

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions

au capital de 235 161 568 €

Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE

339 804 858 RCS LYON

RAPPORT D'ACTIVITE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 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 & 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 & 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). A 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 Société sous l'effet des mises en location des années précédentes avec une hausse des loyers perçus (+2,8M€, +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 (+0,6M€), des taxes (+0,5M€) et des honoraires de gestion locative (+0,2M€). 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 (+0,4M€) et par une reprise nette de provision sur placement (+0,2M€ en 2024, contre 0,3 M€ en 2023).
- D'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 d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention sur 10 ans.

- D'une contribution au résultat de l'année du programme de cession d'actifs à 0,5 M€,
- D'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,

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme (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 par (4) 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.

LA RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX

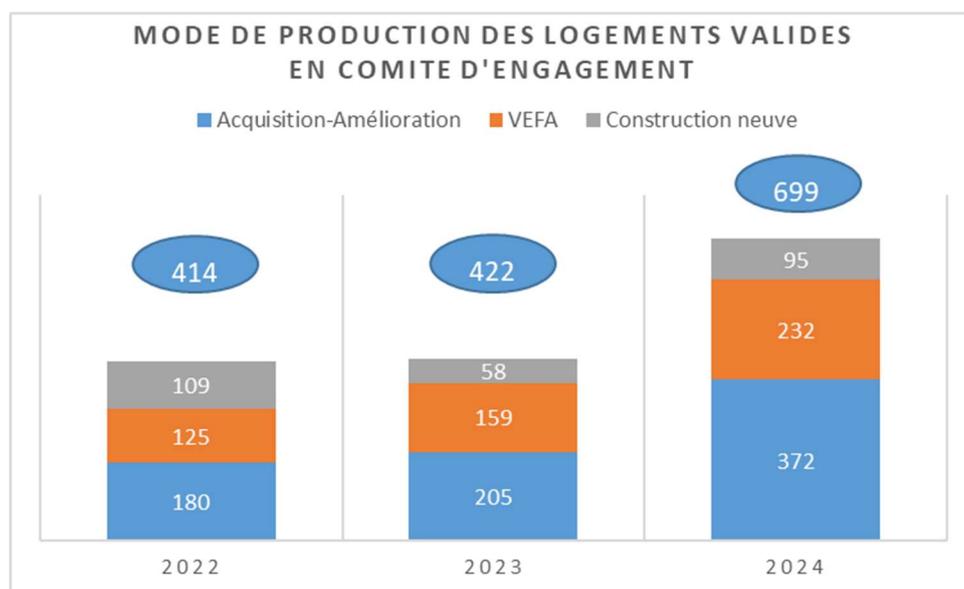
OPERATIONS ENGAGEES EN 2024

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

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'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Taille des opérations engagées

	Nb d'opérations	%	% Cumulé	Nb 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.

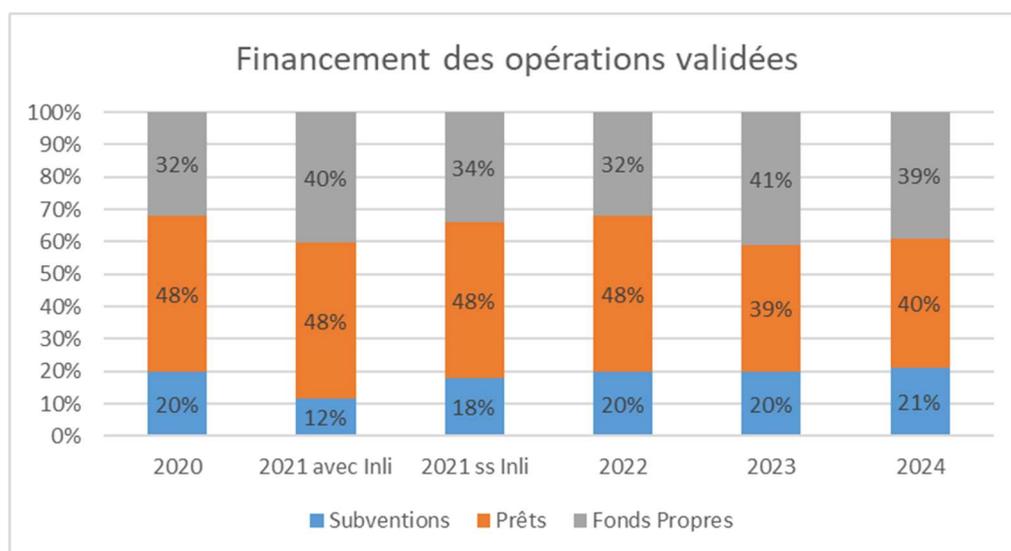
Nombre de logements : les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 55 % du volume de logements (contre 49% en 2023 et 44 % en 2022) traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.

Zonage : 367 logements (soit 57 % contre 79% en 2023) sont situés en zone tendue (Abis, A et B1).

Le prix de revient moyen prévisionnel par 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.

OPERATIONS 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.

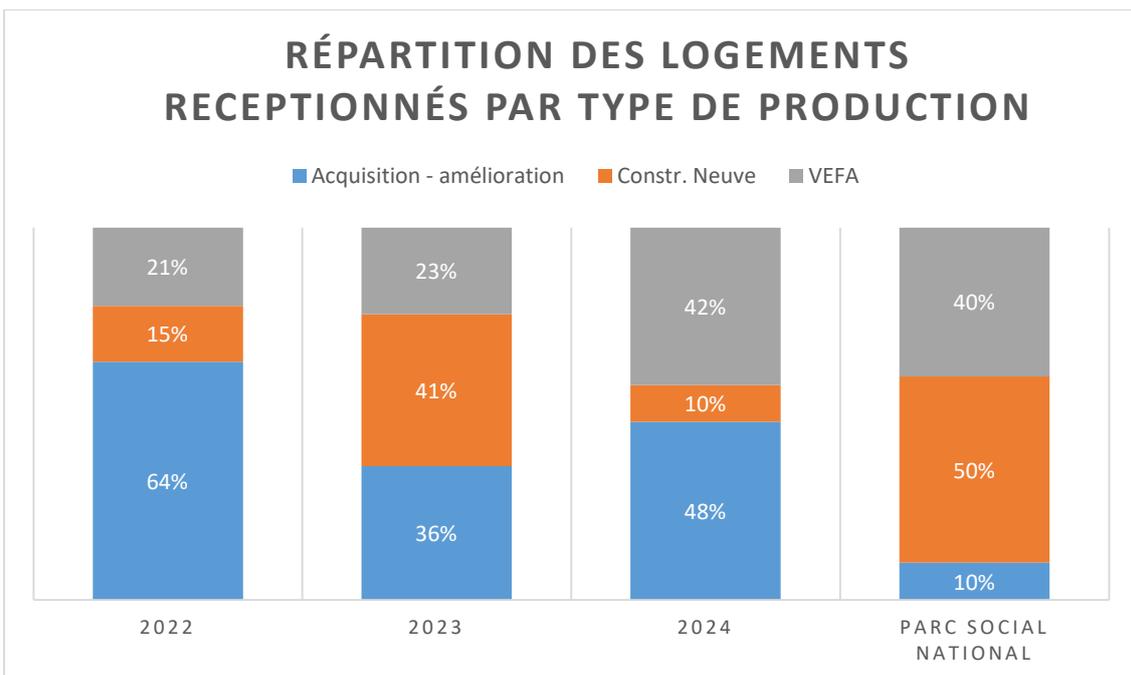
MISES EN SERVICE ET RECEPTIONS EN 2024

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'Etat 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 %.

Types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière

En 2024, 61 logements foyers, et 121 logements diffus ont été réceptionnés.

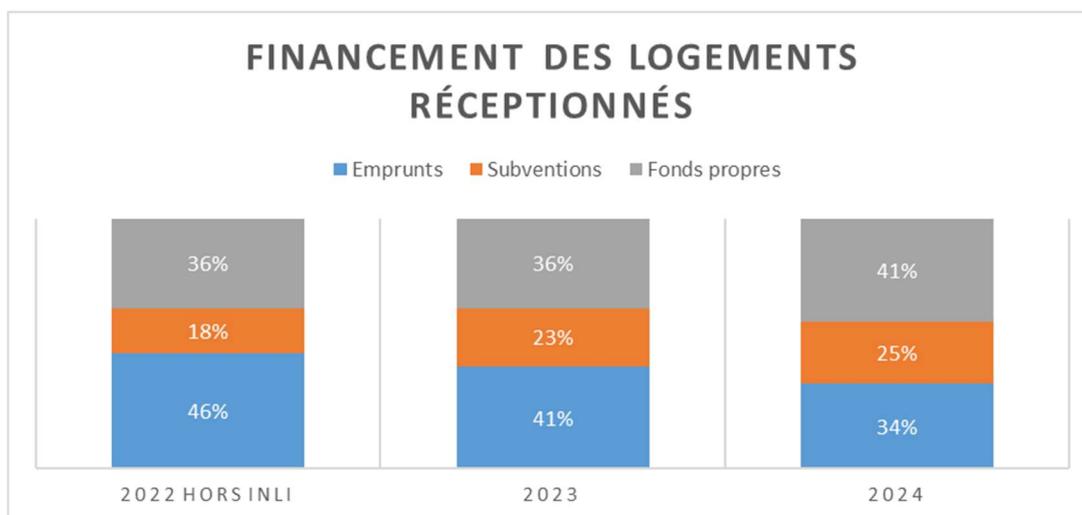
Evolution et comparaison des logements réceptionnés par type de production



Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés 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 cout 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.

ETAT 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 en progression de 3,5%.

Ils se répartissent 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 661,9M€ à fin 2023.

Structure du parc de logements situés en zone tendue

A fin 2023, 86% des logements étaient situés en zone tendue (A, Abis et B1).

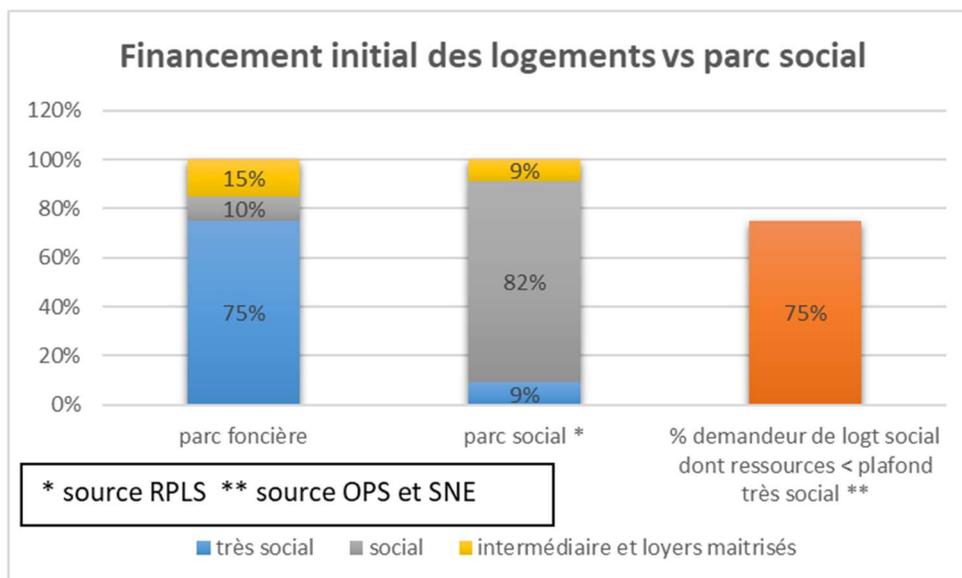
Compte tenu des modifications significatives du zonage Pinel intervenue au 1^{er} octobre 2023, la comparaison entre 2022 et 2023 n'étaient pas pertinente car 145 villes qui étaient en zone B2 (détendue) avaient été intégrées en zone B1 (tendue), tandis que 63 municipalités, autrefois classées en zone B1, avaient été reclassées en zone A.

Par ailleurs, un nouveau reclassement a eu lieu en date du 4 juillet 2024, lequel a également eu pour conséquence d'intégrer des communes dans des zones tendues.

Ainsi, à fin 2024, plus de 83 % des logements se situent en zone tendue (Abis, A 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.



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 à Vocation Sociale (AIVS). Les plus importantes au nombre de 10, appartiennent au Mouvement.

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

A fin 2024			A fin 2023			Variation		
Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total
18 843	3 311	22 154	16 358	3 044	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€.

Retraité 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€	Logts indiv		Logts 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
CREANCES 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%
IRRECOUVRABLES	22	224	0	0	22	224
% irrécouvrables sur loyers et charges	0,1%	1,1%	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%
PROVISION SUR CREANCES	2 000	1 716	0	120	2 000	1 836
% de provision sur créances	38,2%	40,2%	0,0%	8,3%	32,0%	32,1%
COÛT NET DES IMPAYES	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 (irrécouvrables + 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 257, dont 190 depuis plus de trois mois.

La répartition est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	2024	2023
Vacance livraison	28	7
Vacance technique	103	102
Vacance administrative	24	17
Non défini	82	39
TOTAL	237	165

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.

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 considérés 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 1 065 000 € 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 2,1 M€ 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 RESULTATS

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

en K€	31/12/2024	31/12/2023	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	2 364
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
RESULTAT D'EXPLOITATION	243	1 057	-813
Produits financiers	69 812	26 997	42 815
Charges financières	-72 735	-29 010	-43 725
RESULTAT FINANCIER	-2 923	-2 013	-910
Produits exceptionnels	2 065	1 167	898
Charges exceptionnelles	-489	-584	95
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 576	583	993
Impôt sur les sociétés	0	-3	3
RESULTAT 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

ELEMENTS NON RECURRENTS

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€	
	Régul 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	Recurrent	Non récurrent
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
RESULTAT D'EXPLOITATION	243	681	-438
Produits financiers	69 812	69 812	
Charges financières	-72 735	-72 735	
RESULTAT FINANCIER	-2 923	-2 923	0
Produits exceptionnels	2 065	2 065	
Charges exceptionnelles	-489	-489	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 576	1 576	0
Impôt sur les sociétés	0	0	
RESULTAT 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 indemnité 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.

EVOLUTION 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 couts 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

Frais de personnel en K€	2024	2023	Var N/ N-1
charges de personnel	2 628	2 687	-59
personnel détaché	48	16	32
Mise à dispo	-232	-106	-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	37,0
Effectif moyen retraité	41,7	40,0
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 détendue, 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 at 2024	Résultat at 2023	Ecart	Commentaire
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 facturées par les associations).
- Activité patrimoine : gestion locative des logements de la Foncière :
 - Produits : Loyers et produits annexes (Certificats d'Economie d'Energie, vente d'électricité...)
 - Charges principales : dotations aux amortissements des actifs immobiliers, charges du propriétaire et frais de gestion, entretien, impayés nets.
- Fonctionnement : couts indirects aux deux activités :
 - Charges principales : frais de personnel, honoraires, informatique et marketing.

RESULTAT FINANCIER ET RESULTAT 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 ressort 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€.

A 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.

RESULTAT NET

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

EBE ET CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

EN k€	2024	2023	2022	2021
EBE	7 735	7 398	8 620	7 748
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	5 366	5 009	7 831	7 310

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 RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 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 dividende n'est effectuée par la Foncière.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE

En K€	31.12.2024	31.12.2023
Immobilisations Incorporelles	2 913	2 767
Immobilisations Corporelles	555 792	536 143
Immobilisations Financières	1 048	2 738
ACTIF IMMOBILISE	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
Subventions 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	1 903
Emprunts et dettes financières	176 525	167 150
Fournisseurs	3 518	4 276
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	1 592	2 085
TOTAL DETTES	181 636	173 511
TOTAL PASSIF	690 045	658 825

EVOLUTION 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. A 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€.

EVOLUTION 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 87,3M€. La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont

en cours d'étude, de démarrage et de production / réhabilitation alors que les levées de fonds par augmentation de capital ont été réalisées.

A noter que les placements financiers se répartissent à hauteur de 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.

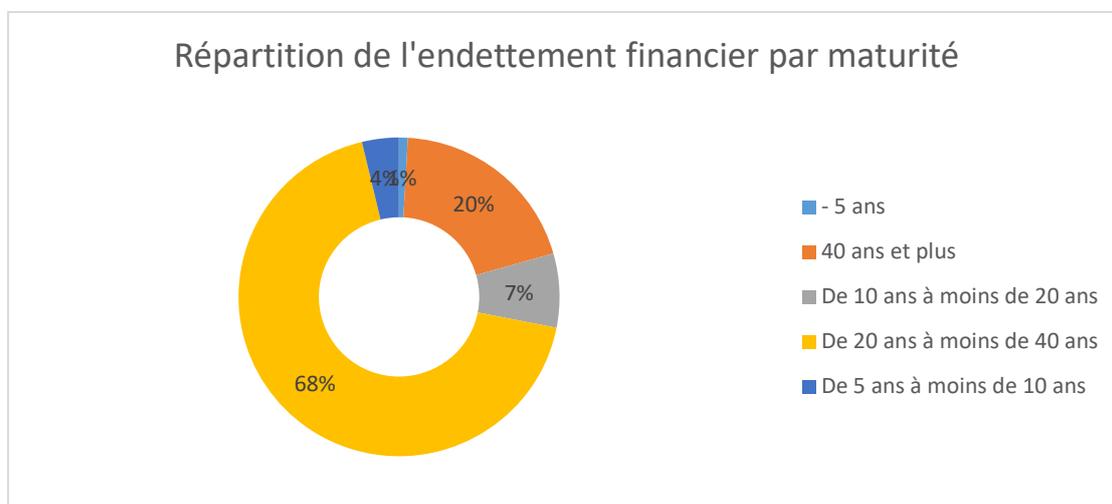
La Société n'utilise aucun crédit bancaire à court terme.

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-dessous :



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

En K€	Principal	Intérêt	Cumul
A 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
A plus de cinq 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	176,53	167,15	155,29	141,31
(en % du bilan)	25,6%	25,4%	25,0%	24,4%
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 (emprunt et dette - 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 L.441-14 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 PRETS A MOINS DE 2 ANS CONSENTIS PAR LA SOCIETE, A TITRE ACCESSOIRE A SON ACTIVITE PRINCIPALE, A DES MICROENTREPRISES, DES PME OU A DES ENTREPRISES DE TAILLE INTERMEDIAIRE AVEC LESQUELLES ELLE ENTRETIENT DES LIENS ECONOMIQUES 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 L.511-6, 3 bis-al 2 du Code Monétaire et Financier).

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 21,2M€.

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 décembre 2023	Appels publics	Apports	Annulation de titres	Affectation du résultat	31 décembre 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
<i>Nombre d'actions au 31/2/19</i>	1 758 897	
Cessions en 2020	33 105	1,9%
<i>Nombre d'actions au 31/12/20</i>	1 933 237	
Cessions en 2021	47 114	2,4%
<i>Nombre d'actions au 31/12/21</i>	2 115 067	
Cessions en 2022	76 408	3,6%
<i>Nombre d'actions au 31/12/22</i>	2 271 386	
Cessions en 2023	58 767	2,6%
<i>Nombre d'actions au 31/12/23</i>	2 419 018	
Cessions en 2024	71 114	2,9 %
<i>Nombre d'actions au 31/12/24</i>	2 556 104	

A 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. A 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 HH	3,7%	1,8%
Epargne Salariale	33,9%	35,0%
Associations locales d'HH	3,3%	3,9%

A 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).

EVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES 2025

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 380 logements pour 2025.

POLITIQUES GOUVERNEMENTALES

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

PROLONGATION DES AVANTAGES FISCAUX EN FAVEUR DES FONCIERES 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 DEVELOPPEMENT DES PENSIONS DE FAMILLE

Le deuxième plan quinquennal pour le Logement d'Abord renouvelle des objectifs ambitieux en matière de pension 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 ECOLOGIQUE : DE NOUVELLES OPPORTUNITES DE FINANCEMENT

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 énergivores. 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 d'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

EVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

GESTION DES RISQUES

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIÉTÉ EST CONFRONTÉE (L.225-100-1 I-3° C.COM) :

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

Risque de non-paiement des loyers et de vacance

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt.

Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.

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

L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la Société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Face à ces risques, la Société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient entraîner 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 Société réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

OBJECTIFS ET POLITIQUE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES FINANCIERS ET EXPOSITION DE LA SOCIETE AUX RISQUES DE PRIX, DE CREDIT, DE LIQUIDITE ET DE TRESORERIE (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

ETAT DE PARTICIPATION DES SALARIES (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.

OPERATIONS REALISEES 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.

OPERATIONS REALISEES AU TITRE DE L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AU PERSONNEL SALARIE ET AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIETE

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

NOMBRE DE SES PROPRES ACTIONS ACHETEEES OU VENDUES AU COURS DE L'EXERCICE, DANS LE CADRE DE LA PARTICIPATION DES SALARIES

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

A Caluire et Cuire,
Le 31 mars 2025

Société FG2H Gérante,
Représentée par ses co-gérants
MM Philippe Forgues et Pascal Tisseau