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 SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

Evolution de la situation nette de la Société

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

La Société a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 21,2 M€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées :

- la première à 82,2 % de l'objectif (souscription de 55 110 Bon de Souscription d'Actions (BSA) pour un total de 67 000 BSA émis)
- la seconde à 115 % de l'objectif, après exercice de l'option de surallocation.

Soit un pourcentage combiné de 99,5 %, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Société auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels. La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de 1,5 M€.

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

	% 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 0,6% de son capital par suite de l'opération de fusion de la SCI des Voraces qui détenait des titres de la Société. Ces titres ont été annulés à la suite à la résolution de l'AG qui a approuvé les comptes clos au 31 décembre 2023.

A la suite de cette annulation, la Société ne détient aucune action en auto-contrôle.

Perspectives 2025

- La maîtrise de l'inflation, conjuguée à la situation du marché de l'immobilier devrait permettre de maîtriser les coûts des constructions,
- La baisse du taux du livret A en février 2025 à 2.40 % (contre 3 % auparavant) ne devrait avoir qu'un impact très limité sur les charges d'intérêts d'emprunt, compte tenu des spécificités des contrats conclus avec la Banque des Territoires.
- La mise en œuvre de la loi Climat et résilience induira des dépenses d'entretien et de rénovation des logements en intégrant le critère de performance énergétique. Ces coûts se retrouveront dans la comptabilité de la Société en charges et en investissements à travers un volet « Rénovation globale » de son Plan Stratégique de Patrimoine.

Consommation des fonds propres

Les logements **réceptionnés** ont été financés par emprunts (34 % en 2024, contre 41% en 2023), par fonds propres (41 % contre 36% en 2023) et par subvention (25% contre 23% en 2023).

Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 166 M€ à 177 M€, détaillé comme suit :

- Emprunts long terme : 171,8 M€
- Billet à ordre épargne salariale : 1,4 M€,
- Dépôts de garanties : 0,9 M€,
- Intérêts courus non échus : 2,5 M€.

L'augmentation est liée à la hausse du parc immobilier. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan est stable à 25,4 % contre 25 % en 2023.

Activité

- Les **Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint** ont validé au total 94 opérations représentant 699 nouveaux logements pour un investissement global de 94 M€, contre 60 M€ en 2023. 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€). Ces chiffres ne tiennent pas compte des annulations intervenues postérieurement à la validation par les comités d'engagement. En tenant compte de ces annulations, le nombre de logement validés en 2024 s'établit à 637.
- La Foncière a **réceptionné** 182 logements (contre 310 logements 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 %.
- **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...).
- **Les loyers** augmentent de 14,2% sous l'effet 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. Retraité des éléments non récurrents, la progression s'établit à 11,1 %.

Résultats

Comme cela va vous être présenté, le résultat d'exploitation ressort à 243 K€, le résultat financier à -2 923 K€, le résultat exceptionnel à + 1 576 K€, le résultat net à -1 103 K€, et la capacité d'autofinancement à 5 366 K€.

Les comptes 2024 intègrent des éléments non récurrents qui pèsent sur la rentabilité de l'année pour un montant de 438 K€. Retraité de ces éléments, le résultat d'exploitation s'établit à 681 K€.

Observations sur les comptes

Les comptes ont été audités par le cabinet EY.

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

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

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

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

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce et conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil de surveillance.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

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

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

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

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

Administration et Contrôle de la Société

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

Caluire, le 31 mars 2025

Le Conseil de Surveillance