

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions au capital de 222 549 656 €
Siège social : 69 Chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS Lyon

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 6 JUIN 2024

Chers actionnaires,

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

I - Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues

Nous vous rappelons que l'activité comprenant les actifs et les passifs de la société Cour des Voraces (379 174 782 R.C.S. Lyon) ont été transmis à la Société dans le cadre d'un apport partiel d'actif réalisé en date du 14 octobre 2020.

Cette opération a été rémunérée par l'émission de 14.323 actions de la Société au profit de la société Cour des Voraces.

Conformément à l'agrément fiscal sollicité et obtenu dans le cadre de l'apport partiel d'actif, les 14.323 actions de la Société reçues par la société Cour des Voraces en contrepartie dudit apport devaient être conservées pendant 3 ans jusqu'au 14 octobre 2023.

Par décisions en date du 27 octobre 2023, la Société a décidé la dissolution sans liquidation de la société Cour des Voraces avec transmission universelle du patrimoine de la société Cour des Voraces à la Société, en ce compris les 14.323 actions de la Société.

Cette opération a été réalisée en date du 11 décembre 2023.

En conséquence, la Société détient désormais 14.323 actions propres.

Nous vous proposons donc de réduire le capital social de notre Société d'un montant de 1.317.716 euros par annulation des 14.323 actions identifiées ci-avant, d'une valeur nominale unitaire de 92 euros, auto-détenues par la Société.

Nous vous demanderons en conséquence d'autoriser la mise à jour corrélative de l'article 7 « Capital social » des statuts.

La différence entre la valeur comptable de ces actions dans les comptes de la Société (soit 2.119.804 euros correspondant à la valeur des titres de la Société inscrits dans les comptes de la société Cour des Voraces lesquels ont été transmis à la Société dans le cadre de la dissolution sans liquidation de la société Cour des Voraces) et le montant de la réduction de capital nécessaire à leur annulation, différence égale à 802.088 euros, s'imputera sur le compte « *Prime de fusion* ».

Il vous sera donné lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur cette réduction de capital. Ce rapport a été tenu à votre disposition au siège social au moins quinze jours avant la date de la présente assemblée, conformément aux prescriptions légales et réglementaires.

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

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

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

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

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

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

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

Nous vous demandons en conséquence, de conférer tous pouvoirs à la gérance à l'effet de réaliser ladite augmentation, soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux actionnaires, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, nous vous proposons d'établir le prix de souscription des actions nouvelles émises sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 150 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2024 et la gérance serait spécialement autorisée à :

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

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

IV - Emission de bons de souscription autonomes

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

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

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

Cependant, lesdits BSA ne pourraient être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :

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

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

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

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

Le prix unitaire des actions attribuées lors de l'exercice des BSA est fixé conformément à la méthode habituellement pratiquée par la Société. Cette valeur est arrêtée par la Gérance et ressort à 150 € à compter du 1^{er} juillet 2024, comme la valeur actuellement pratiquée. Il est donc proposé de fixer le prix d'exercice des BSA à 150 €.

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

Nous vous demandons, de déléguer à la gérance, pour une durée maximum de 21 jours à compter de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit jusqu'au 27 juin 2024, sa compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, dans la limite d'un montant maximum (prime incluse) de 1 494 000 euros, par émission d'un nombre maximum de 9 960 actions de 92 € de valeur nominale chacune soit une augmentation de capital maximum de 916 320 €, assorti d'une prime d'émission de 58 € par action soit un montant maximum de 577 680 €.

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

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

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

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

Compte tenu des valeurs d'émission des actions de la Foncière Habitat et Humanisme arrêtée par la Gérance jusqu'au 30 juin 2024 et des termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, le prix d'émission des nouveaux titres serait fixé à la valeur actuelle de 150 € par action, prime d'émission de 58 € par action incluse.

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

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

VI - Augmentation du capital social en nature

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

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

Sur la commune de CALUIRE-ET-CUIRE (69300), dans un ensemble immobilier en copropriété sis 1, 3, 5, 7, 9 et 11, rue Lucien Maître,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	456	1 rue Lucien Maître	00 ha 68 a 26 ca

Désignation des lots :

Le lot n°54 :

Une cave, au sous-sol du bâtiment C, portant le numéro 25.

Et les 10/10.000èmes des parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment d'habitation.

Et les 1/1.000èmes des parties communes aux seuls copropriétaires du bâtiment C.

Et les 5/10.055èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 64 :

Un appartement, au rez-de-chaussée du bâtiment C, comprenant : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour, une chambre, une salle de bains, W.C. et loggia, ayant une ouverture en façade et deux ouvertures sur cour.

Et les 85/10.000èmes du bâtiment d'habitation.

Et les 65/1.000èmes du bâtiment C.

Et les 85/10.055èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 162 :

La jouissance exclusive de la case à usage de parking numérotée 14

Et les 1/10.055èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, **en ce compris un bail d'habitation, soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, conclu, par l'intermédiaire de l'association Régie Nouvelle-HH, mandataire du bailleur pour une durée de trois ans à compter du 29 mars 2013, reconduit tacitement par périodes de trois ans.**

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

Sur la commune de MONTPELLIER (34000), dans un ensemble immobilier sis 60 avenue Villeneuve d'Angoulême composé d'un bâtiment unique élevé sur deux sous-sols de garages, un rez-de-chaussée et trois étages,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ET	526	60 avenue Villeneuve Angoulême	00 ha 06 a 41 ca

Désignation du lot :

Le lot n°54 :

Un appartement de type 2, au deuxième étage, composé d'une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle de bains et un w.c et loggia.

Et les 289/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 35/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment .

Et les 26/1.000èmes des charges d'ascenseur.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

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

Sur la commune de LYON 5^{ème} ARRONDISSEMENT (69005), dans un ensemble immobilier sis 26 rue des Aqueducs, soumis au régime de la copropriété dépendant d'un groupe d'habitations, édifié sur un terrain situé à l'angle du Chemin des Aqueducs, du Chemin de Champvert et de la Rue du Docteur Edmond Locard, numéros 101-103, comprenant :

- un immeuble A sur le Chemin des Aqueducs, numéros 26, 26 Bis et 26 Ter, élevé sur caves, de rez-de-chaussée et sept étages,
- un immeuble B sur la Rue du Docteur Edmond Locard, élevé sur caves, de rez-de-chaussée et sept étages,
- un Bâtiment dénommé Annexe I : garages,
- un Bâtiment dénommé Annexe II : garages,
- un Bâtiment dénommé Annexe III : garages,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AY	16	26 rue des Aqueducs	00 ha 00 a 18 ca
AY	17	26 rue des Aqueducs	00 ha 72 a 63 ca

Désignation des lots :

Lot n°103 :

Dans l'immeuble B, la cave portant le N°3.
Et les 20/32.111èmes des parties communes générales.

Lot n°137 :

Dans l'immeuble B, un appartement au premier étage, côté sud, Escalier A, composé de cinq pièces principales, cuisine, hall, salle de bains, d'une superficie de 84,16 m².
Et les 395/32.111èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

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

Sur la commune de SAINT-BRIEUC (22000), une maison d'habitation élevée sur sous-sol sise 16 boulevard Gambetta comprenant :

- au rez-de-chaussée : un appartement avec jardin clos ayant : entrée, cuisine, salon/séjour, chambre, salle d'eau et W.C.,
- au premier étage : un appartement ayant : entrée, cuisine, salon/séjour, chambre, salle d'eau et W.C.,
- au deuxième étage : un appartement ayant : entrée, cuisine, salon/séjour, chambre, salle d'eau avec W.C.,
- un grenier au-dessus,
- un jardin,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	241	16 boulevard Gambetta	00 ha 02 a 36 ca

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce inclus les trois baux d'habitation décrits ci-après :

- un bail d'habitation, soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, conclu, par l'intermédiaire de la société ETUDE GUEGAN IMMOBILIER, mandataire du bailleur, pour une durée de trois ans à compter du 27 novembre 2020, qui s'est poursuivi par tacite reconduction pour une nouvelle période de trois ans,

- un bail d'habitation, soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, conclu, par l'intermédiaire de la société ETUDE GUEGAN IMMOBILIER, mandataire du bailleur, pour une durée de trois ans à compter du 3 octobre 2022,
- un bail d'habitation, soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, conclu, par l'intermédiaire de la société ETUDE GUEGAN IMMOBILIER, mandataire du bailleur, pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} décembre 2016, qui s'est poursuivi par tacite reconduction par périodes de trois ans.

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

Sur la commune de PARIS 14^{ème} ARRONDISSEMENT (75014), dans un ensemble immobilier sis 18 et 20 boulevard Edgar Quinet,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AF	22	18 boulevard Edgar Quinet	00 ha 10 a 59 ca

Désignation du lot :

Lot n°318 :

Appartement, situé au 6^{ème} étage, deuxième porte à gauche en sortant de l'ascenseur, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, cabinet de toilette et WC.
Et les 638/100.000èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés.

* * *

Lesdits biens immobiliers seraient apportés pour les valeurs suivantes :

1. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 1. ci-dessus : 105.000 €
2. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 2. ci-dessus : 105.000 €
3. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 3. ci-dessus : 195.000 €
4. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 4. ci-dessus : 178.500 €
5. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 5. ci-dessus : 305.000 €

Soit une estimation nette globale de : 888.500 €, sous réserve de l'approbation de ces apports et leur évaluation.

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

- d'augmenter le capital social de 544.916 euros, par création de 5.923 actions nouvelles de 92 euros de valeur nominale et moyennant une prime d'émission fixée à 343.534 euros, soit une prime d'émission de 58 € par action, entièrement libérées et attribuées à la Fédération d'Habitat et Humanisme, assorties d'une soulte de 50 €.

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

- défaut de préemption par les collectivités / organismes titulaires du droit dans les délais légaux ou, en cas de préemption, dans les délais légaux, par l'exercice dudit droit, du versement par la Fédération d'Habitat et Humanisme à la société Foncière Habitat et Humanisme d'une somme en numéraire équivalente au montant de la valeur de l'immeuble concerné stipulée au contrat d'apport,
- absence de servitude grave sur les immeubles, objet des présentes,
- absence d'inscriptions hypothécaires ou de privilèges sur les biens apportés, ou mainlevée desdites inscriptions s'il s'en révèle,
- absence de risque grave au titre du dossier de diagnostic technique,
- approbation du Comité d'Engagement de la société Foncière Habitat et Humanisme,
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société Foncière d'Habitat et Humanisme du 6 juin 2024 desdits apports.

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

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

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

VII - Marche des affaires sociales

Sur 2023, la Foncière a mis en service 310 logements pour un investissement global de 63M€ et gère donc 5.777 logements. A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1.315 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier. Le Comité d'Engagements a notamment validés 422 nouveaux logements en 2023.

L'année 2023 est marquée par l'inflation qui a eu pour principales conséquence une augmentation du coût des constructions, des taxes foncières et des dépenses, la hausse des charges d'entretien et de copropriété sus l'effet des remises à niveau énergétiques des logements.

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, le volume de mise en service de logements devrait se situer autour de 350 logements pour 2024.

La marche des affaires sociales et les perspectives pour 2024 sont plus amplement détaillées dans le rapport de gestion communiqué avec le présent rapport.

* * *

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

La Gérance
La société FG2H représentée par
Monsieur Pascal TISSEAU