (M€)	342,0
Nombre de parts	2 271 386
Valeur unitaire de la part €	150€

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à 342M€, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée arrondie à 150€. Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1er juillet 2023.

5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Les 67 000 BSA sont souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0.01€ par BSA. Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 150 € jusqu'au 24 mai 2024. Ce prix de 150 € est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

5.5 Placement et prise ferme

5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

5.5.3 Garantie

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code du commerce.

5.5.4 Date de signature du Contrat de Garantie et de règlement-livraison des actions cédées

Non applicable.

5.5.5 Date de signature de prise ferme

La présente opération ne fait pas l'objet de prise ferme.

5.6 Admission à la négociation et modalité de négociation

Les actions de la Foncière et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation.

5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

La Fédération souscrira aux 67 000 BSA au prix de 0,01 € par BSA et les cèdera à des tiers (actionnaires ou non actionnaires) répondant aux critères listés dans le paragraphe 5.1.11.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas d'autre personne ou entité offrant de vendre ses actions ou valeurs mobilières.

5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

cf. paragraphe 5.7.1.

5.7.3 Cession d'actions par un actionnaire majoritaire

Non applicable.

5.7.4 Convention de blocage

Non applicable.

5.8 Dilution

5.8.1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Foncière. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2022 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2023^(*) et sur la base du nombre d'actions existant au 30 juin 2023 :

Variation de la quote part des capitaux propres (en euros pour une action)	30/06/2023
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	142,78 €
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 60 252 actions provenant de l'augmentation de capital	142,96 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,15 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,06 €
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 45 189 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	142,92 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,11 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,01 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 69 289 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	142,99 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,18 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,08 €

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2023 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2022 qui a été constatée le 8 juin 2023, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 8 juin 2023 et réalisée le 9 juin 2023 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de 11 672 958 euros pour 78 342 actions nouvelles émises.

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2023 qui seront émis en 2024 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 150 €.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2023 a approuvé les opérations suivantes :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 8 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 9 juin 2023, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.819.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 9 juin 2023 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté en date du 9 juin 2023 la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 916.320 €, augmenté d'une prime d'émission de 567.720 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 9.960 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.
- Enfin, une autre opération d'**Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2023 est en cours de réalisation (levée des conditions suspensives étant en cours). Il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 206.000 €, représentant une augmentation de capital de 127.144 €, par création de 1.382 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 58 € (soit une prime d'émission globale de 78.774 €), avec une soulte de 82 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

- Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 216 174 976 euros divisés en 2 349 728 actions d'une valeur nominale de 92 €.

5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Foncière. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2024).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 30 juin 2023 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2023
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 60 252 actions provenant de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 45 189 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,97%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 69 289 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2023 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2022 qui a été constatée le 8 juin 2023, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 8 juin 2023 et réalisée le 9 juin 2023 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de 11 672 958 euros pour 78 342 actions nouvelles émises.

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 30 juin 2023, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations Habitat et Humanisme et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

nombre d'actions au 30/06/2023	73 751	77 248	150 999
	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	10 530 186 €	11 029 488 €	21 559 674 €
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 60 252 actions provenant de l'augmentation de capital	10 543 498 €	11 043 432 €	21 586 930 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	10 557 541 €	11 058 140 €	21 615 681 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	10 550 616 €	11 050 887 €	21 601 503 €
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 45 189 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	10 538 841 €	11 038 554 €	21 577 395 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	10 553 097 €	11 053 485 €	21 606 582 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	10 546 067 €	11 046 123 €	21 592 190 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 69 289 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	10 543 325 €	11 043 251 €	21 586 576 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	10 557 321 €	11 057 910 €	21 615 232 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	10 550 419 €	11 050 681 €	21 601 099 €

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	3,30%	3,10%	6,40%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 60 252 actions provenant de l'augmentation de capital	3,20%	3,01%	6,21%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	3,12%	2,93%	6,04%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	3,16%	2,97%	6,13%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 45 189 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	3,22%	3,03%	6,25%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	3,14%	2,95%	6,08%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	3,18%	2,99%	6,17%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 69 289 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	3,19%	3,00%	6,19%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	3,11%	2,92%	6,02%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	3,15%	2,96%	6,10%

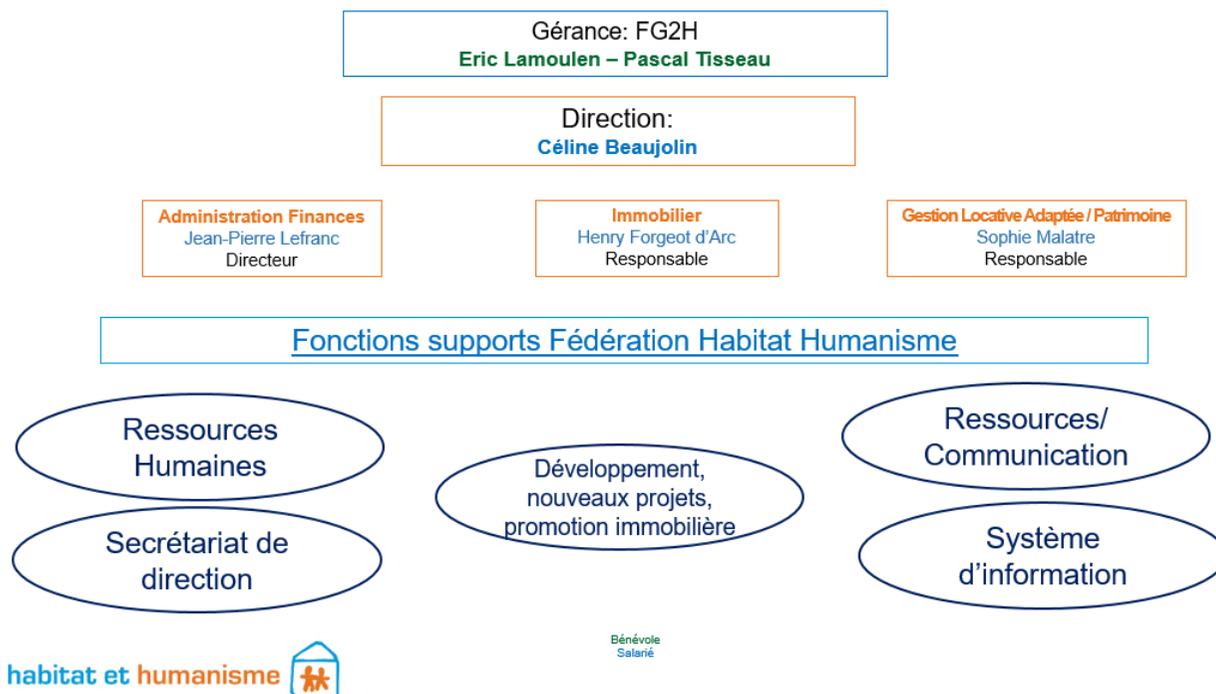
(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2023 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2022 qui a été constatée le 8 juin 2023, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 8 juin 2023 et réalisée le 9 juin 2023 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, de 11 672 958 euros pour 78 342 actions nouvelles émises.

ANNEXES AU PROSPECTUS

- Annexe A : Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
- Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2022
- Annexe D : Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31/12/2022 de la Foncière Habitat et Humanisme
- Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

**Annexe A : Organigramme fonctionnel de
Foncière d'Habitat et Humanisme**

Organigramme fonction Foncière d'Habitat et Humanisme



**Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant
commandité sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2022**

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions

au capital de 194 586 164 €

Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE

339 804 858 RCS LYON

RAPPORT D'ACTIVITE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

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 pour 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 (+0,7M€).
- La hausse des charges financières sous l'effet de la progression des intérêts financiers (+0.46M€) et de provisions passées sur les placements obligataires (0,6M€).
- 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 7,8M€ (contre 7.3M€) et couvre les annuités d'emprunt payées (6,9M€).

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), d'une convention SIEG et d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire (à travers 2 levées de fonds auprès de particuliers, de personnes morales et d'investisseurs institutionnels) et en développant des projets novateurs répondant aux évolutions de la précarité. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers « équilibrés » non marqués socialement.

Les biens acquis et rénovés sont gérés par les 58 associations et des agences immobilières dont les 10 AIS du mouvement pour y loger des personnes en grande fragilité qui font l'objet d'un accompagnement de proximité assuré par les équipes des associations. Cet accompagnement vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie ainsi que l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

Les projets immobiliers sont prospectés, proposés et suivis par les équipes des associations locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière.

Le modèle économique de la Foncière fonctionne de la manière suivante :

- Les acquisitions et travaux de rénovations sur biens propres ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques, sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à des conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et par des dons et mécénats. Ces projets ne sont réalisés par la Foncière qu'à la condition que les loyers modérés payés par les locataires permettent de rembourser les emprunts et les fonds propres investis.
- Les loyers versés à la Foncière permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges du propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration et de couvrir les frais.

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

- La réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI, soit ANAH, voire à la marge PLUS ou PLS) :
 - Individuels situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans des quartiers périphériques,
 - Collectifs (pensions de familles et résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique,
 - De plus en plus, le Mouvement développe des structures d'habitat individuel en collectif, de type maison intergénérationnelle, permettant d'articuler accompagnement individuel et accompagnement collectif.
- La gestion de son patrimoine.

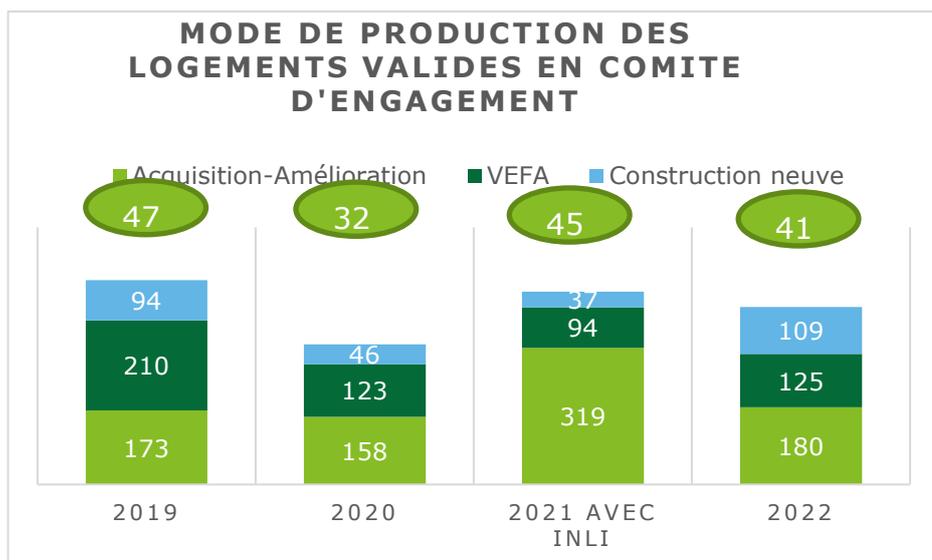
1. La réalisation de logements sociaux et très sociaux

❖ Opérations engagées en 2022

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

En 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€).

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.

Taille des opérations engagées

taille des opérations	Nb d'opération	%		Nb logts	%	
		%	% cumulé		%	% cumulé
de 1 à 3 logts	37	62%	62%	48	12%	12%
4-5 logts	2	3%	65%	8	2%	14%
6-10 logts	9	15%	80%	75	18%	32%
11-20 logts	5	8%	88%	98	24%	55%
+21 logts	7	12%	100%	185	45%	100%
total	60			414		

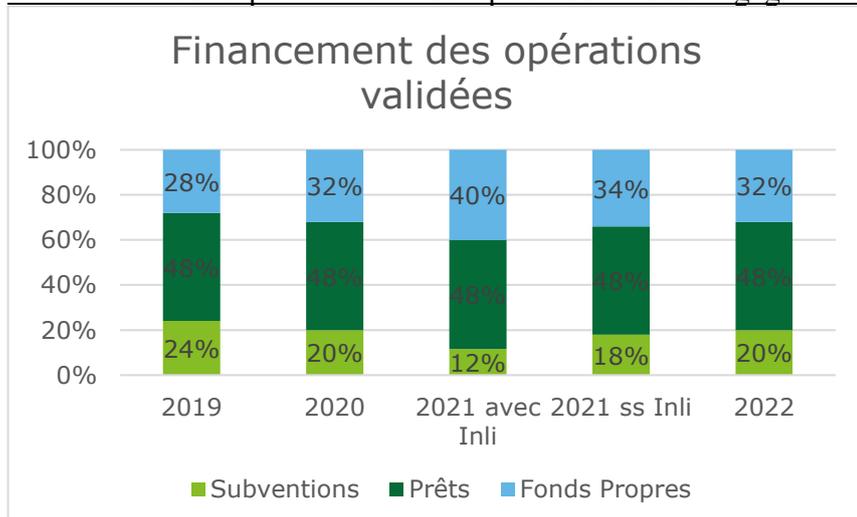
Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (62 % en 2022 contre 77% en 2021).

Nombre de logements : Sur 2022, les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 45% du volume de logements traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.

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

Le prix de revient moyen au logement ressort à 145k€ sur 2022 contre 111k€ 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.

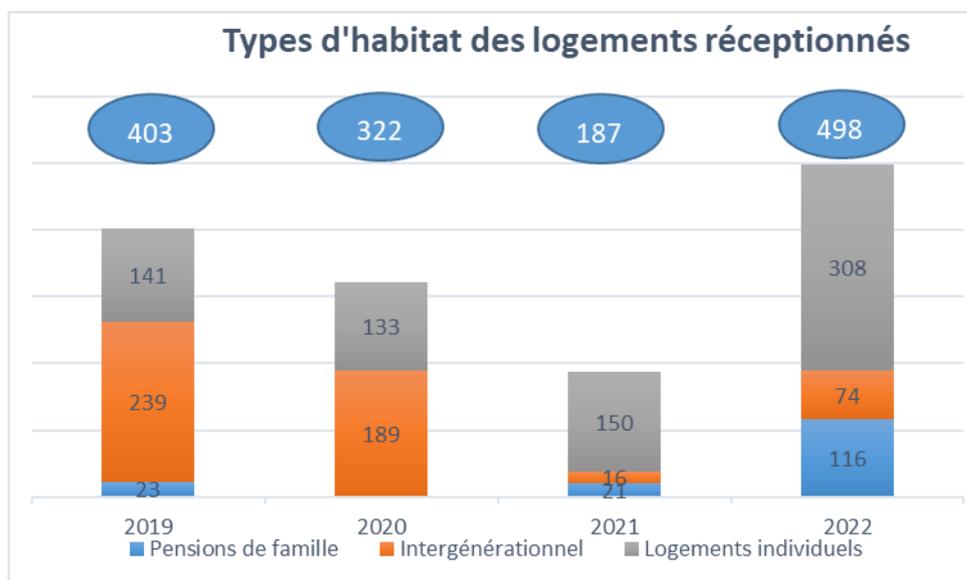
❖ *Opérations en cours au 31/12/2022*

A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1312 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

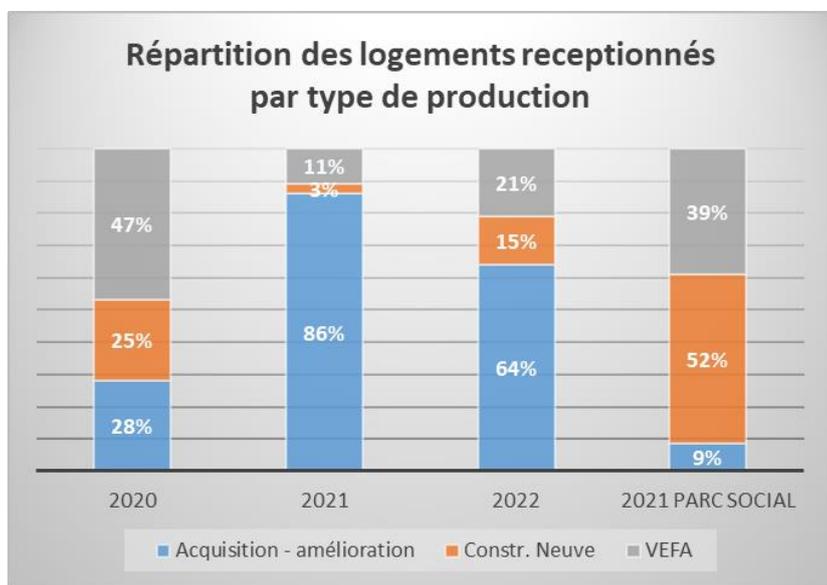
❖ *Mises en service et réceptions en 2022*

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.

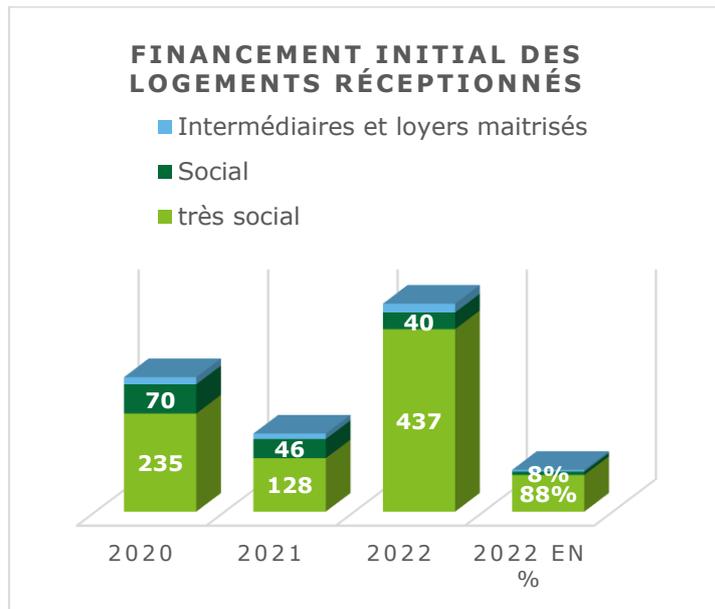
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

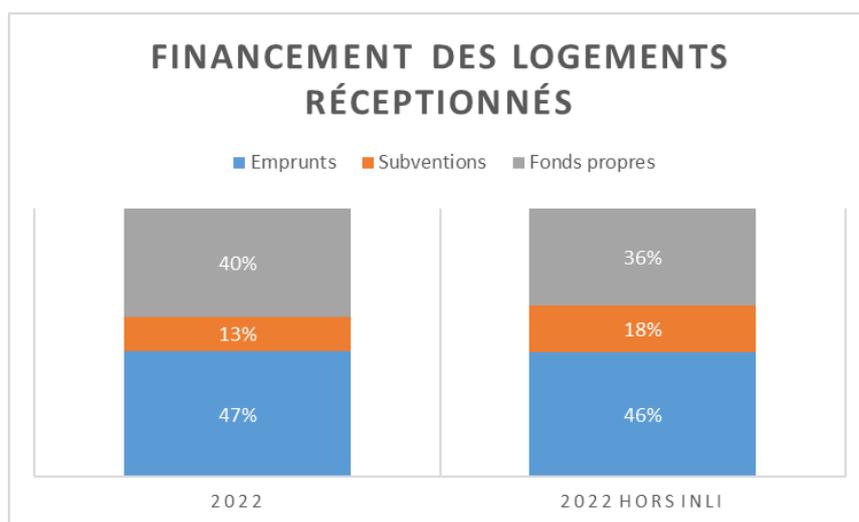


88% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 68% en 2021, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2022 ressort à 124k€ par logement, contre 143k€ 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 50k€ 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. A 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.

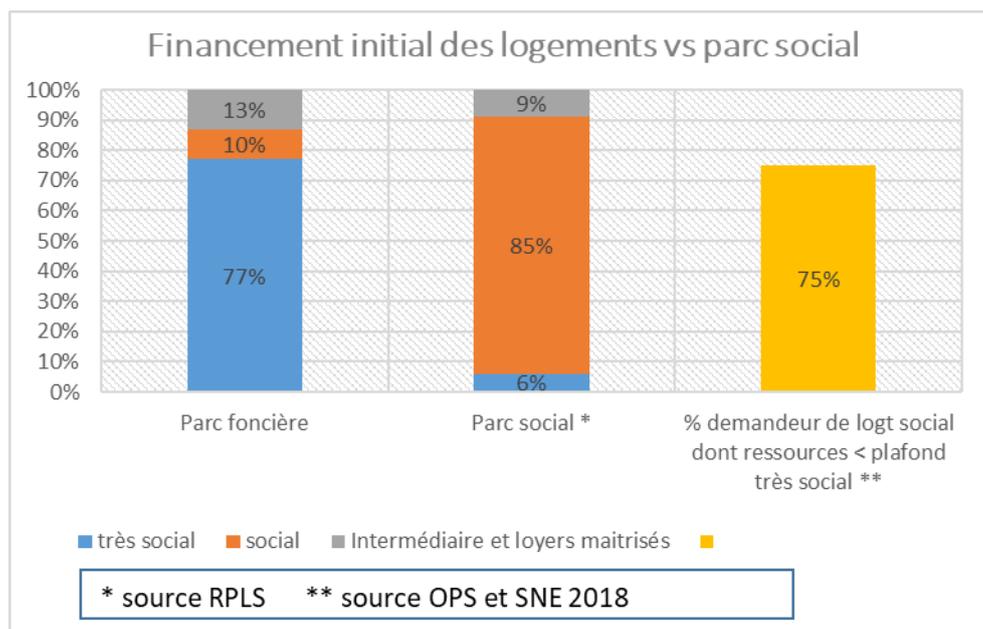
La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 620,9M€.

Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 5.482 logements sociaux : 4.100 logements diffus et 1.382 logements dans des foyers ou résidences sociales.

Structure du parc de logements situés en zone tendue

Au 31/12/2022, 78,8% des logements sont en zone tendue (A, Abis et B1) 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.

2. Gestion du patrimoine immobilier

❖ Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 5.482 logements contre 5.016 au 31 décembre 2021 (+9.3%).

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

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

31/12/2022			31/12/2021			ecart		
Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et 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

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

en k€	Logts indiv		Logts 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
CREANCES 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%
IRRECOUVRABLES	71	80	0	0	71	80
% irrécouvrables sur loyers et charges	0,4%	0,5%	0,0%	0,0%	0,3%	0,4%
PROVISION SUR CREANCES	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 IMPAYES	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 230k€ (contre 350k€ 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 par les 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 que la Foncière peut mieux maîtriser son risque d'impayés, et c'est pourquoi il est demandé aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

❖ Analyse de la vacance au 31/12/2022

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 vacances commerciales.

❖ Entretien du patrimoine

Les dépenses sur les grosses réparations s'élèvent à 751k€ et celles sur les dépenses d'entretien du patrimoine à 2326k€. Les travaux payés directement par les gestionnaires ont été de 6137k€ (dont 2394ke de charges de copropriété).

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, 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.

ANALYSE DES RESULTATS

en k€	31/12/2022	31/12/2021	ECART 21/22
Loyers et charges	22 064	20 177	1 887
Honoraires de montage	1 899	1 805	94
Autres produits de gestion courante	369	360	9
Reprises et transferts	708	278	430
Reprises de subventions d'investissements	3 847	3 928	-81
PRODUITS D'EXPLOITATION	28 888	26 548	2 340
Autres achats et charges externes	-11 684	-10 924	-760
Impôts et taxes	-2 113	-1 879	-234
Charges de personnel	-1 706	-1 558	-148
Dotations aux amortissements	-10 847	-10 081	-766
Dotations aux provisions	-214	-589	375
Autres charges de gestion	-430	-557	127
CHARGES D'EXPLOITATION	-26 995	-25 589	-1 406
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 894	959	934
Produits financiers	3 029	1 448	1 580
Charges financières	-4 877	-1 903	-2 974
RESULTAT FINANCIER	-1 847	-454	-1 394
Produits exceptionnels	82	844	-763
Charges exceptionnelles	-1 165	-707	-457
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 083	137	-1 220
Impôt sur les sociétés	-10	-23	13
RESULTAT DE L'EXERCICE	-1 047	619	-1 666

❖ Produits d'exploitation

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 887k€), 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 430k€. 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 269k€ 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 406k€.

Les **achats et charges externes** progressent de +760k€ 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 015k€),

- De la baisse de -248k€ 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 cout des prestations informatiques (-163k€) 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 (+148k€). 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 327k€. 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
Charges de personnel (k€)	1 706	1 558
Charges de personnel retraitées (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 286k€, et des créances passées en irrécouvrables pour 70k€. Au 31 décembre 2021, ce poste intégrait une indemnité d'éviction de 150k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150k€ inclus dans les autres produits de gestion courante)

❖ Résultat d'exploitation

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

En K€	Résultat 2022	Ecart sur 2021	Commentaire
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 129k€ et par un cout net des créances irrécouvrables plus faible qu'en 2021 (effet covid). Ce résultat permet de financer les 1376k€ d'intérêts sur emprunts (en hausse de +435k€).
Fonctionnement	-1 420	+534	Dans ce cout 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 : suivi des projets immobiliers jusqu'à leur mise en service :

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

Activité patrimoine : gestion locative des logements de la Foncière :

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

Fonctionnement : couts indirects aux deux activités :

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

❖ **Résultat financier et résultat exceptionnel**

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

- des variations de provisions sur les placements obligataires de la Foncière à hauteur de -617k€, 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 de du dividende reçu de la SCI Cour des Voraces de -250k€,

Le résultat exceptionnel ressort à -1 083k€. 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 047k€.

❖ **EBE et Capacité d'autofinancement**

EN k€	2022	2021	2020
EBE	8 620	7 748	6 657
CAPACITE 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 7.8M€, provient essentiellement de l'EBE (+8.6M€) et dans une moindre mesure du financier (-0.8M€).

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

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 811euros en totalité au compte « Autres Réserves » qui sera ainsi ramené de la somme de 3 385 741euros à la somme de 2 338 930 euros.

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.

Examen de la situation financière

En K€	31.12.2022	31.12.2021	Ecart
Immobilisations Incorporelles	2 931	3 003	-72
Immobilisations Corporelles	506 069	459 753	46 316
Immobilisations Financières	2 754	2 553	201
ACTIF IMMOBILISE	511 754	465 309	46 445
Subventions à recevoir	34 709	33 669	1 040
Autres Créances	5 634	19 920	-14 286
Disponibilités	69 971	60 031	9 940
ACTIF CIRCULANT	110 314	113 620	-3 306
TOTAL ACTIF	622 068	578 929	43 139
Capitaux Propres et Réserves	324 867	300 958	23 909
Subventions d'investissements	134 160	129 267	4 893
Résultat de l'exercice	-1 046	619	-1 665
FONDS PROPRES	457 981	430 844	27 137
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 891	1 106	785
Emprunts et dettes financières	155 294	141 310	13 984
Fournisseurs	5 497	4 776	721
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	1 405	893	512
TOTAL DETTES	162 196	146 979	15 217
TOTAL PASSIF	622 068	578 929	43 139

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

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 +46,4M€. 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 -3,3M€

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

Les disponibilités progressent de +9,9M€ pour atteindre 69,9M€. 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 +13,9M€ 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)	25,0%	24,4%	23,6%	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 (emprunt et dette - trésorerie)	-85,3	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

L'article L.441-14 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la « décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance » conformément aux dispositions de l'article D441-6 du Code de Commerce.

Les échéances figurent dans les documents des états financiers.

Tableau du solde des dettes fournisseurs et des créances clients en € au 31/12/2022 :

Le système d'information ne nous permet pas de remplir ce document pour 2022. Le Commissaire aux comptes a été informé de cette contrainte.

Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Montant des prêts à moins de 2 ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Croissance externe et apports

La Foncière a procédé à deux 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 22,5M€.

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

Actionnariat

		Ventes/nb d'actions au 31/12 n-1
<i>Nombre d'actions au 31/12/17</i>	1 433 545	
Cessions en 2018	23 160	1,7%
<i>Nombre d'actions au 31/12/18</i>	1 582 759	
Cessions en 2019	33 299	2,1%
<i>Nombre d'actions au 31/12/19</i>	1 758 897	
Cessions en 2020	33 105	1,9%
<i>Nombre d'actions au 31/12/20</i>	1 933 237	
Cessions en 2021	47 114	2,4%
<i>Nombre d'actions au 31/12/21</i>	2 115 067	
Cessions en 2022	76 408	3,6%
<i>Nombre d'actions au 31/12/22</i>	2 271 386	

L'augmentation des cessions de 2022 s'explique par le rachat de 34 490 titres à des associations du Mouvement H&H.

Actionnaires significatifs :

	% du capital 2022	% du capital 2021
Fédération HH	2.1%	0.3%
Epargne Salariale	34.6%	34.8%
Associations locales d'HH	3.2%	4.6%

Evolution prévisible et Perspectives 2023

Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement et des retards pris sur les deux dernières années suite à la crise du Covid, le volume de mise en service de logements devrait se situer autour de 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 22M€ 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 transition écologique : la mise en œuvre de la loi Climat et résilience

La loi Climat et résilience a renforcé les critères de décence des logements en intégrant le critère de performance énergétique des logements. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris entre les classes A et F à compter du 1er janvier 2025, entre les classes A et E à compter du 1er janvier 2028 et entre les classes A et D à compter du 1er janvier 2034. La Foncière devra prendre en compte ces nouveaux critères de décence énergétique en initiant un volet « Rénovation globale » dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

L'augmentation forte de l'inflation aura des impacts sur le cout des constructions, sur la faisabilité financière des opérations futures et sur la hausse des taux d'emprunts. A ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 0.5% à 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 2M€). Par contre, compte tenu de la double révisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, la hausse n'aura qu'un impact limité sur le montant des annuités qui contractuellement restent fixes, sauf à leur échéance.

Activité en matière de Recherche et de Développement

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Gestion des Risques

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

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

Risque de non-paiement des loyers et de vacance : Les loyers représentent la principale source de revenus de la société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt. Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers : Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Face à ces risques, la société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration dans le cadre notamment d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.

Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie : Face à ces risques, la société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les bénévoles compétents des associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

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

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

Participation des salariés au capital

Etat de participation des salariés (et des dirigeants, dans le cadre d'un PEE, au dernier jour de l'exercice)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2022 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscriptions d'actions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

Opérations réalisées au titre de l'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

Nombre de ses propres actions achetées ou vendues au cours de l'exercice, dans le cadre de la participation des salariés

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION

Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Caluire, le 31 Mars 2023

Société FG2H Gérante,

Représentée par ses co-gérants
Eric Lamoulen et Pascal Tisseau

**Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise –
Exercice clos le 31 décembre 2022**

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 cout 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

Pierre JAMET

**Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise
qui actualise, au 31 décembre 2022, l'expertise
exhaustive du patrimoine immobilier de la
Foncière d'Habitat et Humanisme**

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

PATRIMOINE NATIONAL

SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME



- Valeurs au 31 Décembre 2022 -

128 rue La Boétie – Bureau 41 - 75008 PARIS – Tél. 06 62 74 00 94
SARL MISSION D'EXPERTISE au capital de 7.622,45 €
Siret 410 426 936 RCS Paris – TVA Intracommunautaire FR 6841042693600036

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

POUR

LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME

Destinataire : M. Jean-Pierre LEFRANC

- MISSION -

Nous, Société MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'Expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer et d'actualiser, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (immobilisations jusqu'au 31/12/2021), consistant en :

1.236 immeubles comprenant un total de 4.999 logements

L'ensemble réparti sur 68 départements

Estimations et actualisations des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2022.

Pour les nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021 ainsi que pour le « 7^{ème} géographique 2022 » de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2021), nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons très partiellement visité les biens (parties communes – aucune visite intérieure de logement à de très rares exceptions).

Rappel : Pour l'estimation au 31/12/2013, nous nous étions rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

- Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de **valeur vénale** et / ou de **valeur locative**.

La **VALEUR VÉNALE** d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ✓ enfin, l'absence de coexistence personnelle.

La **VALEUR LOCATIVE**, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, d'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- ✓ Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- ✓ Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, ainsi que des charges : Impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de rélocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- ✓ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- ✓ Tout document relatif à l'urbanisme
- ✓ Attestation relative à la qualification d'adt ou des (dits) bien(s)
- ✓ État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- ✓ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- ✓ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- ✓ Tout audit technique les concernant

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la **Sté MISSION D'EXPERTISE** ne saurait être engagée :

- ✓ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- ✓ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas lui habilité à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- ✓ Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- ✓ Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- ✓ Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/03/00)
- ✓ Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- ✓ De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

Si il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

I – DESIGNATION

Estimation en valeur vénale de 1.236 immeubles représentant un ensemble de :

- 4.999 logements.
- 6.237 lots (dont logements, locaux communs, locaux associatifs, locaux commerciaux, parkings, garages...).
- 244.951 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux – hors surfaces de parkings et garages).

Ces biens (immobilisations antérieures au 31/12/2021) sont inégalement répartis sur 68 départements et majoritairement situés en milieu urbain.

Modifications du patrimoine immobilisé entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021

A. Le nouveau patrimoine immobilisé entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021 ressort à :

- 49 immeubles
- 130 logements
- 162 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings, garages...)
- 6.515 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de et garages).

B. L'ancien patrimoine sorti du parc entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 s'établit à :

- 4 immeubles
 - 23 logements
 - 1.149,83 m² Habitables.
- Pour 4 immeubles, la suppression de 23 logements :
- o TAK – Toulouse – 31 - démolition de l'ancien bâtiment de 12 logements d'un total de 482,33 m² (remplacé par l'immeuble AAIT de 36 nouveaux logements neufs).
 - o RAZ – Lyon 1 – 69 - 7 logements d'un total de 400,1 m²H.
Fin du bail à réhabilitation le 29 juin 2022.
 - o AAMI – Montesson – 78 - 2 logements d'un total de 73,40 m²H.
Fin du bail à réhabilitation le 22 juillet 2022.
 - o FAU – Villiers Le Bel – 95 - 2 logements d'un total de 194 m²H et 2 garages.
Fin du bail emphytéotique le 31 décembre 2022.

C. L'ancien patrimoine modifié entre le 01/01/2022 et le 31/12/2022 concerne :

- Pour 6 immeubles, l'ajout de 51 nouveaux logements d'un total de 1.771,21 m² Habitables.
 - o AACK – Cannes – 06 - 3 nouveaux logements anciens, d'un total de 110,05 m²H.
 - o 7AG – Aubenas – 07 - 9 nouveaux logements (6 logements neufs et 3 logements aménagés dans un ancien local commercial), d'un total d'environ 235 m²H.
 - o ZAT – Marseille – 13009 - 1 nouveau logement ancien de 49,52 m²H.
 - o ZDD – Marseille – 13010 - 1 nouveau logement ancien de 64,97 m²H.
 - o AAIT – Toulouse – 31 - 36 nouveaux logements neufs d'un total de 1.261,30 m²H (en remplacement de TAK - ancien bâtiment démoli de 12 logements).
 - o AAJ – Villeurbanne - Rhône 4 – 69 - 1 nouveau logement ancien de 50,37 m²H.

- Pour 1 immeuble démoli en 2022, la suppression de 4 anciens logements d'un total de 269 m² Habitables.
 - o FAA – ATHIS MONS – 91 - démolition en 2022 de l'ancien bâtiment de 4 logements d'un total de 269 m²H (projet de vente du terrain nu).

- Pour 4 immeubles, des modifications de baux emphytéotiques ou de nue-propiété :
 - o FAW – Epinay sur Seine – 93 - 2 logements d'un total de 106 m²H et 2 garages. FHH est devenu propriétaire depuis 2004 – Fin théorique du bail emphytéotique le 31 12 2022- Information de 2022.
 - o FAV – Villiers le Bel – 95 - 1 logement de 97 m²H. FHH est devenu propriétaire depuis 2004 – Fin théorique du bail emphytéotique le 31 12 2022- Information de 2022.
 - o FBK – Garges les Gonesse – 95 - 1 logement de 54,62 m²H. FHH est devenu propriétaire depuis 2004 – Fin théorique du bail emphytéotique le 31 12 2022- Information de 2022.
 - o RFZ – Lyon 1 – 69 - 1 logement de 88 m²H. Fin de la nue-propiété et passage au régime de la pleine propriété à la suite du décès de l'usufruitière.

II – EXPOSE DE LA METHODOLOGIE DES ESTIMATIONS ET ACTUALISATIONS

A. Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale, immeuble par immeuble de :

- 49 nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021, soit 130 nouveaux logements, 162 lots et 6.515 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).
- 6 immeubles modifiés en 2022 avec un ajout de 51 nouveaux logements, d'un total de 1.771,21 m² Habitables.
- 264 immeubles d'une partie de l'ancien patrimoine (« 7^{ème} géographique 2022 » - immobilisations antérieures à 2021), soit 1.023 logements, 1.269 lots et 55.547 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).

Les visites et les analyses physiques des nouveaux biens entrés dans le patrimoine (du 01/01/2021 au 31/12/2021) et de l'ancien patrimoine du « 7^{ème} géographique 2022 », ont été réalisées au cours des mois de mai à décembre 2022.

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur de ces biens, en valeur au 31/12/2022.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France).

DVI est un ensemble d'outils numériques permettant d'effectuer des évaluations immobilières. Ils s'appuient sur les données ouvertes par l'Etat (transactions, surfaces, dates, prix, nombre de pièces, nature de terrain...), sur des sources de données externes (cadastre, PLU...) et sur des méthodes de calculs propres à l'expertise immobilière.

Nous avons également utilisé dans une moindre mesure les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (baromètre de la base PERVAL de la fin 2022) ainsi que par des plateformes internet telles que LPI/SeLoger, MeilleursAgents.

B. Nous avons procédé à une actualisation de la valeur vénale, immeuble par immeuble du reste du patrimoine ancien (immobilisations antérieures à 2021 - hors « 7^{ème} géographique de 2022 ») :

- 923 immeubles, représentant 3.795 logements, 4.758 lots et 181.118 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux, hors surfaces de parkings et garages).

Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur de ces biens, sans visite, en valeur au 31/12/2022.

Nous avons évalué l'évolution des valeurs à partir des résultats des estimations au 31/12/2013, des précédents 7^{ème} géographiques et des autres actualisations annuelles successives depuis 2014.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (Baromètre de la base PERVAL de la fin 2022), la plateforme MeilleursAgents, les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France) et nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres).

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel) comprenant :

- Concernant les nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021 et les logements du « 7^{ème} géographique 2022 » :
 - Photos 2022.
 - Analyse de la situation géographique et description des biens à fin 2022.
 - Analyse du marché immobilier à fin 2022.
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2022.

- Concernant les logements de l'ancien patrimoine (hors « 7^{ème} géographique 2022») simplement actualisés :
 - Photos et analyse de la situation géographique (de début 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Description des biens (de début 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Analyse du marché à fin décembre 2013 ou en fin d'année des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2013 ou lors des précédents 7^{èmes} géographiques.
 - Valeur des actualisations annuelles des 31/12/2014 au 31/12/2021.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2022.

Principes d'estimation de 2022 :

- **Immeubles diffus détenus en copropriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

- **Immeubles détenus en pleine propriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Concernant les logements multiples en monopropriété, nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété, compris dans une fourchette de 5 % à 15 %, selon l'importance des immeubles, la configuration des locaux et les possibilités techniques de division.

Nous avons également recoupé cette méthode « par comparaison » par une seconde méthode par « capitalisation » du revenu théorique de marché.

Une liste des immeubles « aisément » divisibles (hors résidences sociales), sur lesquels nous avons limité cet abattement à 5 %, nous a été communiquée par les services de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

- Immeubles soumis à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- La méthode par comparaison, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).
 - Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.
- La méthode par actualisation du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :
 - La taxe foncière communiquée ou prévisionnelle (de 0 € à 10 € / m²/an).
 - Une provision de travaux de rénovation admissible (de 5 € à 20 € / m²/an).
 - Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m²/an).
 - Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour les immeubles AAMI - FBM - HAF - HAO - RFK - RFM – UAD - YAI - YAT - ZAI.

Nota : Ces baux, ainsi que d'éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu : de 4,5 % à 7 % selon la localisation et les qualités de l'immeuble.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- t correspondant au taux d'actualisation retenu.
- n correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

III – RESERVES

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Société MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire ;
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux

L'affectation considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation pour les ERP...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l) - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 03 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/V23 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abatement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

IV – BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces biens répartis sur 68 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches) et consistent en :

- Un parc de résidences sociales qui sont généralement des bâtiments anciens ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros oeuvre et du second oeuvre, et ayant permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées.
Les prestations sont standard, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LOR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

- Un parc d'immeubles diffus, de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à l'immeuble de grande taille (en copropriété ou pleine propriété), aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui devraient faire l'objet tout prochainement de rénovations).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les immeubles loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état et ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

Définitions, calendrier et statistiques sur la situation du parc de logements de la Foncière d'Habitat et Humanisme vis-à-vis des obligations de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Notion de décence énergétique :

Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, la mise à disposition de certains équipements et une performance énergétique minimale.

Ce dernier point, « seuil d'indécence énergétique », est entré en vigueur le 1er janvier 2023 avec l'interdiction de signer de nouveaux contrats de location sur les logements énergivores classés G consommant plus de 450 kWh/m²/an en énergie finale (équivalent à une passoire thermique). La classe G correspond aux logements consommant plus 420 kWh/m²/an. Les baux en cours ne sont pas concernés.

Depuis le 24 août 2022 en métropole, les bailleurs et propriétaires louant des biens classés G et F au DPE ont l'interdiction d'augmenter le loyer au changement de locataire, au renouvellement du bail ou pendant le bail.

Les prochaines échéances

- A partir du 1er avril 2023, les logements à consommation énergétique excessive devront obligatoirement réaliser un audit énergétique (classes énergétiques D, E, F ou G).
- A partir du 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés G (plus de 420 kWh/m²/an) seront interdits à la location.
Ces biens ne remplissant pas les critères de décence, le locataire en place sera en droit d'engager un recours envers le propriétaire.
Cela pourra se traduire par une demande de mise en conformité.
Le locataire pourra demander au bailleur de réaliser des travaux de rénovation énergétique et d'isolation.
Sans accord amiable ou sans réponse de la part du propriétaire dans les deux mois, il pourra saisir la commission départementale de conciliation. Cette saisine ne constituera pas un préalable obligatoire à la saisine du juge.

Des sanctions sévères. Si le juge constate que le logement ne satisfait pas au seuil minimal de performance énergétique requis, il pourra :

- contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires ;
- imposer la réduction de loyer à accorder au locataire ;
- imposer des dommages et intérêts à payer au locataire.

Parce que les sanctions sont sévères, on parle souvent « d'interdiction de louer » ; il s'agit d'un abus de langage puisque la mise en location reste possible mais elle expose le propriétaire bailleur à un recours du locataire.

Des exceptions. Pourront échapper à l'obligation d'effectuer des travaux leur permettant d'atteindre le niveau de performance énergétique minimal requis :

- Les logements en copropriété si le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal.
- Les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

Attention : si les travaux ne peuvent pas être ordonnés par le juge dans ces deux hypothèses, celui-ci pourrait néanmoins imposer une baisse de loyer et accorder des dommages intérêts au locataire.

Les échéances suivantes

- Les logements classés F (entre 331 et 420 kwh/m²/an) seront interdits à la location en 2028.
- Les logements classés E (entre 231 et 330 kwh/m²/an) seront interdits à la location en 2034.
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Données sur les DPE du parc de logements de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Données provisoires incomplètes communiquées en mai 2022, portant sur seulement 50 % du parc de logements ayant déjà fait l'objet d'un DPE (2.485 logements).

Sur ces 50 % du parc de logements, les classements mesurés s'établissent dans les ordres de grandeur suivants :

- Classement en G (plus de 420 kwh/m²/an) : 2,3 % (56 logements)

- Classement en F (entre 331 et 420 kwh/m²/an) : 5 % (120 logements)

Au 1^{er} janvier 2025, il ne sera plus possible de signer de nouveaux contrats de location sur les logements classés F.

Au 1^{er} janvier 2028, ce sera au tour des biens classés F d'être interdits à la location.

- Classement en E (entre 231 et 330 kwh/m²/an) : 12 % (300 logements)
En 2034, ce sera au tour des biens classés E d'être interdits à la location.

- Classement en D (entre 151 et 230 kwh/m²/an) : 26 % (635 logements)

- Classement en C (entre 91 et 150 kwh/m²/an) : 26 % (654 logements)

- Classement en B (entre 51 et 90 kwh/m²/an) : 21 % (531 logements)

- Classement en A (moins de 50 kwh/m²/an) : 8 % (189 logements)

V – VALEUR PAR DEPARTEMENT

Voir tableaux ci-joint et classeurs de fiches.

VI – CONCLUSION

Nous retiendrons pour la valeur vénale au 31 décembre 2022 de l'ensemble de ce patrimoine immobilier de 4.999 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2021), considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres), une valeur de :

640.243.500 € Hors Droits

(Six cent quarante millions deux cent quarante-trois mille cinq cents Euros)

Décomposée en :

- 181 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre 01/01/2021 et le 31/12/2021.
(130 nouveaux logements dans 49 nouveaux immeubles et 51 nouveaux logements dans 6 anciens immeubles modifiés)

24.075.000 € Hors Droits

(Vingt-quatre millions soixante-quinze mille Euros)

- 4.818 logements de l'ancien patrimoine (avant le 01/01/2021).

616.168.500 € Hors Droits

(Six cent seize millions cent soixante-huit mille cinq cents Euros)

Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2021) au 31/12/2022 par rapport à sa valeur au 31/12/2021.

Evolution en valeur de + 1.6 %

Rappel de la valeur estimée au 31/12/2021.

606.466.500 € Hors Droits

A Paris, le 14 février 2023



Le Gérant - Pascal MOREAU

Expert R.E.V - "Recognised European Valuer"

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF)

Architecte D.E.S.A.

PJ : Tableaux récapitulatifs

Liste des valeurs, immeuble par immeuble.

RESERVES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

Le présent rapport est établi en conformité avec :

- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- le rapport C.O.B. du 3 février 2000 (rapport Barthès de Ruyter),
- Les normes européennes d'évaluation publiées par The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).
- Les normes IVSC (l'International Valuation Standards Council) Normes EVS (European Valuation Standard)

Compétence et indépendance de l'Expert :

L'Expert exerce à titre principal une activité d'évaluation de biens immobiliers et dispose d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions. Dans le cadre de la présente mission, l'Expert déclare être indépendant du Client qui le mandate et de ses représentants, n'avoir aucun lien avec les biens à évaluer, ne poursuivre aucune activité ni effectuer aucun acte de nature à porter atteinte à son indépendance, de manière directe ou indirecte.

Exactitude et sincérité des informations communiquées à l'Expert :

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il est de la responsabilité du Client de lui remettre les documents et renseignements demandés, figurant dans la liste annexée au contrat et au présent document. En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire.
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art ou habilité à établir un état de superficie notamment tel que défini par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez.

Surfaces :

Les surfaces considérées par l'Expert sont celles qui lui sont communiquées par le Client. Lorsqu'en l'absence de surfaces communiquées, l'Expert est amené à effectuer un relevé sur site ou un calcul de surfaces sur la base de plans communiqués, ces surfaces ne sont mentionnées et retenues qu'à titre strictement indicatif, et ne peuvent en aucun cas être assimilées à un état de géomètre.

Affectation administrative des locaux :

L'affectation des locaux est retenue sous réserve de confirmation par l'autorité publique compétente.

Conformité des biens :

Les constructions et leurs installations sont supposées conformes aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les autorisations de construire et d'exploiter, les normes de sécurité...

Équipements :

L'évaluation tient compte des équipements intégrés à la construction (immeubles par destination), excluant les installations destinées à la production. La vérification technique et le chiffrage du coût de remplacement des équipements s'inscrit hors du domaine de compétence de l'Expert. L'ensemble des équipements, qui lui auront été signalés ou dont il aura relevé la présence, sont supposés en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Servitude :

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude de droit privé pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de droit privé, de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abatement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Urbanisme :

Les dispositions d'urbanisme relevées par l'Expert sont soumises à confirmation écrite par l'autorité publique compétente, sous la forme d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation de construire.

Situation environnementale :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés exempt de risques environnementaux et conformes à la législation en vigueur.

En cas d'information contraire communiquée à l'Expert par le Client, Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont pris en compte par l'Expert, que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, transmis par le Client.

Il n'entre pas dans la mission de l'Expert, ni dans ses compétences d'apprécier et de chiffrer les coûts afférents aux risques liés à la contamination des bâtiments, la pollution des sols et plus généralement les questions concernant l'environnement. La mission de L'Expert exclut toute investigation technique ou historique en la matière.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.

Accessibilité aux personnes handicapées :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés conformes à la législation en vigueur.

Il ne rentre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière de chiffrer le coût des travaux de mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont donc pris en compte par l'Expert que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, communiqués par le Client.

État locatif :

Concernant les biens immobiliers occupés, l'Expert réalise ses travaux sur la seule foi de l'état locatif et des baux transmis par le Client. Il n'entre pas dans sa mission d'effectuer un audit quant à la solvabilité des locataires, l'existence éventuelle d'impayés ou de contentieux.

Fiscalité :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Valeurs déterminées :

Les valeurs estimées s'entendent dans la limite des hypothèses envisagées. Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenue pouvant intervenir entre les parties. Elles sont actuelles et limitées dans le temps. Elles demeurent tributaires des diverses réglementations officielles.

Les valeurs déterminées dans le cadre d'hypothèses particulières diffèrent de la valeur vénale du bien considéré dans sa consistance actuelle et ses conditions d'occupation effectives.

Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers relève d'une approche comptable complémentaire différente de la détermination de la valeur de vente directe de l'immeuble sous-jacent.

Les valeurs déterminées prennent en considération la fiscalité applicable en cas de vente directe d'immeubles. Elles s'entendent sous réserve de stabilité du marché entre la date de rédaction et la date de valeur de l'expertise.

Publication et diffusion :

Le présent document d'expertise, ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Son usage est limité exclusivement au contexte de la mission.

Il ne pourra, en tout ou partie, être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquels il pourra paraître.

EXPOSE DES PRINCIPALES METHODOLOGIES

Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthodes par le revenu – Capitalisation / Actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières : soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux hypothèses d'évaluation suivantes :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des débris ou frais de location.
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence en lieu d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants.
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.

Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul. En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

Taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux de rendement :

Le taux de rendement exprime le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires du notaire et les frais annexes. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle de flux financiers positifs ou négatifs à venir sur une période donnée. Il est utilisé d'une part dans le cadre de la méthode par actualisation des flux (DCF), d'autre part pour calculer la valeur vénale de droits limités dans la durée (tels que droits au bail, bail à construction...).

DEFINITIONS

Valeur vénale (Market value) :

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. Il convient de distinguer :

La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :

- Hors droits de mutation (« hors droits ») ou hors taxe à la valeur ajoutée (« hors taxes, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumise au régime de la TVA ;
- TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.

La valeur vénale brute (dite « acte en main » ou « droits inclus ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

Valeur en utilisation optimale du bien (Highest and best value) :

La valeur est, en principe, fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier. Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes. Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Valeur en poursuite d'usage (Existing use value) :

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle. Elle suppose que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et occulte toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

Juste valeur (Fair value) :

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS. Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs. Depuis le 1er janvier 2013, la norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif, ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale. Toutefois, la juste valeur peut être différente de la valeur vénale notamment dans deux cas :

- Lorsque l'on est en présence d'immeubles spécifiques ou spécialisés en continuité d'activité, avec une valeur de reconversion potentielle souvent inférieure,
- Lorsque l'usage du bien à la date d'évaluation donne une valeur inférieure à sa valeur vénale dans un autre usage.

Valeur en vente forcée (Forced sale price / Deleted value) :

Prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier échangé entre un acheteur et un vendeur, dans un contexte de contrainte (judiciaire, financière, psychologique ou autre).

Valeur locative de marché (Market rent / Estimated rental value) :

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

Surface de Plancher (S.D.P.)

La surface de plancher (S.D.P.) est définie par l'article R1 12-1 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surfaces œuvre brutes (S.H.O.B.) et nettes (S.H.O.N.) depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cf. article R. 112-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Surface Hors Œuvre (S.H.O.)

La Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant plusieurs déductions. Ces deux notions ont été remplacées par la Surface de Plancher depuis le 1er mars 2012.

Surface Utile Brute (Lettable area)

La surface utile brute (S.U.B.) est égale à la surface de plancher de la construction (S.D.P.) déduction faite des :

- Éléments structureux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales (les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.).

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...).

Les locaux techniques ne sont pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche, les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant sont comptabilisés.

Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Surface GLA (Gross Leasing Area) :

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).

Superficie privative (Loi Carrez) :

Surface des lots de copropriété, correspondant à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

Droit de Prémption Urbain

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées en la matière.

Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Enfin, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment :

- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai
- à l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.
(Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la
conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199
terdecies-0 AB du code général des impôts**

OPINION DU CABINET BIGNON LEBRAY
SUR LA CONFORMITE DE LA SOCIETE AU DISPOSITIF FISCAL
DE L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après « **le Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son approbation (ci-après le « **Schéma** »).

Sous le bénéfice des observations qui suivent, sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué ;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
 - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 18% ;
 - (ii) l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 qui prévoit en son IV que, pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020, le taux de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB est fixé à 25 % ;
 - (iii) l'article 111 de loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2020 » est remplacée par l'année : « 2021 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 ;
 - (iv) l'article 19 II de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2022 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 ;
 - (v) l'article 17 II de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2023 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2023 (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2024) ;
 - (vi) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions (le « **Décret** ») ;
 - (vii) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (l'« **Arrêté Fixant le Taux de Rendement** ») ;



- (viii) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux et d'insertion relatifs au logement social (**I' « Arrêté Logement Social »**) ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
 - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue conjointement avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
 - (ii) l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 juillet 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages ;
 - (iii) l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008 émis par la Préfecture de la Rhône décidant le renouvellement de l'agrément ESUS de la Société pour une durée de 5 ans à compter du 17 juin 2022 ;
 - (iv) le projet de bulletin de souscription.

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME, société foncière dont l'objet social est la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2024) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire ou aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale** » (ESUS)

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° bis du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

Il s'agit d'une société :

- Dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ;
- Poursuivant un but autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - o la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - o les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.



- Respectant les principes de gestion suivants :
 - o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
 - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
 - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
 - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
 - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
 - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;
 - Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.

En l'espèce, la Société rentre dans la liste des entreprises appartenant à la catégorie « de plein droit ESS » définie au II de l'article 11 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en tant qu'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour laquelle elle nous a indiqué disposer de l'agrément MOI. La Société s'est donc vue accorder, au terme d'une procédure d'instruction allégée, le renouvellement de l'agrément « ESUS » suivant arrêté n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617 émis par la Préfecture de la Rhône pour une durée de 5 ans à compter du 17 juin 2022.

1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
- Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :
 - o l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;
 - o les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - o l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques



conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

« - l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;

- toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social ».

En outre, comme précité, la Société nous a indiqué qu'elle disposait de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

En conséquence, la Société exerce bien à titre principal les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 1^{er} du Décret précise, s'agissant du secteur du logement social, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir soit l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date d'entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation (correspondant au plafond applicable en vue de l'obtention d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit la personne n'est pas imposable.

En outre, l'article 1^{er} de l'Arrêté Logement Social a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur du logement social.

En application du décret précité, l'entreprise devra recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a indiqué avoir déclaré à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 1^{er} du Décret représentaient environ 81,8% de ses bénéficiaires au 31 décembre 2022, soit plus de 70% de ses bénéficiaires permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.



La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et pour une durée expirant le 31 décembre 2029, étant précisé que la convention est renouvelable.

Il est cependant précisé qu'en application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière sera toutefois caduque le 31 décembre 2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

La Société a conclu en date du 20 juillet 2022 cet avenant à la Convention SIEG avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

La durée de validité de la Convention SIEG cours donc pendant une durée ferme de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ; (*alinéa a*)
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement, étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 % ; (*alinéa b*)
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts (*alinéa c*).

Les statuts de la Société, dans leur version mise à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juin 2021, prévoient de telles modalités de revalorisation de ses titres à l'article 13.5. Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 5.6 de la 1^{ère} partie et 4.5.1 de la 2^{nde} partie. Elles sont par ailleurs respectivement reprises aux articles 49 II 1) et 13.5 des statuts de la Société.

En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.

1.6 Délivrance de récépissé de souscription

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque souscription une attestation de souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

1.7 Communication à chaque souscripteur d'un document d'information

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :



- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.

Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « *le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière* ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.



2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2023, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2028.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle aux paragraphes 3.3 de la 1^{ère} partie et 4.9.1.1 f) de la 2^{nde} partie cette obligation de conservation de 5 ans (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

- 1er plafond : Rapport entre :
 - Au numérateur :
 - o la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
 - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
 - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
 - o majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
 - o minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;
 - Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de souscription.
- 2ème plafond : 40 M€ s'agissant des entreprises de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1^{er} plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

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

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1^{er} plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1^{er} plafond, calculé à partir des données de la Société au titre de l'année 2021 pour 2023 et au titre de l'année 2022 pour 2024 conformément au Dispositif, ressort à 26,36 millions d'euros pour 2023, et à 28,23 millions d'euros pour 2024.

Néanmoins, après pris en compte du solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2022 (14,92 millions d'euros), le plafond annuel calculé par la Société pour 2023 ressort à 41,28M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€, rendant ce dernier applicable pour 2023.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,98M€, reçues sur le premier semestre 2023 dans le cadre du prospectus AMF visa n°22-359, le plafond restant pour le reste de l'année 2023 s'élève à 30,02M€.



De même, pour 2024, le plafond tiendra compte du plafond non utilisé au titre de l'année 2023. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le second semestre au titre de l'offre au public objet du présent prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 10,4M€, le solde du plafond non consommé fin 2023 devrait s'établir à 19,7M€.

Après pris en compte du solde maximum du plafond non utilisé au titre de l'année 2023 (19,7 millions d'euros), le plafond annuel calculé par la Société pour 2024 ressort à 43,93€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€, rendant ce dernier applicable pour 2024.

La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1^{er} plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2023 sur la base de ses données 2021.

Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait au souscripteur des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment. Les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une telle surcompensation sont prévues dans le cadre d'un avenant à la Convention SIEG conclu le 20 juillet 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvrirait droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10.000 € par an et par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO)
- Plan d'épargne retraite.

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.

* *
*



Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Fait le 27 juillet 2023

Laetitia Benoit

Avocat associé

Jérôme Granotier

Avocat associé