



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
HABITAT ET HUMANISME





Édito

Alors que le Mouvement Habitat et Humanisme fête ses 40 ans d'existence cette année, la Foncière Habitat et Humanisme poursuit sa mission essentielle de développement et de gestion d'un parc de logements très sociaux à destination des plus fragiles en réponse aux demandes de nos associations locales en charge de l'accompagnement.

Pionnière de l'économie sociale et solidaire, notre Foncière a su construire au fil des années un modèle économique pertinent et robuste.

Ce rapport présente nos activités de l'année 2024 ainsi que les comptes annuels de l'exercice écoulé. Il témoigne de la grande diversité de nos réalisations tant au niveau de leur projet social que de leur implantation géographique. C'est la force de notre Mouvement, riche de ses 58 Associations territoriales, qui nous permettent d'être au plus près des besoins des résidents que nous accueillons.

L'année 2024 est marquée par le contexte de crise immobilière alimentée par la hausse des taux d'intérêt et une forte inflation, même si celle-ci semble se détendre quelque peu en 2025 avec notamment la baisse du taux du livret A. Si le volume des logements réceptionnés est en baisse pour 2024 (182 logements pour 310 logements en 2023), le volume de logements validés en comité d'engagement a fortement progressé (630 logements net des annulations) soulignant la dynamique de développement impulsée par nos associations territoriales.

Notre compte de résultat 2024 est marqué par une évolution défavorable des charges d'exploitation et des charges financières en lien avec le contexte inflationniste décrit précédemment. Nous restons toujours attentifs aux équilibres financiers à moyen et long terme, garants de la pérennité de notre modèle.

Cette année encore, vous avez été nombreux à nous faire confiance en souscrivant au capital de notre Foncière et nous vous en remercions. Les deux augmentations de capital ont permis de réunir un montant total de 21,2 M€ destiné à financer nos projets immobiliers à vocation très sociale.

Tout ce travail accompli est le fruit d'une longue chaîne de solidarité à laquelle participent les salariés, les bénévoles, les partenaires publics et privés, les actionnaires personnes physiques et personnes morales.

Que tous soient ici chaleureusement remerciés et qu'ils sachent que plus que jamais nous avons besoin d'eux pour répondre à l'immense défi que constitue la lutte contre l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté.



Pascal Tisseau

Co-gérant de la Foncière Gestion Habitat et Humanisme, gérant commandité



Sommaire

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	4
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2024	10
GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	11
CROISSANCE EXTERNE ET APPORTS	12
CHIFFRES CLÉS 2024	14 - 15
GOVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2024	17 à 34
PERSPECTIVES 2025	35
ANNEXES DES COMPTES	36 à 47



Activité de la Foncière

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme (ci-après le "Mouvement") 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 deux levées de fonds annuelles 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 59 associations et des agences immobilières dont les 10 AIVS 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 (1) des fonds propres, (2) par des emprunts** souscrits principalement auprès de la Banque des Territoires, laquelle octroie des crédits à long terme à des conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération du livret A, assorti d'une marge de crédit), (3) par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et (4) 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 30 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.**



FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

2024

L'année 2024 a continué d'être marquée par **les conséquences de l'inflation** (augmentation du coût des fluides et des impôts ; réactualisations de prix de revient d'opérations immobilières...), **des charges d'entretien et de copropriété**, sous notamment l'effet des remises à niveau énergétique des logements, la progression **des intérêts financiers** liés à la stabilité à un niveau élevé du taux du livret A (effet différé dans les comptes de la Société compte tenu des contrats de prêt signés avec la Banque des Territoires) qui ont été en partie compensés par les revenus sur placement, et des reprises de **subvention**.

La lecture des états financiers de la Foncière Habitat et Humanisme (ci-après la "Société" ou la "Foncière") nécessite de tenir compte du modèle économique qui s'inscrit dans un temps long, la Société investissant dans des projets immobiliers sociaux sur une période de plus de 40 ans.

Dans ces conditions le résultat annuel ne doit être qu'un des agrégats de lecture de la gestion financière de la Foncière Habitat et Humanisme.

Les éléments marquants de l'exercice sont les suivants :

- **182 mises en service** (contre 310 en 2023 et 498 en 2022) pour atteindre 5 981 logements mis en location.
- **699 nouveaux logements validés par le Comité d'Engagement** (hors opérations annulées) portant sur 94 opérations (contre 422 en 2023 et 414 logements en 2022). À noter qu'en 2024, le Comité d'engagement a validé l'actualisation de 10 projets précédemment autorisés pour un montant supplémentaire de fonds propres de 1,7 M€.
- **Une progression de l'activité de la Foncière** sous l'effet des mises en location des années précédentes avec une hausse des loyers perçus (+2,8 M€, +12,5%). En revanche, les refacturations de provisions pour charges diminuent de 0,8 M€, marquée notamment par des régularisations négatives pour 0,4 M€.
- **Une très forte hausse des dépenses** de charges et d'entretien (+0,6 M€), des taxes (+0,5 M€) et des honoraires de gestion locative (+0,2 M€). On constate notamment une progression des charges locatives non récupérables de 0,4 M€.
- **La stabilisation du taux du livret A** au taux de 3 % impacte les charges sur emprunt (+1,3 M€). Elle a été partiellement compensée par une amélioration des produits financiers issus des placements (+0,4 M€) et par une reprise nette de provisions sur placement (+0,2 M€ en 2024, contre 0,3 M€ en 2023).
- **Une stabilisation des reprises sur subvention** à un montant significatif de plus de 5 M€, notamment par suite de la décision d'appliquer de nouveau la méthode préconisée dans les instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré, ayant pour effet d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention sur 10 ans.
- **Une contribution au résultat** de l'année du programme de cession d'actifs à 0,5 M€.
- **Un résultat exceptionnel**, net des plus-values de cessions d'actif de 1 M€, dont 0,5 M€ lié à des indemnités reçues à la suite de résolutions de litiges.

► Opérations engagées en 2024

Les projets immobiliers initiés par les associations locales du Mouvement 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 2024, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total **94 opérations** représentant **630 nouveaux logements** (hors opérations abandonnées) pour un investissement global de **94 M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 40% par des prêts (soit 37 M€), 21% par des subventions (20 M€) et 39% par des fonds propres (37 M€).

Compte tenu des annulations intervenues postérieurement à la validation par les comités d'engagement, le nombre de logements validés s'établit à 637.

Les Maisonnées de Noé au Mans (72)

Un projet pour des adultes en situation de handicap mental en commun avec des personnes bienveillantes



L'objectif du projet est de **permettre à des adultes, en situation de handicap mental** avec troubles du neurodéveloppement (autisme, trisomie...) **de vivre en autonomie, en fonction de leurs capacités, mais aussi de développer leurs compétences.**

Les personnes pourront ainsi vivre dans des habitats inclusifs à mi-chemin entre "le domicile diffus" et "l'établissement médico-social". Des logements sont également prévus pour accueillir des "personnes bienveillantes" (mères isolées, personnes âgées ou étudiants aux revenus modestes), volontaires pour permettre une mixité sociale.

Ces locataires, investis dans la vie du projet, feront le choix d'y vivre des temps partagés avec tous les habitants.

Le projet sera composé de 16 logements répartis dans 2 maisons mitoyennes sur un terrain de 2500 m².

- **12 logements individuels** accessibles aux personnes handicapées (T1bis 30-31 m²),
- **4 logements** pouvant accueillir les personnes bienveillantes
- **un espace collectif partagé** de 100 m² comprenant cuisine, salle à manger, salon...

FINANCEMENT	
Fonds propres	660 K€
Prêts	710 K€
Subventions	287 K€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	1 657 M€

Une résidence intergénérationnelle au sein d'un tiers-lieu partagé

à Haguenau (67)



L'association Joie-Lieu, un collectif de personnes partageant des valeurs éco-responsables et porteuse d'un projet de tiers-lieu alternatif, a sollicité Habitat et Humanisme pour mener un vaste chantier de construction et de rénovation. Grâce au soutien de la mairie d'Haguenau qui a préempté le site de 8 000 m², Habitat et Humanisme réalisera un habitat intergénérationnel intégré dans un vaste programme solidaire.

Le ténement immobilier est actuellement composé de 4 bâtiments :

- une maison de maître en R+1
- une maison secondaire
- un garage et une grange

Le projet se décomposera en deux programmes :

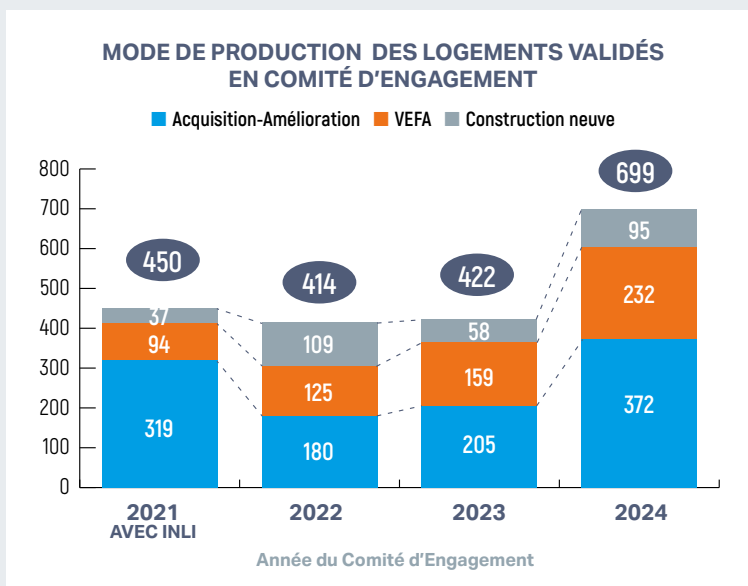
- une réhabilitation lourde des deux bâtis existants pour implanter la résidence intergénérationnelle de 26 logements à dominante personnes âgées.
- deux constructions neuves pour la réalisation d'une école privée, d'une crèche, d'une cantine éco-responsable, d'un centre de formation et une salle commune mutualisable.

Dans une démarche d'écologie citoyenne et de lien social, le programme devra respecter un cahier des charges strict (orientation des ouvertures des bâtiments vers le Sud, faible consommation d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude, système de chauffage innovant, conservation des arbres remarquables...). La maîtrise d'œuvre devra répondre à une exigence importante concernant l'optimisation de l'efficacité énergétique et l'empreinte carbone des solutions envisagées.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1 470 M€
Prêts	1 630 M€
Subventions	1 100 M€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	4 200 M€

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

L'année 2024 est marquée par une progression notable des dossiers validés en Comité d'engagement et par une poursuite de la proportion des acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA).



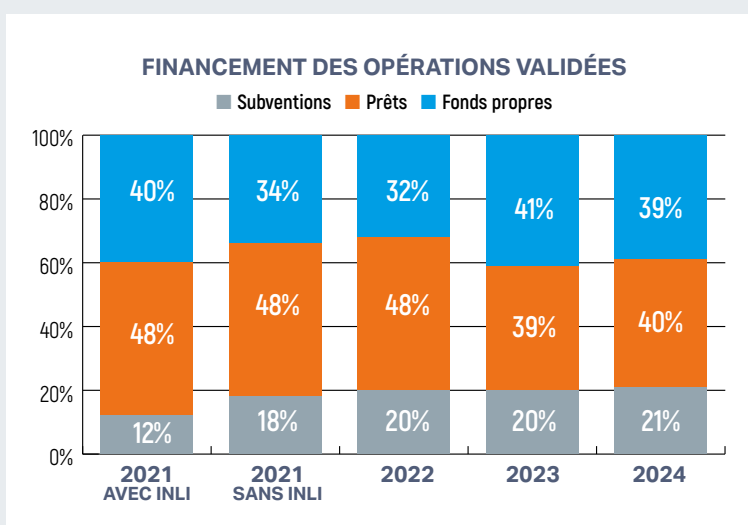
Evolution de la taille des opérations engagées

	Nb d'opérations	%	% cumulé	Nb de logements	%	% cumulé
de 1 à 3 logements	55	62%	62%	64	10%	10%
de 4 à 5 logements	6	7%	7%	26	4%	14%
de 6 à 10 logements	9	10%	10%	69	11%	25%
de 11 à 20 logements	8	9%	9%	129	20%	45%
21 logements et plus	11	12%	12%	349	55%	100%
TOTAL	89	100%		637	100%	

- **Nombre de projets** : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille de 1 à 3 logements (62% cette année, comme en 2023), reflétant ainsi la spécificité des opérations menées par la Société.
- **Nombre de logements** : les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 55% du volume de logements (contre 49% en 2023 et 44% en 2022) traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.
- **Zonage** : 367 logements (soit 57 % contre 79% en 2023) sont situés en zone tendue (Abis, A et B1).
- **Le prix de revient moyen au logement** ressort à 134 K€ en 2024, contre 145 K€ en 2023.
- **Type** : en 2024, 336 logements foyers (soit 53%) ont été engagés contre 180 (43%) en 2023. Cette progression, continue depuis 2022, témoigne de l'intérêt de ce type d'habitat.

Financement des opérations validées par le Comité d'Engagement

Pour que les projets respectent les critères financiers de la Foncière et compte tenu de l'augmentation des intérêts financiers sur emprunts, il a été nécessaire d'augmenter la part de fonds propres nécessaire au financement des opérations.



► Opérations en cours au 31/12/2024

Compte tenu des nouvelles opérations engagées en 2024, des réceptions de l'année et des projets finalement abandonnés, l'encours de production s'élève, au 31/12/2024, à **1 623 logements**.

► Mises en service et réceptions en 2024

La Société a réceptionné sur l'exercice **182 logements** (contre 310 en 2023). Le chiffre de production a été impacté en fin d'année par le placement en redressement judiciaire d'un promoteur immobilier, avec lequel la Société avait conclu un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) portant sur 52 logements. Initialement prévue en octobre 2024, la réception devrait intervenir en 2025, compte tenu que le pourcentage d'achèvement des logements est proche de 90 %.

La pension de famille Sévigné à Rennes (35)



Face à la demande croissante de logements sociaux dans la commune de Rennes, Habitat et Humanisme a répondu à un appel à projet de la Métropole. Le projet retenu a consisté en **la transformation d'une propriété située au centre-ville**, appartenant à une congrégation religieuse désireuse de conserver une vocation sociale à leur bien.

Habitat et Humanisme a donc reconverti une ancienne maison en un petit immeuble collectif qui comporte des extensions neuves et de la réhabilitation lourde, conforme aux normes énergétiques les plus élevées.

Destinée à accueillir des personnes isolées aux revenus modestes, la pension de famille Sévigné dispose **de 15 logements de 20 à 24 m²** ainsi que des espaces collectifs sur 60 m², propices aux moments de convivialité. Chaque résident dispose d'un petit logement autonome (T1 ou T1 bis). D'un point de vue architectural, l'objectif a été de repenser la distribution des logements et de combiner des petits logements individuels et des espaces ouverts (salle de convivialité, salon, patio et jardin) qui favoriseront les rencontres entre locataires.

La pension de famille Sévigné accueille sans limitation de durée, des personnes seules, en grandes difficultés, nécessitant un cadre rassurant et durable pour se reconstruire, enrichi par la présence d'un responsable de maison et d'une équipe de bénévoles.

FINANCEMENT	
Fonds propres	617 K€
Prêts	858 K€
Subventions	528 K€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	2 003 M€

La résidence intergénérationnelle Cant'Adour et la pension de famille La Cordée



Le Département des Hautes-Pyrénées connaît un taux d'habitants bénéficiaires d'une Allocation Adulte Handicapé plus important que la moyenne nationale (5,8 % contre 3,2 % au national). Les habitants y sont plus fragilisés psychiquement avec également un accroissement du nombre de personnes âgées ainsi que de familles monoparentales et jeunes en situation précaire.

Dans le cadre de la politique du Logement d'Abord et grâce au soutien de l'État sur les dispositifs pensions de famille et résidences inclusives, Habitat et Humanisme a ouvert **un projet mixte composé d'une pension de famille de 20 logements et d'une résidence intergénérationnelle de 15 logements**.

Ouvert en 2024, il accueille :

- des personnes isolées caractérisées par une fragilité psycho-sociale freinant l'accès à un logement autonome,
- des jeunes actifs ou en formation,
- des familles monoparentales et quelques couples,
- des seniors isolés et fragilisés,
- tous à faibles ressources.

Construction neuve implantée sur une ancienne friche et achetée en VEFA à Nexity non profit, le projet, situé en centre-ville, réunit une mixité de typologies de personnes et a été pensé architecturalement pour favoriser les temps collectifs. Les solutions apportant une performance énergétique élevée ont été privilégiées pour permettre la maîtrise des dépenses à la charge des occupants. Des espaces partagés (salle polyvalente, terrasse, jardin partagé...) permettent aux habitants des deux immeubles de participer à des projets collectifs.

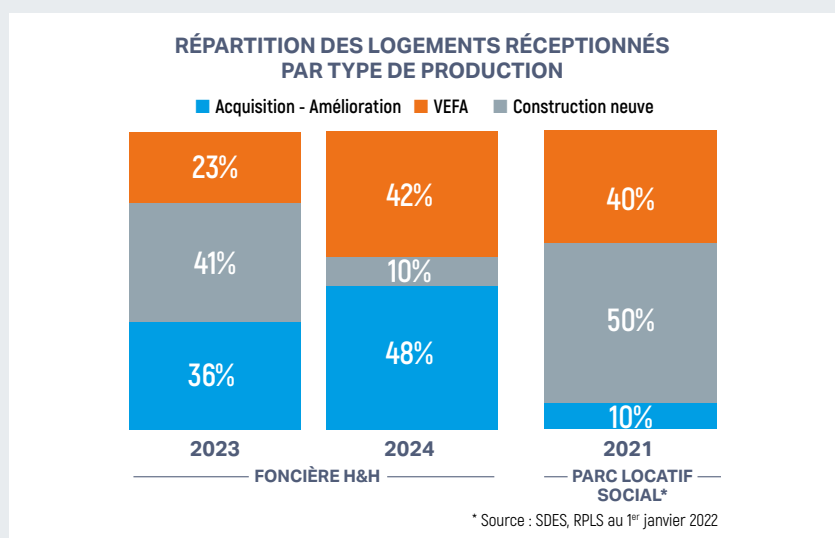
FINANCEMENT	
Fonds propres	970 K€
Prêts	1 297 M€
Subventions	1 114 M€
MONTANT TOTAL OPÉRATION	3 383 M€

Types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière

En 2024,

61 logements foyers et 121 logements diffus ont été réceptionnés.

Évolution des logements réceptionnés par type de production



Prix de revient des logements réceptionnés

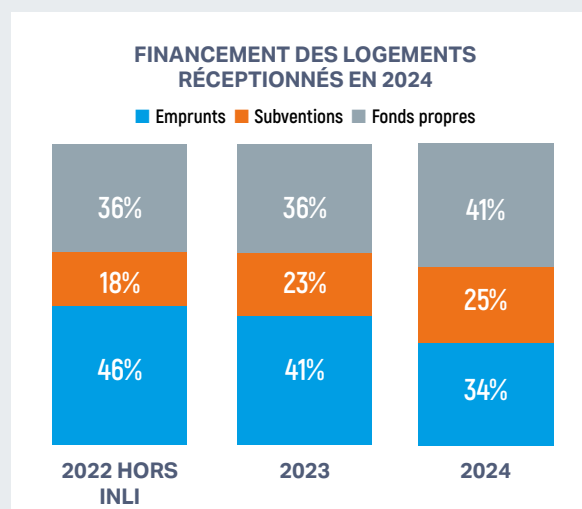
Le prix moyen des logements réceptionnés en 2024 ressort à **134 k€** par logement, contre **139 k€** en 2023.

Modalités de financement des logements réceptionnés

Pour les logements réceptionnés en 2024, on note la poursuite de l'augmentation tendancielle de la part des fonds propres, laquelle s'établit désormais à 41% du coût de revient, contre 36% en 2023.

Cette progression est nécessaire pour compenser la baisse relative de la part d'emprunt.

Compte tenu du prix de revient moyen par logement mentionné supra, la part de fonds propres dans chaque logement réceptionné atteint un montant de 55 K€, contre 50 K€ en 2023.



État du parc au 31/12/2024

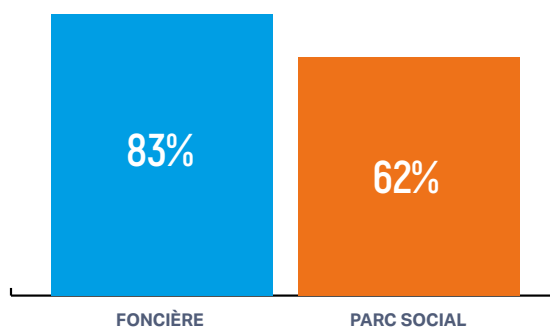
Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **5 981 logements** contre 5 777 fin 2023, soit une progression de 3,5%.

Le parc se répartit entre 4 451 logements diffus et 1 530 logements foyers (pensions de famille, résidences sociales...).

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées mais y compris les immobilisations en cours) s'élève à **694 M€**, contre 661,9 M€ à fin 2023.



PART DES LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2024
SITUÉS EN ZONE TENDUE



Structure du parc de logements situés en zone tendue

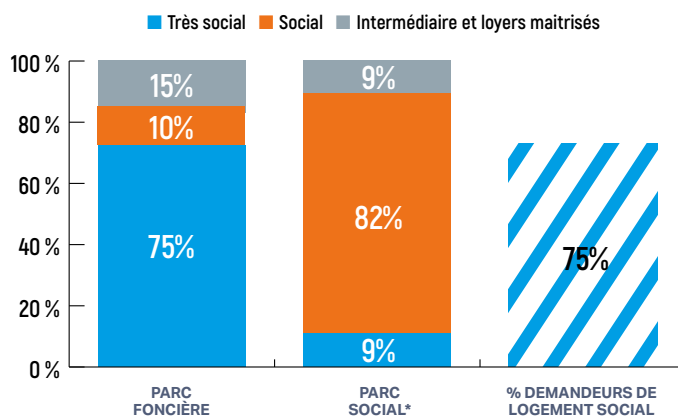
Un nouveau reclassement a eu lieu en date du 4 juillet 2024, modifiant le zonage et intégrant de nouvelles communes en zones tendues.

À fin 2024, plus de 83% des logements se situent en zone tendue (A, Abis et B1).

Financement initial des logements

Plus de 75% des logements de la Société sont sous plafond de ressource PLAI (très social), contre 9% pour le parc social. Cette caractéristique des logements de la Société est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS GÉRÉS
PAR LA FONCIÈRE VS PARC SOCIAL



*Source : RPLS / ** Source : OPS et SNE

Gestion du patrimoine immobilier

Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 5 981 logements contre 5 777 au 31 décembre 2023 (+3,5%).

La gestion des logements est confiée à des agences immobilières partenaires, dont la majorité sont des Agences Immobilières Sociales labellisées Agence Immobilière à Vocation Sociale® (AIVS®). Les plus importantes, au nombre de 10, sont adhérentes du Mouvement.

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

31/12/2024			31/12/2023			ECART		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
18 843	3 311	22 154	16 358	3 004	19 402	2 485	268	2 752
						15,2%	8,8%	14,2%

Les loyers augmentent de 14,2% sous l'effet conjugué de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière (+3,5%) et de l'augmentation des loyers (+3,5%) soit le taux de variation de l'IRL.

Un montant de loyers et d'acomptes sur charges, relatif à l'année 2023 mais non comptabilisé au titre de 2023, a été comptabilisé en 2024, à hauteur de 471 K€, décomposé comme suit : ➤ Loyers : +337 K€

➤ Acomptes sur charges : +133 K€

Retraitée des éléments non récurrents, la hausse est limitée à 11,1%.

Analyse des créances et des impayés

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
LOYERS ET CHARGES	23 032	21 312	3 443	3 170	26 476	24 482
Loyers	18 843	16 358	3 311	3 044	22 154	19 402
Charges	4 190	4 954	132	126	4 321	5 080
CRÉANCES LOCATAIRES	5 232	4 272	1 027	1 439	6 259	5 711
% Créances sur loyers et charges	22,7%	20,0%	29,8%	45,4%	23,6%	23,3%
IRRÉCOUVRABLES	22	224	0	0	22	224
% Irréouvrable sur loyers et charges	0,1%	1,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%
PROVISION SUR CRÉANCES	2 000	1 715	0	120	2 000	1 836
% de provision sur créances	38,2%	40,1%	0,0%	8,3%	32,0%	32,1%
COÛT NET DES IMPAYÉS	307	100	0	0	307	100
% Coût net sur loyers et charges	1,3%	0,5%	0,0%	0,0%	1,2%	0,4%

Les différents postes du tableau progressent sous l'effet du développement du parc immobilier mis en service.

Le coût net des impayés (irréouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 307 K€ (contre 100 K€ en 2023 et 230 K€ en 2022).

Il représente 1,3% des loyers et charges quittancés sur la même période.

Analyse de la vacance au 31/12/2024

Le nombre de logements vacants au 31/12/2024 s'élève à 242, dont 193 logements vacants depuis plus de 3 mois (cf. tableau ci-contre).

	2024	2023
Vacance commerciale & technique	74	82
Vacance suite à la livraison	20	8
Vacance administrative	26	17
Raison autre de vacance	73	57
TOTAL	193	164

Entretien du patrimoine et charges de copropriété

Les dépenses d'entretien comptabilisées en compte de résultat progressent de 811 K€ pour atteindre 4 356 K€ (dont 1 294 K€ récupérables).

Les charges de copropriété diminuent de 352 K€ pour atteindre 3 414 K€, contre 3 766 K€ en 2023.

Croissance externe et apports

La Société 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 21,2 M€.

Par ailleurs, la Société a procédé à l'annulation de 14 323 actions, soit un montant global de 2 119 804 €, compte tenu de la fusion avec la SCI des Voraces, à la suite de laquelle la Société est devenue détentrice de 14 323 de ses propres actions. L'assemblée générale du 6 juin 2024 a procédé à l'annulation de ces titres, selon la répartition suivante : 1 317 716 € de réduction de capital et 802 088 € imputés sur la prime de fusion.

La variation des capitaux propres est présenté dans le tableau ci-dessous.

SITUATION NETTE (HORS RÉSULTAT) EN K€	31/12/2023	Appels publics	Apports	Annulation de titres	Affectation du résultat	31/12/2024
Capital social et prime d'émission	336 952	21 204	1 164	1 318	0	358 002
Primes de fusion et d'apports	6 387	0	344	802	0	5 928
Réserves	2 551	0	0	0	- 376	2 175
TOTAL	345 890	21 204	1 507	2 120	- 376	366 106

Actionnariat

Le nombre d'actions de la Société est détaillé ci-dessous :

		VENTES/NB D'ACTIONS AU 31/12 N-1
Nombre d'actions au 31/12/19	1 758 897	
Cessions en 2020	33 105	1,9%
Nombre d'actions au 31/12/20	1 933 237	
Cessions en 2021	47 114	2,4%
Nombre d'actions au 31/12/21	2 115 067	
Cessions en 2022	76 408	3,6%
Nombre d'actions au 31/12/22	2 271 386	
Cessions en 2023	58 767	2,6%
Nombre d'actions au 31/12/23	2 419 018	
Cessions en 2024	71 114	2,9%
Nombre d'actions au 31/12/24	2 556 104	

À noter qu'en 2022, 34 490 titres avaient été rachetés à des associations du Mouvement Habitat et Humanisme.

Actionnaires significatifs

Les principaux actionnaires sont indiqués dans le tableau ci-dessous. À la date de clôture, près de 55% du capital est détenue par des personnes physiques.

	% DU CAPITAL 2024 En nombre de titres	% DU CAPITAL 2023 En nombre de titres
Fédération H&H	3,7%	1,8%
Épargne salariale	33,9%	35,0%
Associations locales d'Habitat et Humanisme	3,3%	3,9%

À noter que la Société détenait jusqu'en juin 2024, 14 323 actions soit 0,6% de son capital (selon le nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2023).



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





Chiffres clés à fin 2024

Capital social + Primes d'émission	363,9 M€
Capitaux Propres	506,8 M€
Chiffre d'affaires	26,8 M€
Nombre d'actionnaires	10 972
Nombre de salariés	44
Nombre de logements loués	5 981



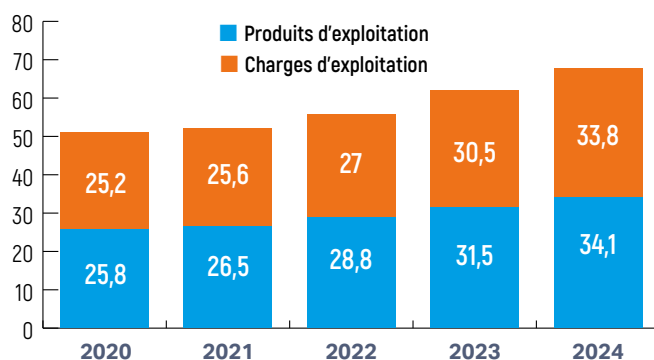
Produits et charges d'exploitation

La croissance de + 2,5 M€ de produits d'exploitation s'explique principalement par l'augmentation des recettes locatives (2,2 M€) suite aux mises en service de nouveaux logements et par l'augmentation des loyers.

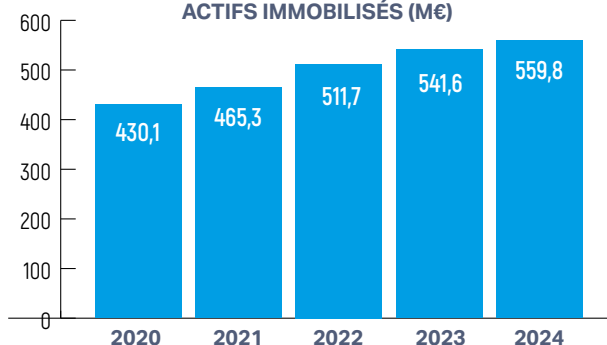
La hausse de 3,2 M€ des charges d'exploitation s'expliquent principalement par la progression des dépenses liées à l'activité locatives (0,4 M€), d'entretien (0,8 M€), les impôts et taxes (0,5 M€)

Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (12 M€), les charges locatives et de gestion des logements (8 M€), l'entretien réparation (4,4 M€) et les frais de personnel (2,6 M€).

PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)

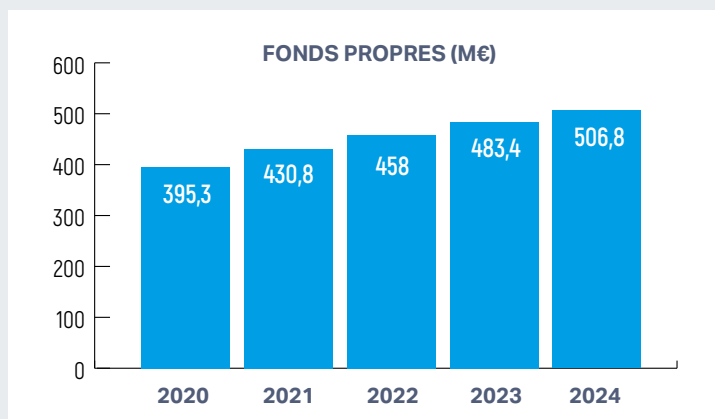


ACTIFS IMMOBILISÉS (M€)



Actifs immobilisés

L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. Le montant des acquisitions corporelle de l'année à 32,4 M€.



Fonds propres

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

En 2024, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 21,2 M€ ; la Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 1,5 M€. Par ailleurs, la Société a procédé à l'annulation de 14 423 actions, soit un montant global de 2,1 M€.

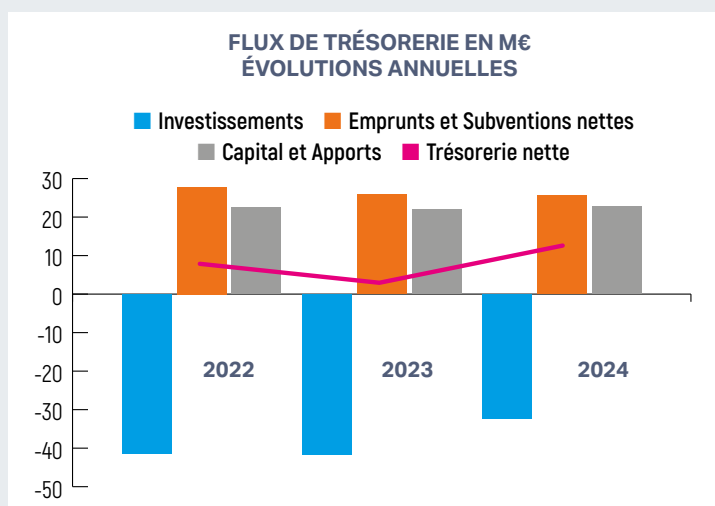
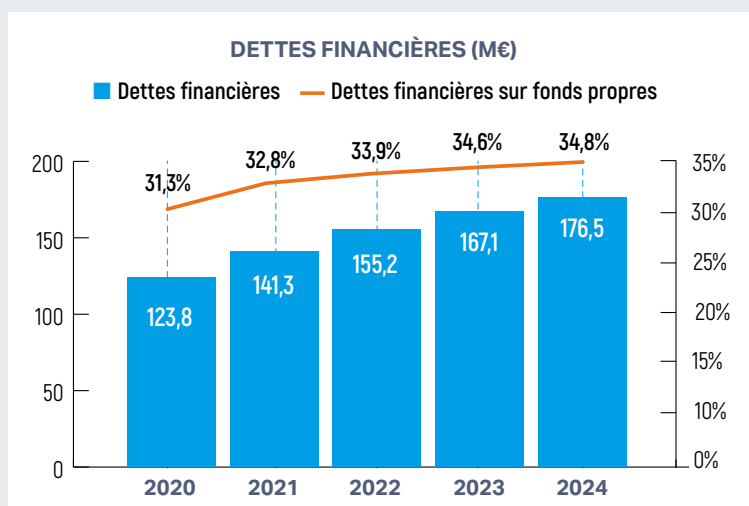
Le poste subvention progresse de 3,9 M€.

Les fonds propres sont constitués des capitaux propres à hauteur de 365 M€ et des subventions d'investissement à hauteur de 141,8 M€.

Dettes financières

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

En 2024, la Foncière a souscrit pour 17 M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 8 M€. Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 34,8 %.



Flux de trésorerie

La trésorerie nette disponible augmente de 13,9 M€.

Cette variation s'explique par le financement des opérations immobilières, par les emprunts et subventions (nettes des remboursements réalisés) et par l'augmentation de capital de l'année.

La trésorerie disponible sera utilisée sur des projets déjà engagés et à venir.

Gouvernance

Les organes de gouvernance de la Foncière, société en commandite par actions, sont composés d'une gérance et d'un Conseil de Surveillance.

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- Philippe Forgues
- Pascal Tisseau

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

- **H&H Rhône**, représentée par Franck Chalvin
- **H&H Ile-de-France**, représentée par Patrick Garnier
- **Accession solidaire**, représentée par Philippe Lombard
- **H&H Gironde**, représentée par Bruno Martin
- **H&H Alsace**, représentée par François Bouchard
- **H&H Nord-Pas-De-Calais**, représentée par Jean Gadenne
- **H&H Loire-Atlantique**, représentée par Philippe Gambey
- **Serge Blanc**
- **Pierre du Peloux**

Divers comités statutaires et internes prennent des décisions ou apportent aux gérants les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagement, Comité de Faisabilité, Comité Patrimoine, Comité des Finances.

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

Les comptes 2024 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.

Fédération Habitat et Humanisme

Association loi 1901
reconnue d'utilité publique

Président : Bernard Devert

Détient 99% du capital

FG2H

Sarl au capital de 8 000 €

2 co-gérants :
Philippe Forgues et Pascal Tisseau

Associé commandité

Foncière d'Habitat et Humanisme

Société en commandite par actions

Gérant : FG2H
Conseil de surveillance :
Pierre Jamet, Président

Décisions & Avis

Comité
d'Engagement

Comité
de Faisabilité

Comité
des Finances

Comité
Patrimoine





COMPTES ANNUELS 2024



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
HABITAT ET HUMANISME

Bilan actif

EN €	31/12/24			31/12/23
	Brut	Amortissement	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 561 481	1 648 682	2 912 798	2 767 328
Concessions, brevets et droits similaires	192 981	138 197	54 784	112 960
Fonds commercial	4 368 500	1 510 485	2 858 014	2 654 368
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	689 321 014	133 529 137	555 791 877	536 142 994
Terrains	147 472 037	0	147 472 037	140 022 034
Constructions	490 417 302	133 194 095	357 223 207	345 546 417
Autres immobilisations corporelles	587 792	335 042	252 750	272 518
Immobilisations en cours	50 843 882	0	50 843 882	50 302 025
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 079 584	31 908	1 047 676	2 738 103
Autres participations	455 950	29 275	426 675	2 128 479
Autres titres immobilisés	600 395	0	600 395	589 019
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	694 962 078	135 209 728	559 752 351	541 648 425

ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	44 937 906	2 000 064	42 937 842	43 786 457
Clients et comptes rattachés	6 650 298	2 000 064	4 650 234	4 860 399
Autres créances	38 287 608	0	38 287 608	38 926 058
DISPONIBILITÉS ET DIVERS	87 781 333	426 265	87 355 068	73 390 488
Valeurs mobilières de placement	77 929 875	426 265	77 503 610	57 932 444
Disponibilités	9 783 639	0	9 783 639	15 417 553
Charges constatées d'avance	67 819	0	67 819	40 490
TOTAL	132 719 240	2 426 329	130 292 911	117 176 945

TOTAL GÉNÉRAL ACTIF	827 681 318	137 636 057	690 045 261	658 825 370
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Bilan passif

EN €	31/12/24	31/12/23
CAPITAUX PROPRES		
Capital social	235 161 568	222 549 656
Prime d'émission, de fusion, d'apport	128 768 796	120 789 162
Réserve légale	183 381	183 381
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	1 963 272	2 338 930
Résultat de l'exercice	-1 103 016	- 375 658
Subventions d'investissement	141 789 533	137 897 362
TOTAL	506 792 172	483 411 472
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	1 406 059	1 688 382
Provisions pour charges	211 200	215 381
TOTAL	1 617 259	1 903 763
DETTES		
DETTES FINANCIÈRES	176 525 434	167 150 113
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	165 390 099	155 236 127
Emprunts et dettes financières divers	11 135 335	11 913 986
DETTES DIVERSES	5 110 396	6 360 022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 518 208	4 275 963
Dettes fiscales et sociales	1 155 012	878 327
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	19 608
Autres dettes	437 176	1 186 124
TOTAL	181 635 830	173 510 135
TOTAL GÉNÉRAL PASSIF	690 045 261	658 825 370

Compte de résultat

EN €	NET AU 31/12/24	NET AU 31/12/23
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue de services	26 838 276	24 624 852
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	26 838 276	24 624 852
Production immobilisée	1 536 167	1 402 028
Subventions d'exploitation reçues	4 500	17 965
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	449 162	389 283
Autres produits	5 237 395	5 141 263
TOTAL (I)	34 065 500	31 575 391

CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	14 959 268	13 419 336
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	36 742
Autres achats et charges externes	14 959 268	13 382 594
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	3 056 171	2 539 872
CHARGES DES PERSONNEL	2 628 356	2 687 702
Salaires et traitements	1 800 095	1 717 249
Charges sociales	828 261	970 452
DOTATIONS D'EXPLOITATION	12 881 865	11 372 760
Dotations aux amortissements sur immobilisations	12 015 935	11 368 164
Dotations aux provisions sur immobilisations	491 316	0
Dotations aux provisions sur actif circulant	284 449	0
Dotations aux provisions pour risques et charges	90 166	4 596
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	296 062	498 652
TOTAL (II)	33 821 722	30 518 323
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	243 779	1 057 069

EN €	NET AU 31/12/24	NET AU 31/12/23
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	0	54 529
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	13 172	3 784
Autres intérêts et produits assimilés	430 288	893 017
Reprises sur provisions et transferts de charge	647 620	945 522
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	68 721 142	25 100 226
TOTAL	69 812 222	26 997 078

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	426 265	647 620
Intérêts et charges assimilées	4 607 467	3 344 008
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	67 701 328	25 018 872
TOTAL	72 735 060	29 010 500
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 922 838	- 2 013 421
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 2 679 060	- 956 352

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	957 994	122 5219
Reprises sur provisions et transferts de charges	744 705	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	362 323	1 052 551
TOTAL	2 065 022	1 175 070
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	137 935	1 230
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	271 043	582 571
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	80 000	7 848
TOTAL	488 978	591 649
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 576 044	583 421

Impôts sur les bénéfices	0	2 726
TOTAL DES PRODUITS	105 942 744	59 747 540
TOTAL DES CHARGES	107 045 760	60 123 197
BÉNÉFICE OU PERTE	- 1 103 016	- 375 658

Variation de trésorerie

EN €	31/12/24	31/12/23
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
RÉSULTAT NET	- 1 103 016	- 375 658
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	12 152 518	10 959 169
Plus ou moins-values de cession	527 414	467 839
Subventions virées au compte de résultat	5 156 038	5 106 400
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	-1 688 812	-2 373 617
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION : I	3 677 238	2 635 655
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	32 383 448	41 848 632
Cession d'immobilisations corporelles et incorporelles	744 705	1 052 551
Décaissement provenant de l'acquisition d'immobilisation financière	-418 000	0
Subventions d'investissements reçus	9 056 675	7 580 100
Variations des fournisseurs d'immobilisations	0,00	-35 540
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS : II	-23 000 068	-33 180 441
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	22 711 350	22 067 982
Encaissements provenant de nouveaux emprunts	16 543 479	18 337 314
Remboursements d'emprunts	-5 994 750	-6 480 977
Avances reçues des tiers	0	0
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT : III	33 260 079	33 924 319
VARIATION DE TRÉSORERIE = I+II+III	13 937 249	3 379 533
Trésorerie à l'ouverture = IV	73 350 000	69 970 467
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE = I+II+III+IV	87 287 250	73 350 000

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) :

- 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 des 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 Société 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

État 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 2024, aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte des opérations immobilières pour les 18 prochains mois. Il est rappelé que la Société n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

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.

• Filiales et Participations

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 8,33%

Cette SAS à capital variable dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif. Par suite d'une délibération de l'assemblée générale de la société en date du 28 juin 2022, le capital a été porté à un montant maximal de 84 K€.

En date du 31 décembre 2023, le capital de la société était de 81 K€, décomposé en 108 parts de 750 € de valeur nominale. La Société détenait 9 parts de la société, soit un pourcentage de détention de 8,33%.

Les parts détenues par la Société ne sont donc désormais plus considérées comme des titres de participations.

Les dernières données disponibles au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

EN K€	
Production immobilisée	51 K€
Résultat net	-17 K€
Capitaux propres	121 K€
Disponibilités	333 K€
Total de bilan	4 302 K€

Société par actions Simplifiée HH Développement Immobilier, détenue à 37,56 %

Cette SAS au capital variable de 1065 000 € au 31 décembre 2024 a généré un chiffre d'affaires de 131 K€ au titre de l'exercice 2024.

Les dernières données disponibles au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

EN K€	
Chiffre d'affaires	131
Résultat net	11
Capitaux propres	1 125
Trésorerie nette	114
Total de bilan	1 562

La Société détient une créance de 377 K€ sur cette structure.

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.

Par suite de la fusion entre la Société et la SCI des Cour des Voraces, la Société détenait ses propres titres à hauteur de 2,1M€ à la clôture des comptes 2023. Ces titres ont fait l'objet d'une annulation par voie de réduction de capital votée lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes 2023.

Depuis lors, la Société ne détient aucune action en auto-contrôle.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.



Analyse des résultats

Le compte de résultat **simplifié** est le suivant :

EN K€	31/12/24	31/12/23	VAR N/N-1
Loyers et charges	26 476	24 493	1 983
Honoraires de montage	1 536	1 402	134
Autres produits de gestion courante	216	79	137
Reprises et transferts	449	389	60
Reprises de subventions d'investissements	5 156	5 106	50
PRODUITS D'EXPLOITATION	33 833	31 469	2 365
Autres achats et charges externes	- 14 912	- 13 404	-1 508
Impôts et taxes	- 3 056	- 2 540	- 516
Charges de personnel net	- 2 444	- 2 597	153
Dotations aux amortissements	-12 016	- 11 368	- 648
Dotations aux provisions	-866	-5	- 861
Autres charges de gestion	-296	- 499	203
CHARGES D'EXPLOITATION	- 33 590	- 30 412	- 3 177
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	243	1 057	- 813
Produits financiers	69 812	26 997	42 815
Charges financières	- 72 735	- 29 010	- 43 725
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 923	- 2 013	-910
Produits exceptionnels	2 065	1 167	898
Charges exceptionnelles	- 489	- 584	95
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 576	583	993
Impôt sur les sociétés	0	- 3	3
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-1 103	-376	-727

* Les mises à disposition de personnel ont été intégrées dans les frais de personnel

** les refacturations de frais de personnel ont été intégrées dans les frais de personnel

*** les frais de personnel sont calculés : masse salariale + refacturation - mise à disposition

• Éléments non récurrents

Au titre de l'exercice 2024, des éléments non récurrents ont été comptabilisés, pour un impact global sur le résultat d'exploitation de - 438 K€.

Le détail de ces éléments est le suivant :

Type	Poste concerné	Montant	Détail
Produits	Loyer	337 K€	Montants non comptabilisés en 2023
	Acomptes sur charges	133 K€	
	Régulation sur charges récupérables	- 500 K€	Facture à établir pour l'année 2023 extournée
	Sous total Produits	- 30 K€	
Charges	Charges de copropriété	42 K€	Montants non comptabilisés en 2023
	Charges d'entretien	182 K€	
	Provision sur perte sur une opération en cours	184 K€	Provision sur le résultat prévisible d'une opération en cours
Sous total Charges		408 K€	

Retraité de ces éléments non récurrent, le résultat d'exploitation s'établit à 681 K€, limitant la baisse par rapport à l'exercice précédent. Le détail du compte de résultat est présenté ci-dessous :

EN K€	GLOBAL 2024	RÉCURENT	NON RÉCURENT
Loyers et charges	26 476	26 506	-30
Honoraires de montage	1 536	1 536	
Autres produits de gestion courante	216	216	
Reprises et transferts	449	449	
Reprises de subventions d'investissements	5 156	5 156	
PRODUITS D'EXPLOITATION	33 833	33 863	- 30
Autres achats et charges externes	- 14 912	- 14 688	- 224
Impôts et taxes	- 3 056	- 3 056	
Charges de personnel net	- 2 444	- 2 444	
Dotations aux amortissements	- 12 016	- 12 016	
Dotations aux provisions	- 866	- 682	- 184
Autres charges de gestion	- 296	- 296	
CHARGES D'EXPLOITATION	- 33 590	- 33 182	- 408
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	243	681	- 438
Produits financiers	69 812	69 812	
Charges financières	- 72 735	- 72 735	
RÉSULTAT FINANCIER	- 2 923	- 2 923	0
Produits exceptionnels	2 065	2 065	
Charges exceptionnelles	- 489	- 489	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 576	1 576	0
Impôt sur les sociétés	0	0	
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 1 103	- 665	- 438

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2024 et 2023 de 2 364 K€ principalement sous l'effet :

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+ 1 983 K€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (5 981 logements contre 5 777 fin 2023), l'augmentation des loyers (variation de l'IRL + 3,5%).
- De la progression des honoraires de montage sur les projets immobiliers (+ 134 K€) compte tenu d'une activité plus soutenue qu'en 2023.
- De la progression modeste (+60 K€) des reprises et transferts de charges, liée principalement à la reprise de provision pour indemnités de départ en retraite de l'année 2023 pour un montant de 94 K€, compensé par une dotation d'un montant de 90 K€.
- De la hausse des autres produits de gestion courante de 137 K€, principalement sous l'effet (1) des produits de cession de certificats d'énergie (+ 22 K€), (2) de la vente d'électricité produits par les panneaux photovoltaïques installés en toiture (+ 49 K€), (3) de refacturations de services rendus (+ 23 K€) à une entité du Mouvement, et (4) de produits divers pour 15 K€ (indemnité versée par un promoteur immobilier).

Les reprises sur subvention sont pratiquement stables par rapport à 2023, + 50 K€, pour s'établir à 5 156 K€. Par suite de la décision de gestion prise en 2023, une quote-part de la subvention d'investissement est affectée à la partie terrain du bien immobilier, et la Société applique désormais la règle préconisée dans les instructions comptables des organismes d'habilitation à loyer modéré d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention de 10 ans.

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2024 et 2023 de 3 177 K€, après une progression de 3 787 K€ entre 2023 et 2022.

Évolution des achats et charges externes

Les achats et charges externes progressent de +1 508 K€ principalement sous l'effet conjugué :

- +444 K€ de charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives et de copropriété (+610 K€ dont 610 K€ de charges récupérables) compte tenu des nouvelles résidences, des hausses de coûts sur les fluides et des appels de charges sur travaux de rénovation), des honoraires de gestion régie (+112 K€), et +71 K€ de locations immobilières.
- +811 K€ de charges d'entretien et réparation pour améliorer la qualité des logements, dont une progression de 220 K€ liée à la mise en œuvre des travaux du Plan Stratégique de Patrimoine.
- +55 K€ d'assurance à la suite des changements de tarifs pratiqués par les assureurs.
- +62 K€ de frais de maîtrise d'ouvrage déléguée auprès de deux associations territoriales du mouvement Habitat et Humanisme.

Les impôts et taxes progressent de 516 K€, notamment par la conjugaison (1) de la progression du patrimoine et (2) de la hausse générale des avis de taxes foncières et (3) d'un montant de taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements de 167 K€.

Evolution des frais de personnel net

PERSONNEL	2024	2023	ÉCART
Charges de personnel	2 628	2 687	- 59
Personnel détaché	48	16	32
Mise à disposition	- 232	- 1 06	- 126
TOTAL	2 444	2 597	- 153

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services du site de Caluire-et-Cuire, a été mise en place une convention en sein des entités employant du personnel sur site, 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 Société 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.

La baisse de -153 K€ de la **masse salariale** provient d'éléments conjoncturels, et notamment les départs de salariés en 2023 et par le versement d'indemnités de départ en 2023, non présentes en 2024.

PERSONNEL	2024	2023
Effectif moyen	43,8	37
Effectif moyen retraité	41,7	40
Charges de personnel (K€)	2 628	2 687
Charges de personnel retraitées (K€)	2 444	2 597

Les dotations aux amortissements sur immobilisations sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service. Elles progressent notablement de 791 K€.

Les provisions sur immobilisations progressent de 360 K€, décomposées comme suit :

- **Provision sur les biens mis en service** : + 175 K€, compte tenu de la baisse de valeur vénale de certains biens en zone détenue, dans un contexte de baisse généralisée des prix de l'immobilier. Il convient de préciser que l'arrêté du 4 juillet 2024 qui a opéré un reclassement du zonage des communes a entraîné un reclassement de certaines communes en zone tendue (Abis, A ou B1) et a généré de ce fait une reprise de provision d'un montant de 131 K€, compte tenu des règles de provisionnement détaillées en annexe des comptes annuels,
- **Provision sur des biens non mis en service** : + 184 K€. Cette provision est calculée par différence entre les coûts de production du bien et la valeur de cession estimative, prévue pour 2025.

Comme indiqué supra, les dotations aux provisions pour dépréciation des créances clients s'établissent à 284 K€.

Les autres charges de gestion courante sont principalement constituées des pertes sur les opérations abandonnées pour 239 K€ (contre 253 K€ en 2023), et des créances passées en irrécouvrables pour 22 K€.

• Résultat d'exploitation

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort à + 244 K€, en baisse de -813 K€ par rapport à l'année précédente. Par "activité", le résultat et la variation par rapport à 2023 s'explique de la façon suivante :

EN K€	RÉSULTAT 2024	RÉSULTAT 2023	ÉCART SUR 2023	COMMENTAIRES
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 1 186	- 1 058	- 128	Dégradation imputable à la progression insuffisance des honoraires de montage (+134 K€) par rapport à la hausse des charges.
ACTIVITÉ PATRIMOINE	+ 3 359	+ 3 956	- 597	Le résultat de l'année est fortement impacté par les éléments non récurrents, à hauteur de 438 K€.
FONCTIONNEMENT	- 1 930	- 1 841	- 89	Dans ces coûts, se retrouvent principalement les frais de personnel, les frais informatiques, les assurances et les frais d'annonces et insertion.
TOTAL	+ 244	+ 1 057	- 813	

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 : coûts indirects aux deux activités :

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

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à - 2 923 K€. Il se détériore de - 909 K€ compte tenu :

- de l'augmentation de 1 263 K€ des intérêts sur emprunts à la suite de la hausse des taux d'intérêts indexés sur le taux du livret A, et des nouveaux projets,
- des variations de provisions sur les placements obligataires de la Société : une reprise nette de provision de 221 K€ est constatée en 2024, compte tenu de la baisse des taux d'intérêts, qui impacte positivement la valeur des actifs obligataires,
- de l'augmentation des produits issus des placements monétaires (1 020 K€ constatés en 2024), grâce à une gestion active de la trésorerie de la Société.

Le résultat exceptionnel à + 1 576 K€, en progression sensible de 993 K€ par rapport à 2023. Il est constitué des principaux éléments suivants :

- 530 K€ de plus-values de cessions de logements, dans le cadre du programme de cession de la Société,
- des règlements d'indemnités dans le cadre de la clôture de litiges pour 527 K€,
- de la reprise de provisions pour litige de 282 K€,
- de régularisations de comptes de bilan pour un montant de 176 K€.

À noter qu'en 2022, une provision d'un montant d'un million d'euros avait été constituée pour couvrir le risque sur opérations immobilières. Le litige est toujours pendant devant les juridictions. Les conclusions du rapport d'expertise rendu sont plutôt favorables à la Société. Le montant de la provision constituée est jugé suffisant et n'a donc pas été modifié.

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort en perte à - 1 103 K€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

EN K€	2024	2023	2022
EBE	7 735	7 398	8 620
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	5 366	5 009	7 831

- L'EBE progresse de 337 K€ principalement sous l'effet de la progression de la valeur ajoutée (+ 807 K€) et de la baisse des frais de personnel (- 76 K€), mais est impactée négativement par la hausse des impôts et taxes (- 516 K€). Néanmoins, l'EBE s'établit à 27,3 % de la production de l'année, contre 28,4 % en 2023.
- La CAF progresse de 357 K€, sous l'effet de la progression de l'EBE, les produits exceptionnels venant compenser la progression des intérêts financiers. Retraitée des produits de cession d'immobilisation, lesquels peuvent être considérés comme des éléments courants, compte tenu de l'activité de la Société, la CAF s'établit à 6 110 K€, contre 6 062 K€ en 2023.
- La CAF libre (CAF rectifiée des produits de cessions d'immobilisation, minorée des remboursements d'emprunt en principal) s'établit à 2 220 K€.

• Affectation du résultat

Il est proposé à l'assemblée générale des actionnaires d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit une perte de - 1 103 015,68 euros en totalité au compte "Autres Réserves" qui sera ainsi ramené de la somme de 1 963 271,99 euros à la somme de 860 256,31 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 dividendes 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 visées à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.



Examen de la situation financière

EN K€	31/12/2024	31/12/2023
Immobilisations Incorporelles	2 913	2 767
Immobilisations Corporelles	555 792	536 143
Immobilisations Financières	1 048	2 738
ACTIF IMMOBILISÉ	559 752	541 648
Subventions à recevoir	35 942	35 973
Autres Créances	7 064	7 854
Disponibilités	87 287	73 350
ACTIF CIRCULANT	130 293	117 177
TOTAL ACTIF	690 045	658 825
Capitaux Propres et Réserves	366 106	345 890
Subvention d'investissements	141 790	137 896
Résultat de l'exercice	- 1 103	- 376
FONDS PROPRES	506 792	483 410
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 617	1 904
Emprunts et dettes financières	176 525	167 150
Fournisseurs	3 518	4 276
Impôt sur les sociétés	1 592	2 085
TOTAL DETTES	181 636	173 511
TOTAL PASSIF	690 045	658 825

• Évolution de l'actif immobilisé net

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière. 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 +19,6 M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La diminution de 1,7 M€ des immobilisations financières s'explique par l'opération de fusion de la société SCI les Voraces. À noter que par suite de cette fusion, la Société s'est retrouvée propriétaire de ses propres titres, lesquels ont fait l'objet d'une annulation par décision de l'Assemblée Générale de juin 2024.

Ainsi, à la date de clôture des comptes, ce poste est principalement constitué de parts sociales de la société Habitat et Humanisme Développement Immobilier pour 418 K€, et de parts sociales de partenaires bancaires pour 600 K€.

• Évolution de l'actif circulant

Les créances clients diminuent de +0,5 M€ en valeur brute, après une progression de 2,2 M€ en 2023. Ces créances font l'objet de provision pour dépréciation à hauteur de 2 M€, soit 32 % du montant brut des créances, taux stable par rapport à l'année précédente.

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement progressent de +13,9 M€ pour atteindre 87,3 M€. La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont en cours d'étude, de démarrage et de production / réhabilitation alors que les levées de fonds par augmentation de capital ont été réalisées.

À noter que les placements financiers se répartissent à hauteur de 75 % sur des supports court terme (OPCVM monétaires et comptes à terme), à 25% sur des supports obligataires et actions. Enfin, le montant de l'augmentation de capital du second semestre figure en disponibilités à la date de clôture des comptes.

• Fonds propres

La situation financière de la Société 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, 53% du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 73 %, taux identique à celui constaté en 2023.

• Emprunts et dettes

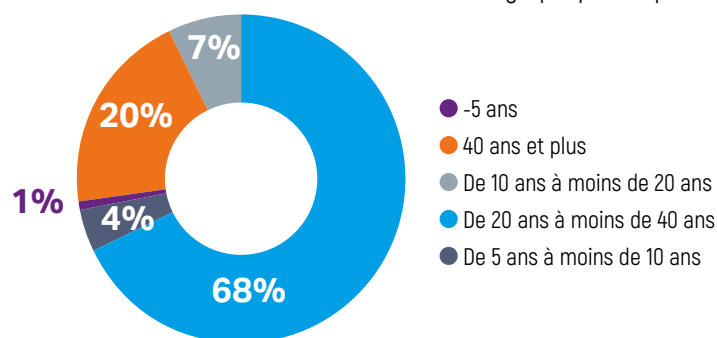
Les emprunts et dettes financières progressent de + 9,4 M€, dont 16,9 M€ de nouveaux emprunts sous l'effet de l'augmentation de l'activité. Le détail de la variation est fourni en annexe des comptes annuels.

La Société 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 des comptes annuels.

La part des dettes financières dans l'ensemble du bilan s'élève à 26 % du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 35%.

La maturité de l'endettement est détaillée dans le graphique ci-après :



Les échéances de remboursement des emprunts à moyen et long termes contractés sont les suivantes :

EN K€	PRINCIPAL	INTÉRÊT	CUMUL
À moins d'un an	3 884	4 529	8 413
De plus d'un an à moins de 5 ans	13 999	17 653	31 652
À plus de 5 ans	153 891	98 666	252 557

Par ailleurs, à fin 2024, 89 % de la dette est souscrite sur la base d'un taux indexé sur le livret A.

• Structure du passif et de la trésorerie

EN M€	2024	2023	2022	2021
Total du bilan	690,0	658,8	622,1	578,9
Subventions d'investissement	141,8	137,9	134,2	129,3
Total des capitaux propres	506,8	483,4	458,0	430,8
(en % du bilan)	73 %	73 %	74 %	74 %
Emprunts et dettes financières	176,5	167,1	155,3	141,3
(en % du bilan)	25,6%	25,4%	25 %	24 %
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	123,6	108,9	101,5	106,8
Trésorerie	87,3	73,3	70,0	60,0
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	- 89,2	- 93,8	- 85,3	- 81,3

La structure du bilan demeure très saine. L'endettement net s'établit à 89,2 M€, en diminution de 4,6 M€, grâce notamment à la progression de la trésorerie nette.

• Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

En vertu de l'article L441-14 du Code de commerce, 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 doivent figurer dans les documents des états financiers.

Le système d'information de la Société ne nous permet pas de remplir ce document pour 2023 et 2024. 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 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 L511-6, 3 bis-al 2 du Code Monétaire et Financier).

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2024 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

Production

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 280 logements pour 2025.**

Politiques gouvernementales

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

► Prolongation des avantages fiscaux en faveur des foncières solidaires

Les débats législatifs à l'occasion du projet de loi de finances pour 2024 ont permis la prolongation de l'avantage fiscal IR SIEG à 25% jusqu'à fin 2025. Cette disposition permet de sécuriser la fiscalité des investisseurs solidaires pour deux années.

Ce dispositif n'a pas été remis en cause dans le cadre des discussions de la loi de finances pour 2025.

► Le développement des pensions de famille

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'Abord renouvelle des objectifs ambitieux en matière de pensions de famille de **10 000 nouvelles places entre 2023 et 2027** (7 200 places ont été effectivement créées lors du précédent plan).

Ainsi, la loi de finances pour 2025 prévoit dans son programme 177 (Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables) **un financement de 2,9 Md€ en 2025**, et fixe de nouveaux objectifs quantitatifs, dont **plus de 30 000 places en intermédiation locative dans le parc privé et plus de 10 000 places en pensions de famille d'ici 2027.**

La transition écologique : la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience

Afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans l'adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques, le gouvernement a prévu un volume de subventions de 1,2 milliards d'euros sur trois ans pour rénover le parc social.

Ainsi, pour 2024, une enveloppe de 400 M€ d'autorisations d'engagements a été ouverte pour la rénovation des logements les plus économes. Le montant de la subvention est de 9 500 € par logement. Elle est augmentée de 8 800 € par logement pour les logements appartenant à des opérateurs MOI comme la Foncière Habitat et Humanisme, ou pour les rénovations des résidences sociales et des pensions de famille.

Cette enveloppe est conditionnée à la présentation d'un Plan Stratégique de Décarbonation Simplifié.

Événements significatifs survenus depuis la clôture de l'exercice

Néant.



légende ?

Faits significatifs

Activité

La Foncière a réalisé 182 mises en service sur 2024 et engagé 630 nouveaux logements (contre 310 mises en service en 2023).

Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 20,5 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de Bons de Souscription d'Actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 21,2 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour le reliquat (1,5 M€),
- De l'annulation des titres de la SCI des Voraces (- 2,2 M€).

Principes, règles et méthodes comptables

Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 de continuité de l'exploitation, et de 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.

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 modifié -dernière modification selon arrêté du 4 juillet 2024). 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 Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées Toutes Taxes Comprises (TTC), la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat Humanisme applique la méthode des composants pour ses constructions. Lorsque la décomposition n'est pas identifiable dans le prix de revient, ils sont ventilés par composants. Selon les cas, la structure représente de 77 % à 82 % du prix de revient de l'immobilisation.

Honoraires de montage :

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 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	• 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 18 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 18 ans,
Électricité	Linéaire 25 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 30 ans,
Ascenseurs	Linéaire 18 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.

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" pour lesquelles 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.

Une décision de gestion a été prise en 2023. Il s'agit d'allouer de nouveau une quote-part de la subvention d'investissement à la partie terrain et d'appliquer la règle préconisée dans les instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré et d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention de 10 ans.

Provisions pour risques

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation des risques au cas par cas. À l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Provision pour engagements de départs en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2,5 %
- Taux d'actualisation : 3,38 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 90,2 K€ au 31 décembre 2024 contre 94,3 K€ en 2023.

Provision pour gros entretien

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

Emprunts

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

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

Notes explicatives sur le bilan

Immobilisations incorporelles

VALEUR BRUTE EN €	31/12/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS MISES AU REBUT	31/12/2024
Concessions, brevets et droits similaires	192 981	-	-	192 981
Baux commerciaux	4 042 385	326 115	-	4 368 500
TOTAL VALEUR BRUTE	4 235 366	326 115	-	4 561 481
AMORTISSEMENT EN €	31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES	31/12/2024
Concessions, brevets et droits similaires	80 021	58 176	-	138 197
Baux commerciaux	1 388 017	122 468	-	1 510 485
TOTAL AMORTISSEMENTS	1 468 038	180 644	-	1 648 682

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2024.

Immobilisations corporelles

VALEUR BRUTE EN €	31/12/2023	ACQUISITIONS	TRANSFERTS VIRTS POSTE À POSTE	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	31/12/2024
Terrains	140 022 034	7 855 639	- 326 115	- 79 251	147 472 037
Constructions	466 735 636	23 985 793	-	- 304 127	490 417 302
Autres immobilisations corporelles	583 508	5 750	- 1 466	-	587 792
Immobilisations en cours	50 306 140	31 730 043	- 31 192 301	-	50 843 882
TOTAL VALEUR BRUTE	657 647 319	63 577 225	- 31 519 883	- 383 648	689 321 013

L'augmentation de 64 M€ entre 2023 et 2024 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +63,6 M€
- Des cessions pour un montant de -0,4 M€

AMORTISSEMENT EN €	31/12/2023	DOTATIONS	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	REPRISES DE PROVISION /IMMOBILISATIONS	31/12/2024
Constructions	120 005 848	11 811 239	- 166 357	-	131 650 730
Autres immo. corporelles	310 990	24 052	-	-	335 042
TOTAL AMORTISSEMENT	120 316 838	11 835 291	- 166 357	-	131 985 772
Provision pour dépréciation	1 183 371	491 316	-	131 322	1 543 365
TOTAL AMORTISSEMENT ET PROVISION/IMMOBILISATIONS	121 500 209	12 326 607	- 166 357	131 322	133 529 137

Immobilisations financières

VALEUR BRUTE EN €	31/12/2023	ACQUISITIONS	FUSION	31/12/2024
Coop Garrigues	1 925	-		1 925
SAS UTOP	6 750	-		6 750
Parts FHH	2 119 804	-	- 2 119 804	-
Fonds asso RN H&H	29 276	-		29 276
HHDI	-			418 000
TOTAL	2 157 755	418 000	- 2 119 804	455 951

Les variations de 2024 s'expliquent principalement par l'annulation par voie de réduction de capital suite à la fusion de la SCI Cour des Voraces.

Annexes aux comptes annuels

DÉNOMINATION EN €	CAPITAUX PROPRES	Q.P. DÉTENUE	VALEUR NETTE DES TITRES	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
Coopérative Garrigues		Non significatif	1 925	23 444	- 187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle H&H		Non significatif	-	-	-
SAS UTOP		Non significatif	6 750	-	- 7 722
HHDI	1 124 805	37,56%	418 000	131 199	11 320

Compte tenu des augmentations de capital intervenues depuis la prise de participation dans la société UTOP, auxquelles la Société n'a pas participé, la détention de la Société dans la société UTOP est en deçà du seuil de 10 % et les parts détenues par la Société dans la société UTOP ne sont désormais plus considérés comme des titres de participations (8,33 %).

Subventions à recevoir

SUBVENTIONS À RECEVOIR EN €	31/12/2023	NOUVELLES NOTIFICATIONS	SUBVENTIONS REÇUES	SUBVENTIONS REMOURSÉES	31/12/2024
Sub. à recevoir État et Public 1	35 973 343	9 025 413	90 79 471	22 796	35 942 081
Sub. en attente d'affectation	- 164 355	48 357	-	-	- 115 998
TOTAL	35 808 988	9 073 770	9 079 471	22 796	35 826 083

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

État des créances

CRÉANCES EN €	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À - D'UN AN	ÉCHÉANCE À + D'UN AN
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Autres créances immobilisées	23 239	-	23 239
TOTAL	23 239	-	23 239
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	6 650 298	6 650 298	
Personnel et charges sociales	35 111	35 111	
Subventions à recevoir	35 942 082	10 782 624	25 159 457
État Impôts et Taxes	49 352	49 352	
TVA	399 688	399 688	
Groupe et associés	627 316	627 316	
Débiteurs divers	1 234 059	1 125 121	108 938
TOTAL	44 937 906	19 669 511	25 268 396

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT EN €	31/12/2023	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement (montant net)	57 932 444	77 503 610
Comptes courants	6 384 923	1 843 996
Comptes à terme et livrets	9 032 630	7 939 643
Disponibilités	15 417 553	9 783 639
TOTAL	73 349 998	87 287 249

La trésorerie est placée dans sa très grande majorité sur des produits court terme comme les OPCVM monétaires.

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2024 est la suivante :

NOMBRE DE TITRES	31/12/2023	AUGMENTATION DE CAPITAL	APPORTS, RACHATS	31/12/2024
Personnes physiques	1 326 752	212 845	- 140 528	1 399 069
Mouvement Habitat et Humanisme	138 127		40 485	178 612
Fonds Gest. d'Épargne salariale	847 751		20 863	868 614
Autres personnes morales	106 388	4 253	- 832	109 809
TOTAL	2 419 018	217 098	-80 012	2 556 104
			Montant du capital (VN92 €)	235 161 568

SITUATION NETTE (HORS RÉSULTAT) EN €	31/12/2023	APPELS PUBLICS	APPORTS	ANNULATION DE TITRE	AFFECTATION DU RÉSULTAT	31/12/2024
Capital social et prime d'émission	336 952 064	21 204 000	1 163 816	-1 317 716		358 002 164
Primes de fusion et d'apports	6 386 754	0	343 584	-802 088		5 928 250
Réserves	2 550 949				- 375 658	2 175 291
TOTAL	345 889 767	21 204 000	1 507 400	-2 119 804	-375 658	366 105 705

Subventions d'investissements encaissées

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS ENCAISSÉES EN €	31/12/2023	NOUVELLES NOTIFICATIONS	31/12/2024
Montant brut	195 128 077	9 025 413	204 153 490
Amortissement	- 57 230 715	- 5 133 243	- 62 363 958
MONTANT NET	137 897 362	3 892 170	141 789 532

Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES EN €	31/12/2023	AUGMENTATIONS DOTATIONS	DIMINUTIONS REPRISES À LA FIN DE L'EXERCICE		31/12/2024
			UTILISÉES	NON-UTILISÉES	
Provisions pour litiges	1 688 382	80 000	-	362 323	1 406 059
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations	94 347	-	-	4 181	90 166
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
TOTAL	1 903 763	80 000	-	366 504	1 617 259

En 2024, les provisions pour risques et charges baissent suite à des reprises sur litiges (- 0,3 K€).
Le litige immobilier provisionné à hauteur de 1M€ suit son cours judiciaire avec de meilleures perspectives pour la Société.

Annexes aux comptes annuels

Emprunts

Variation des emprunts et des dettes

DETTE FINANCIÈRE EN €	31/12/2023	ENCAISSEMENTS	REMBOURSEMENTS	31/12/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 154 155	15 264 752	5 508 879	162 910 028
Emprunts et dettes diverses	9 897 236	1 652 831	1 300 652	10 249 414
Dépôt de garantie	843 339	74 719	32 137	885 921
Compte courant créditeurs	1 173 410	-	1 173 410	-
Compte bancaire créditeur	26 200	-	26 200	0
TOTAL	165 094 341	16 992 302	8 041 279	174 045 364
ICNE	2 055 772	2 480 071	2 055 772	2 480 071
TOTAL	167 150 113	19 472 372	10 097 051	176 525 434

Détail par type d'endettement

DETTE FINANCIÈRE EN €	31/12/2023	31/12/2024	
Emprunts libres	9 917 182	9 303 380	Emprunts libres souscrits pour financer les travaux du PSP Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts PSP	2 344 279	1 682 228	
Autres emprunts (CDC)	139 492 694	150 524 421	
Billet à ordre	1 400 000	1 400 000	
Intérêts courus non échus	2 055 772	2 480 071	
Compte bancaire	26 200	-	Emprunts pour financer les biens immobiliers Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	155 236 127	165 390 099	
Dépôts de garantie	843 339	885 921	
Emprunts 1%	9 055 570	9 406 962	
Emprunts CAF Carsat	841 666	842 452	
Compte courant Mouvement	1 173 410	-	
Emprunts et dettes financières divers	11 913 986	11 135 335	
TOTAL	167 150 113	176 525 434	

Typologie endettement immobilier :

Déduction faite des comptes courants, des dépôts de garantie, du billet à ordre, et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 171,8 M€. Ils font l'objet à 88% de garanties données par les collectivités, 8% sont hypothéqués et 4% ne font pas l'objet de garantie.

Dettes

DETTE DIVERSE EN €	31/12/2023	31/12/2024
Fournisseurs et comptes rattachés	4 295 571	3 518 208
Dettes relatives au personnel	524 902	489 540
État et autres collectivités	353 424	665 472
Autres dettes	1 186 124	437 176
TOTAL	6 360 022	5 110 396

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

Notes explicatives sur le compte de résultat

L'analyse des loyers et charges est réalisée dans le rapport de gestion dans la rubrique "état du parc".
Les autres postes qui sont significatifs sont les suivants :

Production immobilisée

PRODUCTION IMMOBILISÉE EN €	31/12/2023	31/12/2024
Honoraires de montage	1 402 028	1 536 167
TOTAL	1 402 028	1 536 167

La progression des honoraires de montage sur les projets immobiliers (+ 134 K€) compte tenu d'une activité plus soutenue qu'en 2023.

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES EN €	31/12/2023	31/12/2024
Reprises sur dépréciation des immobilisations	-	131 322
Reprises sur PRC exploitation	-	94 347
Reprises sur dépréciation clients	123 538	-
Remboursements d'assurance	207 702	175 713
Remboursements divers	58 043	47 780
TOTAL	389 283	449 162

En 2024, les principales reprises concernent les reprises sur dépréciation des immobilisations et les remboursements d'assurance.
En 2023, les principales reprises concernent la provision clients (passage en irrécouvrable) et les remboursements d'assurance.

Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES EN €	31/12/2023	31/12/2024
Charges locatives et frais de gestion	7 239 172	8 031 978
Entretien - Réparations	3 506 966	4 355 290
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	795 725	856 400
Personnel détaché de la Fédération et intérim	131 779	113 215
Honoraires	597 705	480 114
Prestations informatiques	109 377	207 598
CEE	36 316	38 221
Assurances	442 803	497 428
Autres	559 492	379 025
TOTAL	13 419 336	14 959 268

Les autres achats et charges externes augmentent de +1,5 M€ principalement sur les postes "Charges locatives et frais de gestion", "Entretien - Réparations" sous l'effet de la progression de l'activité de la Foncière et de la hausse des coûts liés à l'inflation et au surcoût énergétique.

Impôts et taxes

IMPÔTS ET TAXES EN €	31/12/2023	31/12/2024
TOTAL	2 539 872	3 056 171

L'augmentation de ce poste est liée à la forte hausse subie des taxes foncières, ainsi qu'à un montant de taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements vacants pour 166 K€ contre 0 K€ en 2023.

Dotations aux provisions

DOTATIONS AUX PROVISIONS EN €	31/12/2023	31/12/2024
Dotations sur dépréciations des immobilisations	143 589	491 316
Dotations PRC exploitation	4 596	90 166
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	-	284 449
TOTAL	148 185	865 931

En 2024, l'essentiel des dotations est constitué par la dotation sur dépréciation des immobilisations et la dotation à la provision pour dépréciation des créances locataires.

Autres charges d'exploitation

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION EN €	31/12/2023	31/12/2024
Créances irrécouvrables	224 031	22 353
Charges diverses de gestion courante	21 655	35 085
Pertes sur opérations abandonnées	252 966	238 624
TOTAL	498 652	296 062

En 2024, ce compte est principalement constitué par les frais d'abandon de charges sur les opérations abandonnées (qui ne peuvent donc plus être immobilisées).

En 2023, ce compte est principalement constitué par l'abandon de charges sur les opérations abandonnées (qui ne peuvent donc plus être immobilisées) et par le passage en irrécouvrable de créances clients provisionnés dans les comptes donc sans impact sur le résultat.

Résultat financier

RÉSULTAT FINANCIER EN €	31/12/2023	31/12/2024
Produits financiers de participation	54 529	0
Autres intérêts et produits assimilés	993 145	443 460
Reprises sur provisions et transferts de charges	945 522	647 620
Produits nets sur cession de VMP	0	1 019 813
PRODUITS FINANCIERS	1 993 196	2 110 594
Dotations financières aux amortissements et provisions	- 647 620	- 426 265
Intérêts et charges assimilées	- 3 344 008	- 4 607 467
Charges nettes sur cession de VMP	- 14 989	0
CHARGES FINANCIÈRES	- 4 006 617	- 5 033 732
TOTAL	- 2 013 421	- 2 922 838

L'année 2024 est marquée par :

- L'augmentation des intérêts sur emprunts dont les taux sont indexés sur le livret A (effet report).
- La variation favorable des dotations et reprises de provisions sur les placements.

À noter qu'en 2024, d'importants arbitrages ont été réalisés pour suivre l'évolution des taux de placements (ce qui explique les variations des comptes "produits nets sur cession" et "charges nettes sur cession").

Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL EN €	31/12/2023	31/12/2024
Produits exceptionnels sur opération de gestion	122 519	957 994
Produits de cession des immobilisations	1 052 551	744 705
Reprise de provisions sur dépréciation des immobilisations	-	-
Reprise sur provisions et transfert de charge	-	362 323
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 175 070	2 065 022
Charges sur cession des immobilisations	- 569 721	- 217 291
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	- 14 080	- 191 687
Dotation exceptionnelle aux provisions	- 7 848	- 80 000
Charges exceptionnelles	- 591 649	- 488 978
TOTAL	+ 583 421	+ 1 576 044

En 2024, le résultat exceptionnel est principalement constitué par des plus-values de cession de logements et de reprise de provisions pour litige.

En 2023, le résultat exceptionnel est principalement constitué par des plus-values de cession de logements.

EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE augmente de 337 K€, principalement sous l'effet de la progression de la valeur ajoutée (+ 807 K€) et de la baisse des frais de personnel (- 59 K€), mais est impacté négativement par la hausse des impôts financiers (- 516 K€).

La capacité d'autofinancement progresse de 357 K€ (5 366 K€ en 2024 contre 5 009 K€ en 2023).

Autres informations

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

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 50 K€ hors taxe (commissariat aux comptes et prospectus AMF). Parmi cette somme, 18 K€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière d'Habitat et Humanisme 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 2023 ressort à 694 M€ alors que la valeur nette comptable nette de subventions s'élève à 341 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2024, le montant de la provision s'élève à 1 543 K€.

3 - Agréments

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

La société foncière d'Habitat et Humanisme a signé une convention pluriannuelle de mandat de *Service d'Intérêt Économique 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 d'Habitat et Humanisme a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion 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.

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'Économie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS.

L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

4 - Effectifs

	2024	2023	2022
Effectif moyen	44	37	28
Effectif moyen tenant compte des refacturations	42	40	38

Sur 2023, il a été décidé de salarier les personnes dont les travaux concernaient principalement la Foncière à la foncière.

En effet, au niveau de l'ensemble des services et des structures juridiques du site de Caluire-et-Cuire, il existe une convention entre les entités permettant la refacturation des charges de personnel entre les différentes entités selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs.

5 - Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 12 472 K€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 150 255 K€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines.

Habitat et Humanisme, bâtisseur de liens

Depuis plus de 40 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

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

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

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

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

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



Il rassemble plus de **6 000** bénévoles et **2 600** salariés.



RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2024



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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE HABITAT ET HUMANISME

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



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

Retrouvez-nous sur :

