

PROSPECTUS

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

- **L'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 11 850 000 €, dont une prime d'émission de 4 582 000 €, par émission de 79 000 actions nouvelles, au prix unitaire de 150 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 11 850 000 € pouvant être porté à 13 627 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 79 000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 11 850 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 90 850 ;**
- **L'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 60 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 600 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 10 juin 2025, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 150 €, dont une prime d'émission de 58 €. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 60 000 BSA, représente un produit brut de 9 000 000 €, dont une prime d'émission de 3 480 000 €.**

L'émission de 79 000 actions nouvelles et l'exercice des 60 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 20 850 000 €, dont une prime d'émission de 8 062 000 € qui peut être portée, si la clause d'extension de 15% est réalisée, à 22 627 500 € dont une prime d'émission de 8 749 300 €.

Périodes de souscription :

- **Du 12 août 2025 au 17 décembre 2025 inclus pour les actions (du 12 août au 2 septembre pour la période de souscription à titre irréductible),**
- **Du 12 août au 18 octobre 2025 inclus pour la période de souscription des BSA par la Fédération Habitat et Humanisme**
- **Du 19 janvier 2026 au 09 juin 2026 inclus pour la période de cession des BSA.**



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

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

Le Prospectus a été approuvé le 31 juillet 2025 et est valide jusqu'au 09 juin 2026, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 25-318

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

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

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	6
Section 1 : Introduction	6
Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur	6
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières	9
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières	10
I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	12
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	12
1.1 Responsable du prospectus.....	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert	12
1.5 Déclaration relative au Prospectus	12
2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	13
2.1 Informations concernant l'Emetteur.....	13
2.2 Aperçu des activités.....	14
2.3 Structure organisationnelle	20
2.4 Investissements.....	22
2.5 Examen de la situation financière et du résultat.....	26
2.6 Informations sur les tendances	38
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice.....	38
3. FACTEURS DE RISQUE	39
3.1 Classement des principaux facteurs de risque	39
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité.....	40
3.2 Risques lié à l'activité de l'Emetteur	40
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal	42
3.4 Risques financiers.....	49
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité.....	51
3.6 Risques juridiques	54
4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	55
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale.....	56
4.2 Rémunération et avantages.....	60
4.3 Participations et stock-options.....	60

5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	61
5.1 Informations financières historiques	61
5.2 Informations financières intermédiaires et autres.....	93
5.3 Audit des informations financières annuelles.....	94
5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)	94
5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	94
5.6 Politique en matière de dividendes.....	94
5.7 Informations financières pro forma	94
6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES.....	94
6.1 Principaux actionnaires	94
6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage	96
6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	97
6.4 Transactions avec des parties liées	97
6.5 Capital social	101
6.6 Acte constitutif et statuts	103
6.7 Contrats importants	103
7. DOCUMENTS DISPONIBLES	104
II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) No 2019/980 DE LA COMMISSION.....	105
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	105
1.1 Responsable du prospectus.....	105
1.2 Attestation du responsable du prospectus	105
1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert.....	105
1.4 Attestation de l'expert	105
1.5 Déclaration relative au Prospectus	105
1.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	105
1.7 Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	105
1.8 Informations supplémentaires	106
2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	107
2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net.....	107
3. FACTEURS DE RISQUES.....	107
4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES.....	111
4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes	111
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents.....	112
4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre	112
4.4 Devise d'émission	113
4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles.....	113

4.6	Autorisations	115
4.7	Dates prévues des émissions	119
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	119
4.9	Régime fiscal des actions émises	120
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur	130
4.11	Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières.....	130
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil	130
5.	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION	130
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription	130
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières	136
5.3	Notification aux souscripteurs.....	136
5.4	Etablissement des prix.....	136
5.5	Placement et prise ferme	139
5.6	Admission à la négociation et modalité de négociation	139
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	139
5.8	Dilution.....	139
	Evolution de la situation nette de la Société.....	173
	Perspectives 2025.....	174
	Endettement.....	174
	Activité	174
	Résultats.....	174

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de la Société
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2024
Annexe D :	Rapport d'expertise du patrimoine immobilier valeurs au 31 décembre 2024 de la Foncière Habitat et Humanisme
Annexe E :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

PRÉAMBULE

Le Prospectus est composé :

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

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

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
AIS	désigne les Agences Immobilières à vocation Sociale
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
BSA	désigne Bon de Souscription d'Action
CDC	désigne la Caisse des Dépôts et Consignations
CDHR	désigne Contribution Différentielle sur les Hauts Revenus
CGI	désigne le Code Général des Impôts
CMF	désigne le Code Monétaire et Financier
Conseil de Surveillance	désigne le Conseil de Surveillance de la Société
DPS	désigne Droit Préférentiel de Souscription
Emetteur	désigne Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 79000 Actions et de 60 000 BSA, objets du Prospectus
ESUS	désigne Entreprise Solidaire d'Unité Sociale
Fédération ou Fédération Habitat et Humanisme	désigne la Fédération Habitat et Humanisme, association de loi 1901 reconnue d'utilité publique, identifiée au RCS de LYON sous le numéro 395 060 262 , ayant son siège social à LYON (69007), 9 rue Mathieu Varille, actionnaire de la Société
Gérance	désigne la gérance de la Société, c'est à dire la société SARL FG2H
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
IR	désigne Impôt sur le Revenu
Offre	désigne l'offre au public de 79.000 Actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 58 euros de la Société présentée dans le cadre du Prospectus
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus
RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF
SIEG	désigne Services d'Intérêt Economique Général
Société ou FH&H	désigne la société Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 79.000 Actions et 60.000 BSA objet du Prospectus
Statuts	désigne les statuts de la Société
TEPA	désigne Travail, Emploi et Pouvoir d'Achat
VEFA	désigne Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

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

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport d'audit correspondant figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n°24-0332 en date du 24 juillet 2024 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) ;

Les informations figurant sur les sites internet mentionnés par les liens hypertextes www.habitat-humanisme.org et <https://www.habitat-humanisme.org/finance-epargne-solidaire/foncières-solidaires/investir-dans-la-foncière/>, pages 13 et 103 du présent prospectus ne font pas partie du prospectus. À ce titre, ces informations n'ont été ni examinées ni approuvées par l'AMF.

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

Section 1 : Introduction

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

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

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

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

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

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

Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 31 juillet 2025

Sous-section 1.5 : Avertissements

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

Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

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

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

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) : 9695000T1TDCLZR4F713 ; numéro d'immatriculation (SIREN) : 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France. **Principales activités** : La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion. L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune. Au 31 décembre 2024, la Société est propriétaire de 5 981 logements individuels et collectifs pour une valeur brute immobilisée (immobilisations corporelles et incorporelles) d'environ 694 M€. Au 31 mai 2025, 41 logements ont été mis en service.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

(b) Principaux actionnaires de l'Emetteur, contrôle et détention : Au 30 juin 2025 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	Au 30 juin 2025	
	Nombre d'actions	%
Fédération HH	90 547	3,5%
Associations HH	81 181	3,1%
Congrégations et associations	54 580	2,1%
- Sous total Mouvement et associations	226 308	8,6%
Fond gest. Epargne salariale	919 182	35,1%
Autres personnes morales	55 170	2,1%
- Sous total Fonds et Autres	974 352	37,2%
Personnes morales	1 200 660	45,9%
Personnes physiques	1 415 841	54,1%
Total Actionnaires	2 616 501	100,0%

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

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

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

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de la Société établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit des commissaires aux comptes sont sans réserve ni observation.
- La Société ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière n'est à noter entre le 1er janvier 2025 et la date du prospectus.
- Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de l'approbation du présent prospectus.

Compte de résultat en K€	2024	2023	2022
Total des produits d'exploitation	34 096	31 575	28 989
Résultat d'exploitation	244	1 057	1 894
Résultat net	-1 103	-370	-1 047
Croissance des produits d'exploitation d'une année sur l'autre	8%	9%	9%
Marge bénéficiaire d'exploitation	1%	3%	7%
Marge bénéficiaire nette	-3%	-1%	-4%
Nombre d'actions (unité)	2 556 104	2 419 018	2 271 386
Résultat par action	-0,432	-0,153	-0,461

Bilan en K€	2024	2023	2022
Total du bilan	690 045	658 825	622 069
Total des capitaux propres	506 792	483 411	457 981
Dettes financières brutes	176 525	167 150	155 294
VMP et trésorerie	87 287	73 350	69 970
Dettes financières nettes (dette fin - VMP - trésorerie)	89 238	93 800	85 324

État des flux de trésorerie en K€	2024	2023	2022
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	3 677	2 635	7 831
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-23 000	-33 180	-33 127
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	33 260	33 924	35 399
Variation de trésorerie	13 937	3 379	10 103

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

(cf. note explicative de la méthodologie d'évaluation des risques en section 3.1 du Prospectus)

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.1 Risque lié à l'activité de l'Emetteur			
2.3.1.1 Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation	Moyen	Moyen	Moyen
L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Foncière à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation. Par ailleurs, les entreprises réalisant les travaux immobiliers peuvent s'avérer défaillantes en cours de réalisation desdits travaux.			
2.3.1.2 Risque lié à la maintenance des biens immobiliers	Moyen	Moyen	Faible
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.			
2.3.1.3 Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation	Faible	Faible	Faible
Le nom de la Foncière Habitat et Humanisme et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs du Mouvement (employés, bénévoles, sympathisants...). La survenance d'incidents, tels que les incidents de sécurité majeurs, les comportements illégaux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux peuvent ainsi ternir le nom et la réputation de la Foncière.			

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.2 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal			
2.3.2.1 Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur	Moyen	Elevé	Moyen
L'article 199 terdecies-0 AB du CGI, précisé par le décret n°2020-1186, instaure une réduction d'impôt sur le revenu (IR-SIEG) au taux de 25% pour 2025, ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026, propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général ("Convention SIEG"). La Société peut prétendre à l'application de ce régime dès lors qu'elle est titulaire (i) depuis le 6 octobre 2020, d'une Convention SIEG conclue avec le Ministère chargé du Logement visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources, ayant fait l'objet, le 20 juillet 2022, d'un avenant permettant de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029 et ayant pour objet de prévoir les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts ; et (ii) depuis le 17 juin 2022, suite à son renouvellement par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône en application de l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 16 juin 2027, de l'agrément ESUS renouvelé. Cet avantage fiscal (IR-SIEG) reste subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans, en cas de cession d'actions, ou pendant 7 ans, en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la Société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation, ni dans un plan d'épargne « avenir climat ». Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est cependant considéré comme faible par la Société.			
2.3.2.2 Risque de dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social	Moyen	Moyen	Moyen
L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social (perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux associations ; modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ; modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC).			
2.3.2.3 Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS	Faible	Faible	Faible
Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est donc considéré comme faible par la Société. Le statut SIEG et l'agrément ESUS permettent à la Foncière Habitat Humanisme de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer. La disparition de ces statuts pénaliserait le développement futur de la Foncière, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine existant et à sa gestion. Néanmoins, pour les limiter, la Foncière a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.			
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.3 Risque financier			
2.3.3.1 Risque de non-paiement des loyers	Élevé	Moyen	Moyen
Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacances fortes, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt. La Société a délégué la gestion locative aux AIS et autres gestionnaires, permettant d'identifier des situations de retard et la prise de mesure adéquates.			
2.3.3.2 Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt	Moyen	Moyen	Moyen
Les prix de revient, les taux des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts (qui sont adossés au taux du livret A), les dépenses et les recettes sont impactés par l'inflation française. Dans un contexte d'augmentation des coûts qui ne pourraient pas être répercutés notamment sur les recettes, la Foncière pourrait être contrainte de limiter son activité d'acquisition – réhabilitation et de porter une attention particulière à l'évolution de ses charges mais aussi de celles de ses locataires en situation de fragilité.			
2.3.3.3 Risque d'accès au crédit	Moyen	Faible	Faible
La Foncière finance ses investissements par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels (représentant une part de 34% sur les logements réceptionnés en 2024), en lien avec le conventionnement des loyers qu'elle va octroyer. Si elle ne les obtenait pas, la Foncière devrait financer l'ensemble des investissements par des fonds propres ou en ayant recours à des établissements bancaires où les taux sont plus élevés et les durées plus courtes. Dans ces conditions, plusieurs projets n'auraient pas pu être réalisés			

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette (*)
2.3.4 Risque juridique			
Risque lié aux pouvoirs de la Gérance	Faible	Faible	Faible
Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la Société prévoient, en outre, que la révocation des gérants ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord des gérants eux-mêmes. Ce pouvoir étendu pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts			

(*) criticité nette tenant compte des mesures prises

Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

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

A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

- (a) **Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique** : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118
- (b) **Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises** : Devise : Euro. Prix de souscription de 150 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 58 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 79 000 actions nouvelles, soit 3,03% du capital au 30 juin 2025, émission qui pourra être portée à 90 850 Actions nouvelles en cas d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 3,47% du capital social au 30 juin 2025.
- (c) **Droits attachés aux valeurs mobilières** : Les Actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux Actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles Actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière en bénéficiant des droits suivants (i) un mécanisme de cession des Actions spécifique, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Société (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire.

B. Emission, cession et exercice de BSA

- (a) **Emission des BSA** : Nombre de BSA émis : 60 000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 12 août au 18 octobre 2025 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 150 € (1 BSA pour 1 Action) et délivré sous la forme nominative à la Fédération.
- (b) **Cession des BSA** : Période et prix de cession : à partir du 19 janvier 2026 jusqu'au 09 juin 2026, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 09 juin 2026 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.
- (c) **Droits attachés aux BSA** : Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 19 janvier au 09 juin 2026. Les Actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux Actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

C. Commun aux Actions ordinaires nouvelles et BSA

- (a) **Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité** : Sans objet. Les actions à émettre seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société qui seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société et qui seront régies par le droit français
- (b) **Eventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières** : Le mécanisme de cession des Actions comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Foncière cf. sous-sections 3.1 et 3.4.
- (c) **Politique de dividende ou de distribution** : La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire.

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

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

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

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

Les risques décrits ci-dessous sont présentés par ordre d'importance. En conséquence, le risque d'illiquidité apparaît comme le risque le plus important

- (a) **Risque lié à l'illiquidité des titres émis** : Les actions émises par la Société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posés par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts, relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Société à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 décembre 2024, 748 472 Actions (dont 47 981 Actions détenues par des personnes morales pour lesquelles il n'existe pas d'obligation de détention liée à un avantage fiscal) sont affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentant 24% du capital social et, sur la base d'un prix de 150€, un montant théorique de revente de 112.3 M€. Au 31 décembre 2024, les disponibilités de la Foncière (trésorerie et valeurs mobilières de placement) s'élevaient à 87,3M€. La Foncière pourrait donc se trouver dans une situation où le montant des demandes de remboursement des Actions serait supérieur à la trésorerie disponible à la date de la demande
- (b) **Risque lié à la fluctuation de la valeur de l'action** : Les Actions de la Société ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les Actions, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, dans la limite légale susmentionnée (mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI). Sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution de la valeur de l'Action au cours des 15 dernières années montre une constante stabilité.
- (c) **Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre** : Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en Actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée. Il convient de noter, toutefois, qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations d'augmentation de capital (hors souscription de BSA) ont été réalisées à 100%.
- (d) **Risque lié à l'investissement en capital** : Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.
- (e) **Dilution** : Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'Actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués.

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

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

(a) Conditions de l'offre :

L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en trois phases successives (augmentation de capital puis émission/cession/exercice de BSA, puis le cas échéant exercice de la clause d'extension) est double : a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Foncière de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois d'août 2025 au mois de juin de 2026; b) du point de vue de la Foncière, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie. **Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire** : le prix de souscription des 79 000 Actions nouvelles à créer est de 150 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92€ de valeur nominale et 58 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 60 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des Actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des Actions proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

(b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'Actions nouvelles	BSA
31/07/2025	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus
07/08/2025	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
12/08/2025	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (ph. 1)	
02/09/2025	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
08/09/2025	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant 18/10/2025		Souscription des 60 000 BSA par la Fédération en une seule fois
A compter du 17/12/2025	Clôture de la période de souscription de la phase 2 – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension (15% d'Actions complémentaires) (phase 3)	
Avant le 31/12/2025	PV de la gérance validant l'augmentation de capital. Dans le mois qui suit : inscription des titres au nominatif et attestation d'actionnaire	
19/01/2026 au 09/06/2026		Période de cession des BSA et de souscription concomitante des Actions

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

La participation d'un actionnaire ayant 1% du capital au 30/06/2025 et n'acquérant pas d'action nouvelle varie comme suit :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2025
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1.000%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 79000 actions provenant de l'augmentation de capital	0.971%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0.950%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0.960%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 59250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0.978%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0.956%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0.967%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 90850 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0.966%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0.945%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0.956%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2025 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 56.313 BSA 2024, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération H&H décidé par l'AGE du 10 juin 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, de 9.059.550 euros pour 60.397 actions nouvelles émises.

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

Raisons de l'offre : Les fonds collectés lors de l'augmentation de capital **avec maintien du DPS** en numéraire ainsi que les fonds collectés lors de l'émission et l'exercice des BSA seront entièrement affectés au financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration des logements de la Foncière. Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 30 à 45% en fonds propres, 20 à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

Montant net du produit : Pour l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 11 850 000 €, dont une prime d'émission de 4 582 000 €. Si la faculté d'extension de 15% est mise en place, le produit d'émission peut être porté à 13 627 500 €. Pour l'émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 000 000 € sur la base d'un prix d'exercice de 150 €. Les dépenses liées à l'émission s'élèvent à un montant d'environ 80 000 € TTC. Ainsi, le montant du produit net de frais d'émission s'établirait entre 20 770 000 € et 22 547 500 € (avec la faculté d'extension de 15%) dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites et tous les BSA émis seraient exercés. **Convention de prise ferme :** Il n'existe pas de convention de prise ferme. **Conflits d'intérêts :** À la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.

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

La Société est l'offreur des Actions émises et des BSA émis au profit de la Fédération. Les BSA seront cédés par la Fédération aux investisseurs. Les titres proposés à l'offre ne sont pas destinés à faire l'objet d'une cotation.

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

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

1.1 Responsable du prospectus

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

A Caluire et Cuire, le 30 juillet 2025
Pascal TISSEAU

1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

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

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

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 03 mars 2025 (cf. annexe D).

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

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

Cabinet d'Avocats d'affaires

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Laetitia BENOIT et Jérôme GRANOTIER en date du 17 juillet 2025 (cf. annexe E).

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

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

A Caluire et Cuire, le 30 juillet 2025
Pascal TISSEAU

1.5 Déclaration relative au Prospectus

Le Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°25-318 en date du 31 juillet 2025 en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

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

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

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

2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'Emetteur

a) Raison sociale et nom commercial de l'Emetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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

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

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

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

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

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

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

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

e) Site internet de l'émetteur :

www.habitat-humanisme.org

Les informations contenues sur le site ne font pas partie du prospectus sauf si elles sont incorporées par référence (cf. préambule page 5).

2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

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

2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur

Le financement de chaque opération est déterminé avant l'engagement des investissements et se décompose de la façon suivante : 30 à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le reste en emprunts à taux privilégié.

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

2.2 Aperçu des activités

2.2.1 Stratégie et objectifs

La stratégie de la Société bien qu'agissant en investisseur privé s'inscrit dans une politique nationale du logement en pleine transformation : Plan logement d'abord, loi Energie Climat, habitat inclusif, baisse de la TVA pour certaines opérations de logement social....

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 350 logements livrés pour 450 logements passés en comité d'engagement⁵ ce qui correspond à un objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 7% par an.

Dans un souci de maîtrise du montant des fonds propres entrant dans le financement des opérations nouvelles, la Société est dotée de règles notamment :

- les objectifs à atteindre en matière d'utilisation de fonds propres par opération ;
- atteinte de taux de retour sur investissement par typologie
- autofinancement et cash-flow cumulé positifs

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

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

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

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

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

La dynamique de développement invite la Société à être exigeante, à la fois sur la qualité des nouveaux logements, mais également sur ceux dont elle dispose depuis près de 40 ans. La démarche de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est en route depuis 5 ans et permet un dialogue constructif Associations-Société. Un Comité de patrimoine est chargé d'analyser et d'objectiver les demandes de travaux des Associations, en lien, notamment, avec les priorités de travaux du PSP.

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

Plus globalement, une démarche de Transition Écologique est engagée par le Mouvement, qui trouve sa résonnance au sein de la Société, afin que celle-ci adapte ses activités et son offre de logement-hébergement au changement climatique, et qu'elle réduise ses impacts dans le cadre des enjeux environnementaux majeurs. Ainsi, plusieurs chantiers sont à l'œuvre pour la période stratégique 2021-2025 : montée en compétence des équipes de Maîtrise d'Ouvrage et de Patrimoine, partenariats structurants, recherche de nouveaux équilibres financiers et de modèles permettant l'accès aux renouvelables et à la sobriété énergétique aux locataires les plus démunis, constitution d'une base de connaissances plus détaillée des logements du patrimoine, etc. A noter que le plan stratégique à horizon 2030 est en cours d'élaboration dont il est prévu qu'il soit finalisé courant 2026.

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

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

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

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

2.2.2 Principales activités

2.2.2.1 Natures des opérations

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

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

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

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

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

Les prêts au logement social (hors prêt ANAH) sont définis par l'article R331-1 et D.331-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat.

Le tableau ci-dessous détaille les différentes catégories de prêt, ainsi que le fondement juridique :

Type de prêt	Public visé	Référence juridique principale
PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)	Ménages très précaires	Art. D.331-1 à D.331-28
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	Ménages modestes	Art. D.331-1 à D.331-28
PLS (Prêt Locatif Social)	Classes moyennes	Art. D.331-1 à D.331-28
ANAH PST (ANAH Prêt Social de Travaux)	Ménages très modestes ou modestes	Règlement général de l'ANAH et délibération Conseil d'administration ANAH 2024-22 du 12 juin 2024

La Société réalise des logements :

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

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

- l'étude et la faisabilité des projets immobiliers, initiées par l'une de nos Associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme ; ces projets sont, depuis 2017, débattus au sein d'un Comité d'opportunités et de faisabilités, constitués de différents responsables de services du Mouvement ;
- la validation par un Comité d'Engagement, constitué de 5 à 9 experts spécialistes du logement social et très social et de son financement qui n'exercent pas de mandat social au sein du Mouvement ; cette instance statue sur la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés. Le nombre de projets rejetés est faible, mais le Comité d'Engagement formule souvent des observations visant à apporter des améliorations d'ordre technique ou financier ;

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

⁸ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁹ PLS : Prêt Locatif Social

- la maîtrise d'ouvrage des projets retenus comprenant la passation des marchés, des ordres de service, le suivi des coûts et des délais ;
- l'étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ;
- la réception et la clôture des projets terminés.

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

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

Type d'opération	Opérations engagées antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du coût des travaux HT	7,5% du coût des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du coût des travaux HT	5,5% du prix de revient HT de l'opération
Opérations en VEFA	• de 1 à 4 logements : 4 500€/logement • de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4 • de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10 • plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000€	7 000€
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000€	3 000€

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

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

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

- à hauteur de 35% à 45% en fonds propres,
- à hauteur de 20 à 25%, par des subventions octroyées par l'Etat ou les collectivités locales,
- pour le solde, par des prêts (généralement à taux privilégiés) consentis principalement par la Caisse de Dépôts et Consignations, les organismes collecteurs de 1% patronal ou d'autres établissements de crédit.

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

En 2024, la Société a mis en service 182 logements.

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

Gestion du patrimoine immobilier

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

Les modalités sont celles prévues dans les conventions APL (Aide Personnalisée au Logement) signées en l'État et la Société, lesquelles prévoient notamment :

- les plafonds de ressources des locataires, lesquelles sont variables notamment en fonction de la composition du ménage, la catégorie de logement social, et la zone géographique,
- le montant d'un Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) en cas notamment de dépassement des plafonds de ressources du locataire, après son entrée dans le logement,
- les modalités de révision des loyers, de calcul des superficies,
- les attributions critères d'attribution retenus lors des commissions d'attribution des logements.

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

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

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

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

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Société 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 dans les foyers ou résidences sociales. A ce chiffre s'ajoute l'encours de production de 1 623 logements validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.

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

	31/12/2024			31/12/2023		
	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total
Logements mis en service	4 451	1 530	5 981	4 319	1 458	5 777
Nombre de logements vacants (de plus de 3 mois)	190	0	190	165	0	165
Loyers perçus (k€)	18 843	3 311	22 154	16 358	3 044	19 402

Le total des loyers entre 2024 et 2023 augmente sous l'effet de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière et de l'augmentation des loyers (+3,5% soit le taux de variation de l'IRL pour 2024).

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

- L'augmentation de capital réalisée sur le second semestre 2023 d'un montant de 10,4M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2024 un montant d'utilisation de fonds propres de 9,5 M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2023 réalisée sur le premier semestre 2024 d'un montant de 8,3M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2024, un montant d'utilisation de fonds propres de 24,3 M€.
- L'augmentation de capital réalisée sur le second semestre 2024 d'un montant de 12,9M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager 297 logements sur le 1er semestre 2025 avec 15,0 M€ d'utilisation des fonds propres.
- Au total, ces 3 levées de fonds d'un montant total de 31,6 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 48,8M€ (montant qui ne tient pas compte des annulations intervenues postérieurement et qui est possible grâce à la trésorerie disponible).

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

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

Sans objet.

2.2.3 **Principaux marchés**

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

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

¹⁰ PLS : Prêt Locatif Social

¹¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

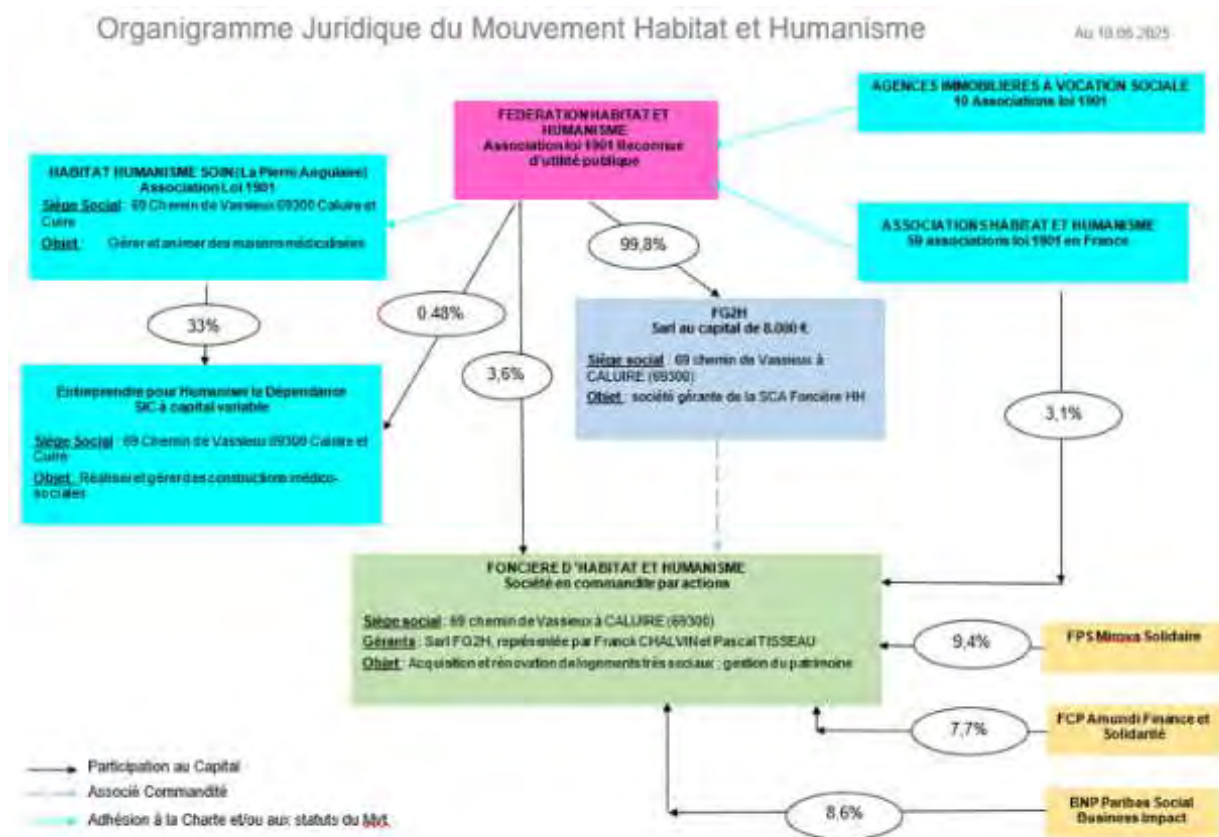
¹² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 Organigramme simplifié

L'organigramme simplifié du Mouvement Habitat et Humanisme au 30 juin 2025 est le suivant :



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

- **La Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses co-gérants, Pascal TISSEAU et Francois BOUCHARD. Un Conseil de Surveillance représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Société collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés. La Société se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise ESUS et de son statut SIEG, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques d'un avantage fiscal. Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.
- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 80 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.

- **La Fédération Habitat et Humanisme Services** anime la gouvernance et porte l'informatique du mouvement. Au service des personnes et familles en perte d'autonomie, pour des raisons économiques, sociales, de santé, ou pour tout autre raison, elle est principalement chargée de promouvoir les actions en faveur de l'insertion par le logement ou l'hébergement, du soin et de la mixité sociale, favoriser les actions en faveur de l'accompagnement pour encourager la création de liens et l'insertion sociale, développer une « économie autrement » privilégiant une finance solidaire ainsi que la recherche et l'innovation en matière d'habitat comme de renforcement des liens sociaux. La Fédération Habitat et Humanisme Services est membre du mouvement sans lien capitalistique avec la Foncière d'Habitat et Humanisme.
- **Les Associations Habitat et Humanisme (ci-après les « Associations »)** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération et la contrôlent. Les associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- **Les AIS, Agences Immobilières à vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Société sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement H&H.
- **Habitat Humanisme Soins** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau d'EHPAD¹⁴ et de SSIAD¹⁵. Elle bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire qui garantit la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- **Habitat Humanisme Urgence** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau d'hébergement d'urgence. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration. Habitat Humanisme Urgence est membre du mouvement sans lien capitalistique avec la Foncière d'Habitat et Humanisme.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Soins sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Foncière Habitat Humanisme et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par deux co-gérants.
- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant. La Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France est membre du mouvement sans lien capitalistique avec la Foncière d'Habitat et Humanisme.

2.3.2 Filiales et participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 8,33%

Cette SAS à capital variable de 81 K€ dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif. Cette société ne détient aucune action de la Foncière.

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

¹⁴ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁵ Services de Soins infirmiers A Domicile

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.

Le solde du capital de cette société est détenu par la Fédération Habitat et Humanisme.

Participations croisées – Autocontrôle

Par suite de l'opération de dissolution sans liquidation (TUP) ayant entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société SCI Cour des Voraces à la Société réalisée le 12 décembre 2023, la Société détenait ses propres titres (14.323 actions) pour un montant de 2,1M€. Ceux-ci ont fait l'objet d'une annulation ayant entraîné une réduction de capital décidée lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 2024, conformément aux résolutions proposées. A la date de rédaction du présent prospectus, la société ne détient plus d'actions propres.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

2.4 Investissements

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

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2023 et 2024 de + 32,0 M€, pour passer de 661,8M€ à 693,8M€.

Les projets présentés en Comité d'Engagement au 31 mai 2025 ont porté sur 297 logements pour 38,6 M€ de prix de revient prévisionnel et 15,0 M€ de fonds propres (39 %).

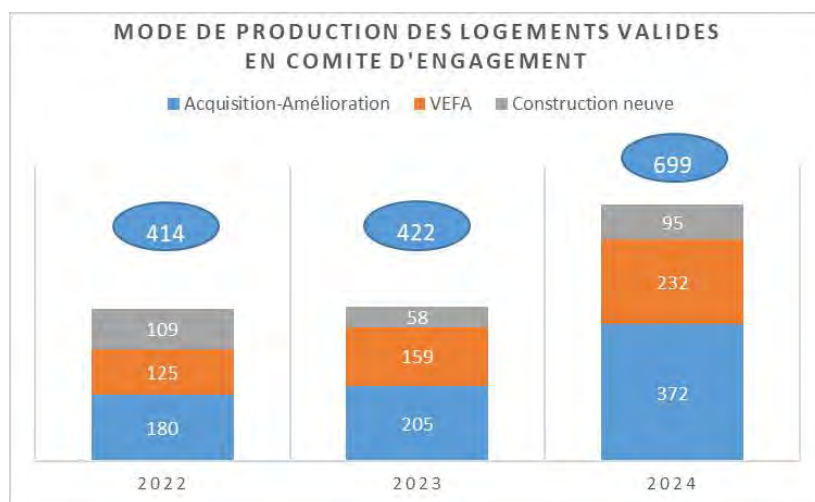
2.4.2 Investissements importants en cours

Les projets immobiliers initiés par les Associations 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 Société, 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 Société. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Société 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



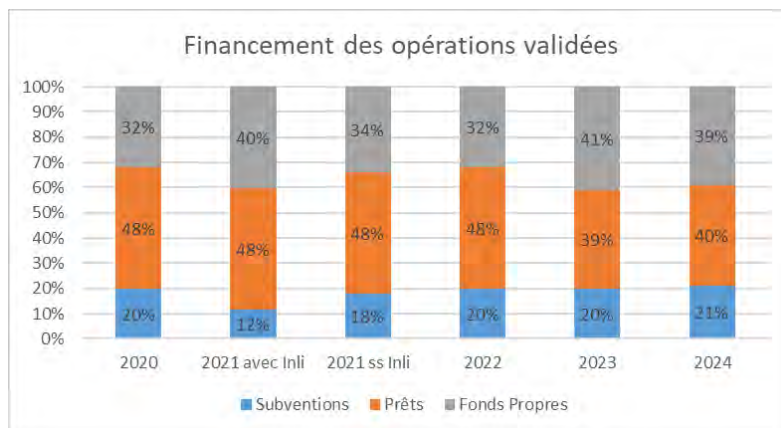
L'année 2024 est marquée par une progression notable des dossiers validés en comité d'engagement, et par une poursuite de la proportion des acquisitions en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

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 Société et compte tenu de l'augmentation des intérêts financiers, il a été nécessaire d'augmenter la part de fonds propres nécessaire au financement des opérations.

❖ Opérations en cours au 31 décembre 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 décembre 2024, à 1 623 logements.

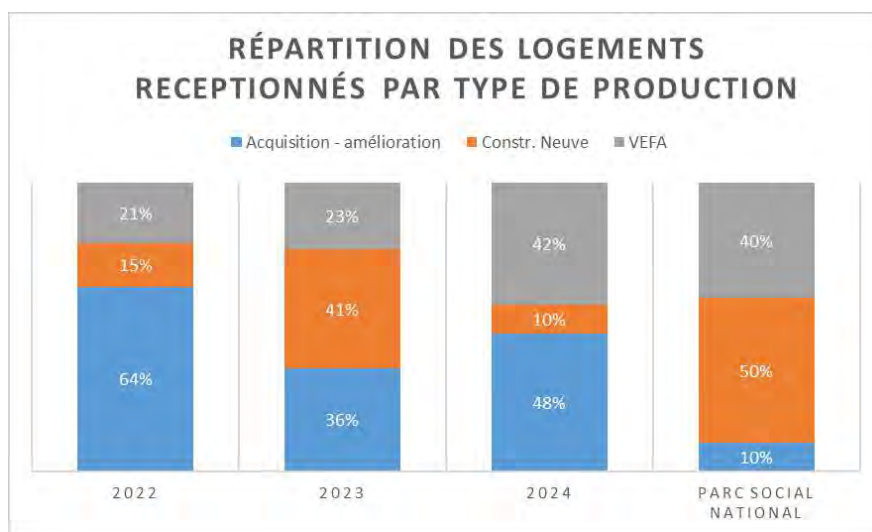
❖ Mises en service et réceptions en 2024

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'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.

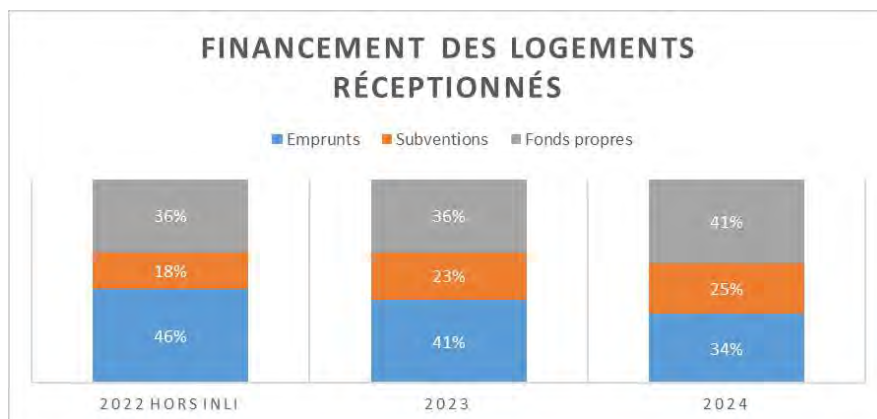
Évolution et comparaison des logements réceptionnés par type de production



Prix de revient des logements réceptionnés

En 2024, 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 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.

❖ *Etat du parc au 31 décembre 2024*

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Société s'élève à 5 891 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

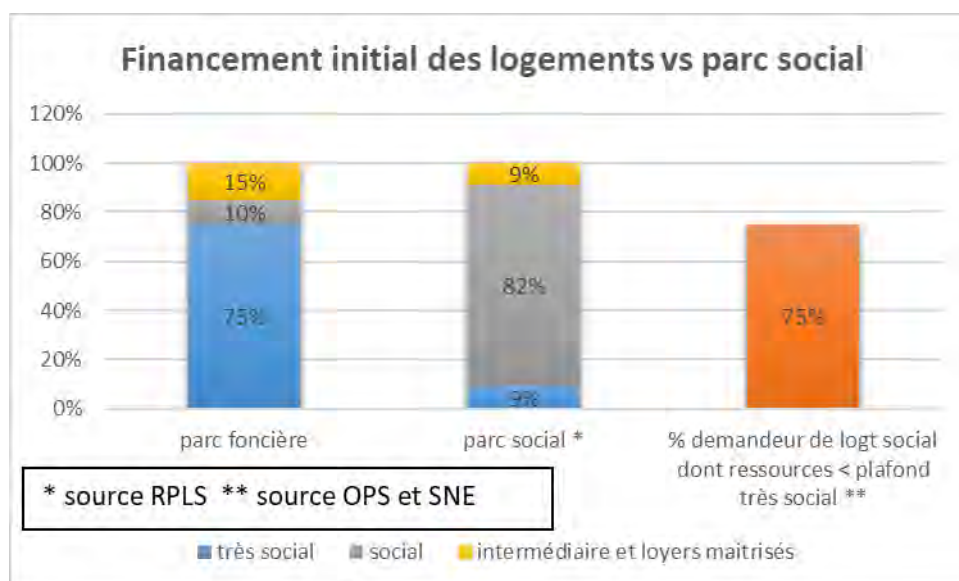
A fin 2023, 86% des logements étaient situés en zone tendue (A, Abis et B1).

Compte tenu des modifications significatives du zonage Pinel intervenue au 1er 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.

2.5 Examen de la situation financière et du résultat

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2024 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 10 juin 2025 ayant approuvé les comptes 2024 en annexe C.

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

Evolution des résultats

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

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.

❖ 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 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,

Evolution des Impôts et Taxes

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

Evolution des autres charges

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

Fonctionnement : couts indirects aux deux activités :

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

❖ Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à -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.

❖ **Résultat net**

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

❖ **EBE et Capacité 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 résultat

Il a été 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

En application du statut SIEG, aucune distribution de dividende n'est effectuée par la Foncière.

Dépenses non déductibles fiscalement

Aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

Évolution de la situation financière

En K€	31.12.2024	31.12.2023	VARIATION
Immobilisations Incorporelles	2 913	2 767	146
Immobilisations Corporelles	555 792	536 143	19 649
Immobilisations Financières	1 048	2 738	- 1 690
ACTIF IMMOBILISE	559 752	541 648	18 104
Subventions à recevoir	35 942	35 973	- 31
Autres Créances	7 064	7 854	- 790
Disponibilités	87 287	73 350	13 937
ACTIF CIRCULANT	130 293	117 177	13 116
TOTAL ACTIF	690 045	658 825	31 220
Capitaux Propres et Réserves	366 106	345 890	20 216
Subventions d'investissements	141 790	137 896	3 893
Résultat de l'exercice	-1 103	-376	-727
FONDS PROPRES	506 792	483 410	23 382
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 617	1 903	- 286
Emprunts et dettes financières	176 525	167 150	9 375
Fournisseurs	3 518	4 276	- 758
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	1 592	2 085	- 493
TOTAL DETTES	181 636	173 511	8 125
TOTAL PASSIF	690 045	658 825	31 220

Évolution de l'actif immobilisé net

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Société. 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€.

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 87,3M€. 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.

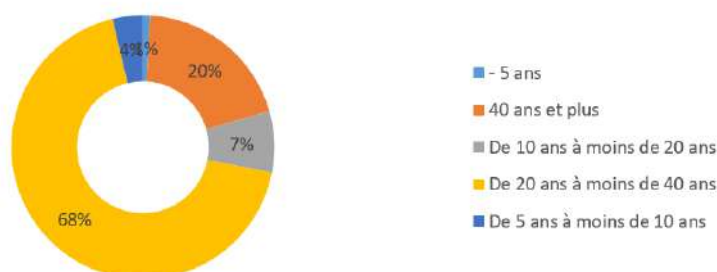
Son endettement est constitué exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation.

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 :

Répartition de l'endettement financier par maturité



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.

La Société n'a rien de particulier à signaler au titre du montant des prêts à moins de deux ans consentis par elle, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (article L.511-6, 3 bis-al 2 CMF).

Structure du passif et de la trésorerie

(en M€)	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.

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

2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 506.792.172 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 141.789.533 €.

Depuis le 1er janvier 2025, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 56.313 BSA** : une décision de la Gérance en date du 18 juin 2025 a constaté l'exercice de 56.313 BSA sur les 58 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2024 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 6 juin 2024 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 18 juin 2025, l'exercice de 56.313 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 56.313 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 5.180.796 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.266.154 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 1.687 BSA non exercés.
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 23 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté en date du 23 juin 2025 la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 375.728 €, augmenté d'une prime d'émission de 236.872 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 4.084 actions nouvelles à un prix d'exercice de 150 €.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société a été porté à 240.718.092 € divisé en 2.616.501 actions d'une valeur nominale de 92 €.

2.5.2.2 Commentaire sur les flux de trésorerie

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

Etat des flux de trésorerie en K€	2024	2023	2022
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	3 677	2 635	7 831
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-23 000	-33 180	-33 127
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	33 260	33 924	35 399
Variation de trésorerie	13 937	3 379	10 103

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

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

Exploitation

La variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et progresse sous l'effet conjugué 1) des augmentations des dotations aux amortissements et provisions, et 2) de la diminution des variations du Besoin en Fonds de Roulement (BFR).

Investissements

Le flux d'investissement ressort à 23,0M€, en diminution par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution provient principalement par la diminution des investissements (32,4 M€ en 2024 contre 41,8 M€ en 2023).

Financement

Les flux de trésorerie provenant des opérations de financement sont liés au mode de financement des opérations et au développement de l'activité : augmentation de capital, emprunts auprès d'établissements financiers et obtention de subventions liées à la réalisation de logements à caractère très social. Le montant est quasiment stable par rapport à l'exercice précédent (-0,7 M€). La diminution des encaissements d'emprunts a été compensée par la baisse du service de la dette et la progression des montants encaissés lors des augmentations de capital.

2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 30/04/2025	Montant au 31/12/2024	Montant au 31/12/2023	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens	Intérêts 2024 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%
Emprunts obligataires HDD		0	0	Non garantis	0	0,00%	0,50%		Fixe : 0,50%	0	0,00%
Emprunts bancaires	9 098 669	9 303 377	9 917 182	Garantis et Hypothèques	653 170	7,02%			Fixe taux du marché	9 289 775	5,41%
						0,00%	1,26%	117 593,29 €	Variable EURIBOR	0	0,00%
				Non garanti :	8 650 207	92,98%			Indexé Livret A	13 602	0,01%
Emprunts CDC	150 880 303	149 296 361	138 200 361	Garantis et Hypothèques	149 296 361	100,00%	2,92%	4 359 606,06 €	Indexé Livret A	148 814 861	86,64%
				Non garanti :	0	0,00%			Fixe		0,00%
						0,00%			Variable Livret A	481 500	0,28%
Emprunts Crédit Foncier	1 200 221	1 228 065	1 320 240	Garantis et Hypothèques	1 228 066	100,00%	4,82%	59 154,59 €	Fixe	198 274	0,12%
				Non garantis :		0,00%			Variable EURIBOR		0,00%
						0,00%			Indexé Livret A	1 029 792	0,60%
Emprunts 1% logement	9 194 020	9 414 124	9 072 496	Garantis et Hypothèques	783 990	8,33%			Fixe	6 543 818	3,81%
				Non garantis :	8 630 134	91,67%	0,95%	89 900,14 €	Indexé Livret A	2 870 306	1,67%
PSP	1 351 202	1 682 228	2 344 279	Non garantis	1 682 228	100,00%	1,08%	18 191,08 €	Fixe	1 682 228	0,98%
Autres emprunts (2)	839 552	842 452	841 666	Non garantis	842 452	100,00%	0,30%	2 557,78 €	Fixe	842 452	0,49%
TOTAL	172 563 967	171 766 606	161 696 224		171 766 608	100,00%	2,71%	4 647 002,94 €		171 766 606	100,00%
Total:				Garanties et hypothèque	151 961 586	88,47%			Fixe	18 556 546	10,69%
					0	0,00%			Indexé livret A	152 728 560	0
				Sans garantie	19 805 021	11,53%			Variable Livret A	481 500	88,92%
					171 766 608	100,00%				171 766 606	100,00%

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2024.

Structure de financement

En K€	2024	2023	2022	2021	2020
Total des capitaux propres	506 792	483 411	457 981	430 844	395 307
dont subventions d'investissements	141 790	137 897	134 159	129 267	121 296
(% du bilan)	73,44%	73,37%	73,62%	74,42%	75,4%
Emprunts et dettes financières (a)	176 525	167 150	155 293	141 310	123 776
court terme (hors cautions locataires) < 1 an	6 350	9 196	7 502	6 552	4 654
long terme	170 176	157 954	147 791	134 758	1 19 122
Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)	5 110	6 360	6 901	5 670	4 654
Trésorerie et Equivalents (b)	87 287	73 350	69 970	59 867	56 890
Endettement financier (a) - (b)	89 238	93 800	85 323	81 443	66 886
Total bilan	690 045	658 825	622 069	578 930	524 524
dettes financières /fonds propres	34,8%	34,6%	33,9%	32,8%	31,3%
dettes financières /total bilan	25,6%	25,4%	25,0%	24,4%	23,6%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2024" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des dépôts de garantie.

La part des capitaux propres est stable autour de 73% du total du bilan.

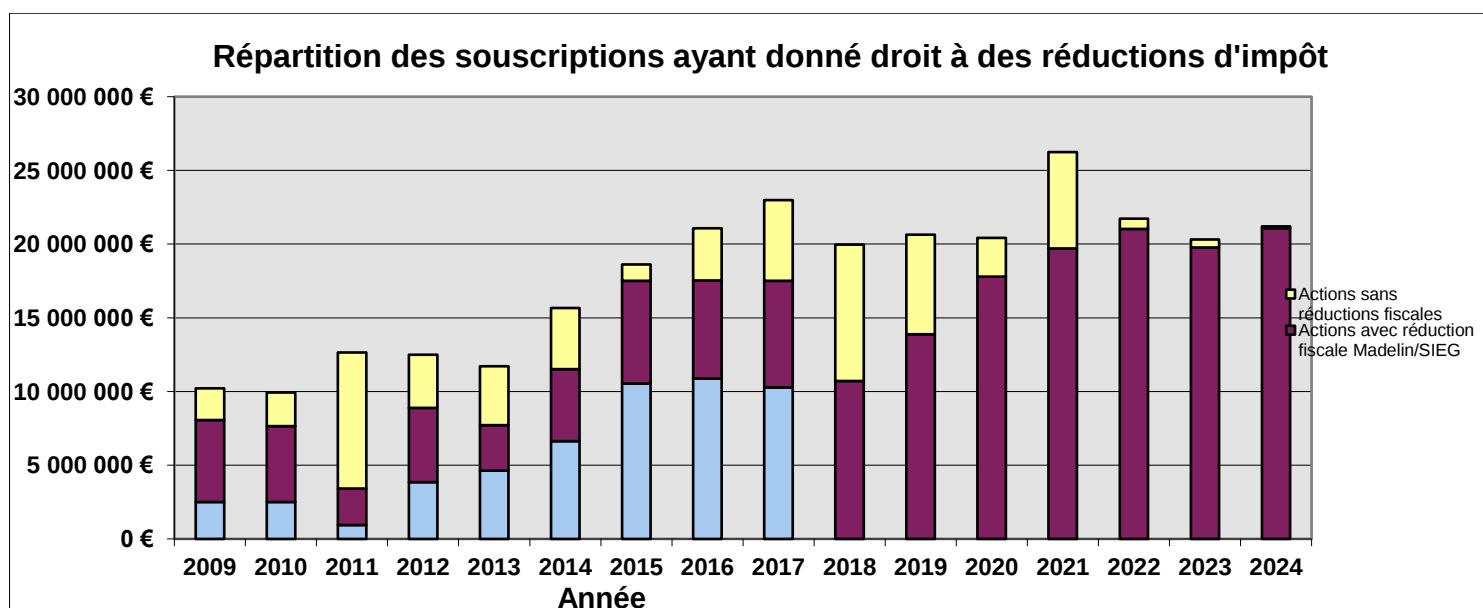
Les ressources propres proviennent, pour l'essentiel, d'offres au public réalisés. Elles peuvent s'accroître également dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore par des apports d'actifs immobiliers effectués par la Fédération à la suite de legs ou de donations. Comme indiqué ci-après,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

	Situation au 31/12/2022	Mouvement 2023	Situation au 31/12/2023	Mouvement 2024	Situation au 31/12/2024
<u>Capitaux Propres</u>	457 981	25 430	483 411	23 381	506 792
Capital (y/c prix émission) (1)	321 270	22 069	343 339	20 592	363 930
Réserve	3 598	-1 047	2 551	-376	2 175
Résultats	-1 047	671	-376	-727	-1 103
Subventions	186 369	8 759	195 128	9 025	204 153
Reprise Subvention	-52 209	-5 022	-57 231	-5 133	-62 364
<u>Dettes financières</u>	155 294		167 150		176 525
Obligataire	0	0	0	0	0
Patrimoine	152 298	10 780	163 078	10 239	173 316
Intérêts courus non échus	796	1 260	2 056	268	2 323
Cautions	826	17	843	43	886
CC Fédé/Assoc/V&P	1 374	-201	1 173	-1 173	0
Emprunt à mois d'1 an	8 328	868	9 196	-2 846	6 350
Dettes fin. À plus d'1 an	146 966	10 988	157 954	12 222	170 176

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

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

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



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 88% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, 89% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 167.150 K€ à 176.525 K€ soit une augmentation de 9.375 K€ liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan passe de 25.4% à 25.6% du total bilan.

2.6 Informations sur les tendances

(a) Principales tendances depuis la fin du dernier exercice clos le 31 décembre 2024

La réduction de l'inflation depuis quelques mois devrait permettre de stabiliser les coûts des constructions (révisions), et la faisabilité financière des opérations futures.

La baisse du taux du livret à 2,4 % à compter du premier 2025 permettra d'améliorer la rentabilité financière des opérations. Néanmoins, compte tenu de la structuration des contrats d'emprunts, l'effet ne se fera sentir qu'à partir des comptes ouverts au premier 2026.

Également, l'effort de réhabilitation des logements du parc, notamment en vue d'améliorer leur performance énergétique se poursuivra.

L'activité de la foncière sur 2025 a bien démarré et les mises en location devraient être autour de 350. Néanmoins, ces chiffres seront très dépendants de l'évolution du contexte économique en France.

Augmentation de capital en 2025 (BSA)

Entre le 15 janvier et le 11 juin 2025, la Société a enregistré l'exercice de 56 313 BSA (contre 56.000 autorisés), émis au titre de l'autorisation donnée. Les souscripteurs sont des particuliers à hauteur de (80,7%).

(b) Changement significatif de performance financière de la Société

Pas de changement significatif attendus ; les intérêts financiers et les couts de rénovation des logements continueront de peser sur les résultats comptables (à court terme en ce qui concerne les intérêts financiers des emprunts) sans obérer les agrégats long terme de la Société qui restent bons.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 Prévisionnel

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

2.7.2 Révision du prévisionnel

Non applicable

2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel

Non applicable

3. FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

3.1 Classement des principaux facteurs de risque

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

En l'absence de hiérarchisation des catégories de risques, il convient de noter que les deux risques les plus importants pour la Société sont, d'une part, un risque financier, relatif au non-paiement des loyers et, d'autre part, un risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal qui concerne les dispositifs fiscaux dont bénéficie la Société.

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

Ce classement repose sur :

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

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
3.2 Risque lié à l'activité de l'Emetteur			
Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation	Moyen	Moyen	Moyen
Risque lié à la maintenance des biens immobiliers	Moyen	Moyen	Faible
Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation	Faible	Faible	Faible
Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans FH&H	Faible	Faible	Faible

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal			
Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur	Moyen	Elevé	Moyen
Risque de dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social	Moyen	Moyen	Moyen
Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS	Faible	Faible	Faible

Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
3.4 Risque financier			
Risque de non-paiement des loyers	Elevé	Moyen	Moyen
Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt	Moyen	Moyen	Moyen
Risque d'accès au crédit	Moyen	Faible	Faible
Risque de non-respect des ratios bancaires	Faible	Faible	Faible
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité			
Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles	Faible	Faible	Faible
Risque lié à une pandémie (cas du Covid-19)	Faible	Faible	Faible
Risque lié à la gestion des ressources humaines	Faible	Faible	Faible
Intitulé du risque	Probabilité d'occurrence	Criticité brute	Criticité nette tenant compte des mesures prises
3.6 Risques juridiques			
Risque lié au statut et aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant	Faible	Faible	Faible
Risque lié aux pouvoirs de la gérance	Faible	Faible	Faible

3.2 Risques liés à l'activité de l'Emetteur

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

Identification et description du risque

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

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

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

Par ailleurs, un fournisseur sélectionné pour la réalisation de travaux immobiliers peut être défaillant durant la réalisation des travaux, ou à l'issue de la réception, durant la période de garantie de parfait achèvement.

Mesures de gestion du risque par la Société

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

Par ailleurs, afin de pallier le risque de malfaçons, la Société s'assure de la validité de l'assurance en garantie décennale des entreprises titulaires des lots de travaux, ainsi que de la validité de la Garantie Financière d'Achèvement (GFA) du promoteur immobilier lors de l'acquisition de biens en État Futur d'Achèvement.

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

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

Par ailleurs, afin de couvrir le risque de défaillance en cours de travaux, ou durant la période garantie de parfait achèvement, la Société peut avoir recours à des Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), qui permet à la Société de bénéficier d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) extrinsèque, délivrée par un établissement financier, lequel assumera la réalisation des travaux en cas de défaillance.

Dans le cas de travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage directe, la Société sélectionne les entreprises dans le cadre d'appels d'offre dont les règles sont inspirées de celles de la commande publique. Elle s'assure donc que les candidats soumissionnaires disposent des attestations de régularité fiscale et sociale à jour, avant de finaliser l'attribution des contrats.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour y remédier :

- 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 pour limiter les risques dans le cadre, notamment, d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires ;
- les équipes "patrimoine" de la Société, en charge du suivi du patrimoine immobilier, sont en veille sur les évolutions de la réglementation avec les équipes juridiques.

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans la Société

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Identification et description du risque

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2025, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2023 conformément aux principes précités, s'établit à 35,8M€. En 2024, le plafond annuel s'élevait à 40M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2024 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 21,1M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2024 ressorte à 18,9M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2025, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2024, ressort donc à 54,7M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2025, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 8,45M€, reçues sur le premier semestre 2025 dans le cadre du prospectus AMF n°24-332, le plafond restant pour le reste de l'année 2025 s'élève à 31,55M€.

De même, pour 2026, le plafond tiendra compte du plafond non consommé fin 2025 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2025 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui pourront être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 13,63 M€, le solde du plafond non consommé fin 2025 devrait s'établir à 17,92M€.

A la date du Prospectus, la Société n'est pas en mesure de calculer le plafond 2026 sur la base des données 2024. Elle sera tenue de le faire au plus tard en janvier 2026. Cependant, le plafond non utilisé sur 2025 (17,92M€) est suffisant pour accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (9M€).

En conséquence, pour les deux années 2025 et 2026, le plafond calculé est certes inférieur au second plafond de 40 M€, mais, après prise en compte du plafond non consommé en 2024, le plafond est supérieur au plafond légal de 40M€ de sorte que ce dernier sera celui retenu pour 2025.

Pour 2026, le plafond calculé n'est certes pas connu à la date du Prospectus, mais, le plafond non consommé sur 2025 (sur la base de l'hypothèse la plus conservatrice), lequel se reportera sur 2026, permettra, à lui seul d'accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus.

Afin de se conformer aux plafonds applicables, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte desdits plafonds. **En cas de dépassement, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2025 (13,63 M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2025, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2026.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% sur 2025 (ramenée à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2025 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2026), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € pour les investissements réalisés en 2025 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2026).

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

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2025, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2026 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2029).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2025, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2026 également au taux de 25% et ce malgré la baisse du taux à 18% à compter du 1er janvier 2026 dès lors que la souscription générant le droit au crédit d'impôt a bien été réalisée en 2025 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2029).

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

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2025 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2024 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2025, 10.000 € au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026 et 5.000 € au titre de l'impôt 2028 sur les revenus de 2027.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2025 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2026, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2025 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2026 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

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

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2025, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1^{er} janvier 2031) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

Néanmoins, la loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré un mécanisme de contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) applicable au titre des revenus de l'année 2025 (impôt sur le revenu 2026). Ce dispositif est, en l'état de la législation à la date du présent prospectus, temporaire et limité aux revenus de l'année 2025. Les contribuables concernés sont ceux dont les revenus excèdent 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 500.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

Certains avantages fiscaux doivent être réintégrés dans l'impôt sur le revenu déterminé au titre de la CDHR dont notamment, l'avantage fiscal IR-SIEG objet de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et décrit au présent paragraphe. Cette CDHR vise à assurer une imposition minimale de 20% pour les contribuables ayant des hauts revenus. Cette imposition minimale s'applique sur le revenu fiscal de référence retraité de certains éléments.

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

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier.

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

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

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Dans le contexte actuel de réductions des niches fiscales, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des Actions de la Société puisse être amendé de manière défavorable. Cependant, à ce stade, la Société n'a pas identifié de projet de loi pouvant modifier la réglementation la concernant, en dehors de la baisse du taux de 25 % à 18 % à partir du 1er janvier 2026, cette baisse étant connue et décrite ci-avant. En conséquence, le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est considéré comme faible par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2025, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2026 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2025.

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

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

Identification et description du risque

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Les principaux risques pour la Société sont les suivants :

- Problèmes budgétaires de l'Etat et des collectivités territoriales qui auraient pour conséquence :
 - Perte ou diminution des subventions d'investissements perçues par la Société pour acquérir des logements très sociaux : dans ces conditions la foncière ne pourrait plus réaliser d'acquisition
 - Perte ou diminution des aides apportées aux associations qui opèrent des pensions de famille : dans ces conditions, les Associations auraient des difficultés à payer leur loyer à la foncière
- Modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels
- Modification des conditions d'octroi des emprunts auprès de la CDC (taux, durée, garanties d'emprunts par les collectivités...) qui limiteraient les capacités d'emprunts de la Société, et accroîtrait les intérêts payés

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

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

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

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

Identification et description du risque

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

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

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

Elle bénéficie également d'un mandat de services d'intérêt économique général (SIEG) conformément à l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts aux termes de la Convention SIEG conclue en date du 6 octobre 2020.

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

3.4 Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 100% du montant du loyer quittancé. En 2024, le coût net des impayés (irrécouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 307 K€ (contre 100 K€ en 2023). Il représente 1,2% des loyers et charges quittancés sur la même période.

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

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

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an. Le nombre de logements vacants de plus de trois mois au 31/12/2043 s'élève à 237 dont 28 en vacance temporaire par suite de la livraison des logements, et 103 en travaux.

Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunts

Identification et description du risque

Comme indiqué en paragraphe 2.5.2.3 « Conditions des emprunts et structure de financement de la Société », l'endettement financier s'élève à 172 M€, dont 153 M€ d'emprunts avec des taux variables adossés sur le taux du Livret A. En effet, les emprunts souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A. Une évolution de celui-ci peut en modifier les annuités de remboursement.

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

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

Risque d'accès au crédit

Identification et description du risque

La Société finance en grande partie ses investissements (34% sur les logements réceptionnés en 2024, contre 41 % en 2023) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels.

Mesures de gestion du risque par la Société

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

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

Risque de non-respect des ratios bancaires

Identification et description du risque

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

La Société s'engage notamment à :

- fournir l'ensemble des états financiers et patrimoniaux permettant à la CDC de réaliser une analyse rétrospective sur ses comptes,
- atteindre une marge brute d'autofinancement globale supérieure ou égale à 3% des produits,
- maintenir un fonds de roulement net global positif,
- communiquer périodiquement, pour information, une évaluation de son patrimoine réalisée par un expert immobilier indépendant.

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

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

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

Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles

Identification et description du risque

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

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

Mesures de gestion du risque par la Société

Assurances

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

Nature des garanties	Limites de garanties par sinistre	Franchises
Incendie, explosions, risques spéciaux, dégâts des eaux, événements climatiques	Valeur de remplacement à neufs, valeur vénale pour les bâtiments inoccupés	1 000 € sauf incendie 5 000 €
Dommages électriques et électroniques	50 K€ (immobilier) 9 000€ (mobilier)	1 000 €
Vol, tentative de vol, détériorations mobilières et immobilières	9 K€	1 000 €
Bris de glaces	10 000 €	1 000 €
Bris de machines	30 K€	
Chocs de véhicules	15 K€	1 000 €
Tous dommages sauf	100 000 €	1 000 €
Responsabilité civile immeuble	9000 K€ (dommages corporels) 5000 K€ (dommages matériels) 200 K€ (dommages immatériels)	1 000 € (sauf corporel : néant)
Frais et pertes assurés	25% du montant de l'indemnité avec un plafond de 2 000 K€	1 000 €
Pertes indirectes	10 % des montants de l'indemnité due au titre des biens immobiliers et des biens mobiliers	1 000 €
Recours des voisins et des tiers	5 000 K€ (matériel) 9 000 K€ (corporel)	Néant
Perte de loyer	24 mois	Néant

Les bureaux administratifs de la Société sont assurés pour l'immobilier et le mobilier à hauteur de la valeur de remplacement à neuf contre l'incendie, les dégâts des eaux. Les bris de glace (limité à 30 000 €), les détériorations immobilières à la suite de tentative de vol et le vol dans la limite de 200 000 €, les bris de machines hors informatiques sont couverts à hauteur de 50 000 € et l'informatique à hauteur de 200 000 €.

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

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

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

- en RC exploitation : 2 400 K€ par sinistre
- en RC professionnelle : 800 K€ par sinistre.

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

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

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

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

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

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

Risque lié à la gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Direction financière), la Société a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à près de 6 000 bénévoles qui représentent près de 405 équivalents ETP), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

Mesures de gestion du risque par la Société

Ce risque est limité par :

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

3.6 Risques juridiques

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

Risque lié aux pouvoirs de la Gérance

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par la Société

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

4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les organes de direction de la Société, société en commandite par actions, sont composés d'une Gérance et d'un Conseil de Surveillance.

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- Monsieur Pascal TISSEAU, depuis le 27 octobre 2021 suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.
- Monsieur Francois BOUCHARD, depuis le 05 juin 2025, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H, en remplacement de Monsieur Philippe FORGUES.

Par ailleurs, Madame Céline BEAUJOLIN était directrice salariée de la Foncière et directrice générale de la Fédération entre novembre 2016 et fin mars 2024. Son rôle était de mettre en œuvre les politiques définies par le Conseil de Surveillance. À compter du 29 mars 2024, Madame Celine BEAUJOLIN a démissionné de son poste de Directrice générale tout en conservant un rôle de bénévole jusqu'à l'Assemblée générale du 24 juin 2024. Dans ce contexte, la Direction a été assurée par les deux co-gérants de l'époque (Monsieur Pascal TISSEAU et Monsieur Philippe FORGUES) et ce jusqu'à la date d'entrée en fonction du nouveau Directeur (Monsieur Pascal ISOARD-THOMAS) effective au 26 août 2024.

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

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

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

4.1.1 Informations générales relatives aux gérants et membres du Conseil de Surveillance

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

Noms et dénomination	Adresse professionnelle
Gérants :	
TISSEAU Pascal Co-gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Francois BOUCHARD Co-Gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire et Cuire
Conseil de Surveillance :	
JAMET Pierre Président Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Du PELOUX Pierre Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association Accession Solidaire représentée par Philippe LOMBARD Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Rhône représentée par Philippe FLAMENT Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Gironde représentée par Bruno MARTIN Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Ile de France représentée par Patrick GARNIER à compter du 3 octobre 2024 Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
BLANC Serge Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Alsace Représentée par Jean-Michel ROHMER Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Nord Pas de Calais représentée par Jean GADENNE Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
Association H&H Loire-Atlantique représentée par Philippe GAMBÉY Membre du Conseil de Surveillance de FH&H	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire

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

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

A la connaissance de la Société :

- aucun membre de la gérance ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la gérance ou du Conseil de Surveillance, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq derniers exercices ;
- aucun membre de la gérance ou du Conseil de Surveillance n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;

- aucun membre de la gérance ou du Conseil de Surveillance n'a fait l'objet de mises en cause et/ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années.

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

Pierre JAMET	Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Vice-Président délégué de la Transalpine
Philippe LOMBARD Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, association Loi 1901
Bruno MARTIN Association H&H Gironde	Président d'H&H Gironde Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901
Patrick GARNIER Association HH Ile-De-France	Administrateur d'HH Ile-De-France Représentant permanent d'HH Ile-De-France au Conseil d'administration d'H&H Logement Secrétaire du Bureau d'H&H Logement
Philippe FLAMENT Association HH Rhône	Président d'HH Rhône Président de Régie Nouvelle Représentant d'HH Rhône au Conseil d'administration du Foyer Notre Dame des Sans Abris Administrateur de LAHSO Administrateur du CCAS Ville de Lyon Vice-Président du Lions Club Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services Membre du Conseil d'administration d'H&H Logement Représentant de Régie Nouvelle au Conseil d'administration d'H&H Gestion
Serge BLANC	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1
François BOUCHARD	Président d'H&H Alsace, association Loi 1908
Pierre du PELOUX	Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, association loi de 1901
Jean GADENNE Association H&H Nord Pas de Calais	Président d'H&H Nord Pas de Calais, association Loi 1901 Représentant d'HH Nord Pas de Calais au Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Administrateur de la Fondation Crédit Agricole Nord de France Administrateur Foncière AFTL Censeur au Conseil de Surveillance de Soliha Nord Président du Directoire de la SCIC Microville 112 Conseiller Municipal
Philippe GAMBEY Association H&H Loire-Atlantique	Président d'H&H Loire Atlantique, association Loi 1901 Représentant HH 44 au sein des CDMCA de Loire-Atlantique et Nantes Métropole
Jean-Michel ROHMER Association H&H Alsace	Administrateur de l'association H&H Alsace Administrateur de l'association H&H Gestion Alsace

Autres mandats exercés ou ayant été exercés par les membres de la gérance et du Conseil de Surveillance :

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
TISSEAU Pascal	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Trésorier de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme et Trésorier au sein du CA d'HH Gestion, association Loi 1901 Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association foyer les Hypoquets, association Loi 1901 Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association OFS d'Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Services Représentant permanent de la Fédération HH au CA des associations HH 56 et HH35	
JAMET Pierre	Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Membre du conseil d'administration d'Habitat et Humanisme Urgence	Directeur Général des Services du Département du Rhône Administrateur de l'OPAC du Rhône Vice-Président délégué de la Transalpine
Du PELOUX Pierre	Administrateur d'HH Drôme-Ardèche, association Loi de 1901	
LOMBARD Philippe Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, association Loi 1901	
MARTIN Bruno Association H&H Gironde	Président H&H Gironde, Association loi 1901alpes	
Patrick GARNIER Association H&H IDF	Administrateur d'HH Ile-De-France Représentant permanent d'HH Ile-De-France au Conseil d'administration d'H&H Logement Secrétaire du Bureau d'H&H Logement	
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1	Membre du Conseil de Surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
BOUCHARD François	Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Président d'H&H Alsace Nord, association Loi 1901	Présidence des EDC Alsace jusqu'à fin 2020 Président du Conseil de Fabrique de l'Eglise Saint-Bernard Présidence du CEAS
Jean GADENNE Association H&H Nord Pas de Calais	Président d'H&H Nord Pas de Calais, association Loi 1901 Représentant d'HH Nord Pas de Calais au Conseil de Surveillance de la Fédération Habitat et Humanisme Administrateur de la Fondation Crédit Agricole Nord de France	

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
	Administrateur Foncière AFTL Censeur au Conseil de Surveillance de Solhia Nord Président du Directoire de la SCIC Microville 112 Conseillé Municipal	
Philippe GAMBÉY Association H&H Loire-Atlantique	Président d'H&H Loire Atlantique, association Loi 1901 Représentant HH 44 au sein des CDMCA de Loire-Atlantique et Nantes Métropole	

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

Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant	Année du 1er mandat	Échéance mandat	membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	oui	2012	juin 2030	non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
Philippe LOMBARD représentant permanent d'Accession solidaire au CS	oui (*)	2008	juin 2026	non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018	juin 2030	non	non	non	non	non	
Bruno MARTIN représentant permanent d'HH GIRONDE au CS	oui (*)	2020	juin 2026	non	non	non	non	non	
Patrick GARNIER représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	juin 2031	non	non	non	non	non	
Serge BLANC	oui	2013	juin 2031	non	non	non	non	non	
Jean-Michel ROHMER représentant permanent d'H&H Alsace au CS	oui	2025	juin 2031	non	non	non	non	non	
Jean GADENNE représentant permanent d'H&H Nord Pas de Calais au CS	oui	2024	juin 2030	non	non	non	non	non	
Philippe GAMBÉY représentant permanent d'H&H Loire-Atlantique au CS	oui	2024	juin 2030	non	non	non	non	non	
Philippe FLAMENT représentant permanent d'H&H Rhone au CS	oui	2010	juin 2028	non	non	non	non	non	
Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant	Année du 1er mandat	Échéance mandat	membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	oui	2012	juin 2030	non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
Philippe LOMBARD représentant permanent d'Accession solidaire au CS	oui (*)	2008	juin 2026	non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018	juin 2030	non	non	non	non	non	
Bruno MARTIN représentant permanent d'HH GIRONDE au CS	oui (*)	2020	juin 2026	non	non	non	non	non	
Patrick GARNIER représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	juin 2031	non	non	non	non	non	

Serge BLANC	oui	2013	juin 2031	non	non	non	non	non	
Jean-Michel ROHMER représentant permanent d'H&H Alsace au CS	oui	2025	juin 2031	non	non	non	non	non	
Jean GADENNE représentant permanent d'H&H Nord Pas de Calais au CS	oui	2024	juin 2030	non	non	non	non	non	
Philippe GAMBEY représentant permanent d'H&H Loire-Atlantique au CS	oui	2024	juin 2030	non	non	non	non	non	
Philippe FLAMENT représentant permanent d'H&H Rhône au CS	oui	2010	juin 2028	non	non	non	non	non	

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

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

4.2 Rémunération et avantages

4.2.1 Montant des rémunérations versées

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

4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

4.3 Participations et stock-options

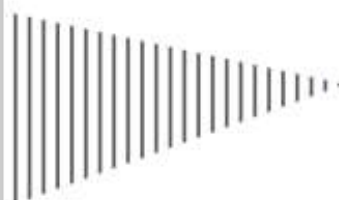
Aucun des membres des organes d'administration et de direction ne détient de participation significative dans le capital de la Société, à l'exception des actions de garantie.

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

5.1 Informations financières historiques

5.1.1 Comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes

(A) Comptes annuels 2024 et rapport du commissaire aux comptes



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres

Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

● Référentiel d'audit

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

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

● Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

● Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

● Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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



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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

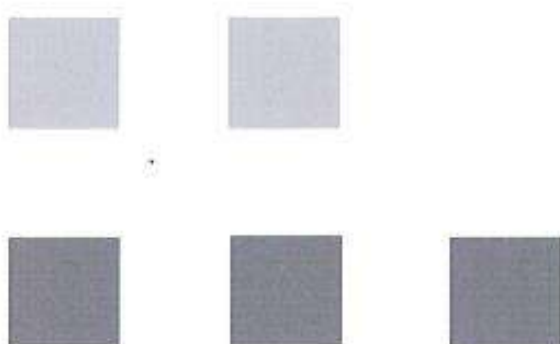


- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle

Lyon, le 23 mai 2025

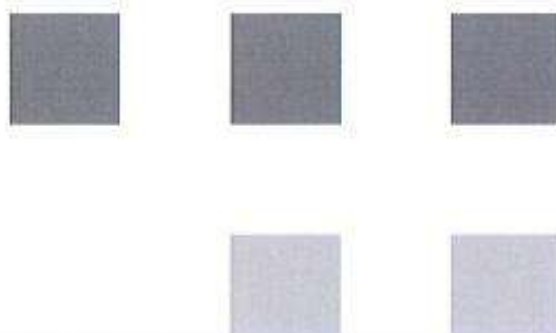
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Benjamin Malherbe



Comptes Annuels

31/12/2024



SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

1. PRESENTATION GENERALE

1.1 Présentation des comptes annuels

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

La Foncière d'Habitat et Humanisme est une Société en Commandite par Actions dont l'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

Les comptes annuels comprennent :

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

1.2 Changement de méthode comptable

Néant

2. ETATS FINANCIERS



Bilan et compte de résultat



Bilan Actif

Période du 01/01/24 au 31/12/24

PHH - Foncière RH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	132 981	138 187	54 784	112 980
Fonds-commercial	4 388 500	1 810 485	2 858 014	2 054 398
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 521 481	1 948 672	2 912 798	2 167 378
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terains	147 472 037		147 472 037	140 022 034
Constructions	480 417 302	133 194 085	357 223 207	345 548 417
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	587 792	338 042	252 750	272 618
Immobilisations en cours	50 843 882		50 843 882	50 302 025
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	679 321 014	133 532 127	545 791 877	536 142 994
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	456 880	20 275	428 675	2 128 479
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	600 395		600 395	589 019
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 632	20 608	20 606
TOTAL immobilisations financières :	1 079 504	22 907	1 047 675	2 738 103
ACTIF IMMOBILISÉ	694 922 078	135 209 728	559 752 351	541 048 425
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 650 288	2 000 064	4 650 234	4 860 369
Autres créances	38 287 006		38 287 808	38 928 058
Capital souscrit et appelé non versé				
TOTAL créances :	44 937 294	2 000 064	42 937 842	43 788 427
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	77 929 875	428 285	77 503 610	87 932 444
Disponibilités	9 783 636		9 783 636	15 417 553
Charges constatées d'avance	87 818		87 818	40 480
TOTAL disponibilités et divers :	87 791 329	428 285	87 355 064	103 390 477
ACTIF CIRCULANT	132 719 240	2 428 329	130 292 911	117 175 945
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	827 641 318	137 638 057	690 045 261	658 223 370

Sage

Bilan Passif

Période de 01/01/24 au 31/12/24

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 235 161 558	235 161 558	222 548 856
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	128 768 796	120 789 162
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	183 381	183 381
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 563 272	2 338 930
Réport à l'exercice		
Résultat de l'exercice	(1 103 016)	(375 658)
TOTAL situation nette :	368 002 840	345 514 109
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	141 789 533	137 897 362
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	508 792 172	483 411 472
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	1 406 059	1 688 382
Provisions pour charges	211 200	216 381
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 617 259	1 903 763
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	165 390 099	155 238 127
Emprunts et dettes financières divers	11 135 335	11 813 968
TOTAL dettes financières :	176 525 434	167 150 113
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
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		19 606
Autres dettes	437 178	1 188 124
TOTAL dettes diverses :	5 110 396	6 360 022
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	181 636 830	173 510 135
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	690 045 261	558 826 370

Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	26 838 276		26 838 276	24 624 852
Chiffres d'affaires nets	26 838 276		26 838 276	24 624 852
Production stockée			1 536 167	1 402 028
Production immobilisée			4 500	17 965
Subventions d'exploitation			449 162	389 283
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			5 237 395	5 141 263
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			34 065 500	31 575 391
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				36 742
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			14 959 268	13 382 594
TOTAL charges externes :			14 959 268	13 419 336
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			3 056 171	2 539 872
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 800 095	1 717 249
Charges sociales			828 261	970 452
TOTAL charges de personnel :			2 628 356	2 687 702
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			12 015 935	11 368 164
Dotations aux provisions sur immobilisations			491 316	
Dotations aux provisions sur actif circulant			284 449	
Dotations aux provisions pour risques et charges			90 166	4 596
TOTAL dotations d'exploitation :			12 881 865	11 372 760
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			296 062	498 652
CHARGES D'EXPLOITATION			33 821 722	30 518 323
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			243 779	1 057 069

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	243 779	1 057 069
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		54 529
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	13 172	3 784
Autres intérêts et produits assimilés	430 288	893 017
Reprises sur provisions et transferts de charges	647 620	945 522
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	68 721 142	25 100 226
	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
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	67 701 328	25 018 872
	72 735 060	29 010 500
RÉSULTAT FINANCIER	(2 922 838)	(2 013 421)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(2 679 060)	(956 352)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	957 994	122 519
Produits exceptionnels sur opérations en capital	744 705	1 052 551
Reprises sur provisions et transferts de charges	362 323	
	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
	488 978	591 649
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 576 044	583 421
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		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)



Annexe



3. ANNEXES

3.1. Fournitures

3.1.1. Fournitures

La Foncière a réalisé 182 mises en service sur 2024 et engagé 699 nouveaux logements (contre 810 mises en service en 2023).

3.1.2. Augmentation 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€).

3.2. Principes, règles et méthodes comptables

3.2.1. Principes

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.

3.2.2. 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.

FONCIERE HABITAT ET HUMAINISME

- Les honoraires internes de montage (voir paragraphe suivant),
- Les travaux de réhabilitation,
- En 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€

Des impraires 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 (50 ans pour les constructions neuves)
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel),
Eclairage	Linéaire 18 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 18 ans,
Electricité	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 (aux 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 Habitat et Humanisme 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. A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Provisions pour engagements de départ en retraite

Les engagements relatifs aux indemnités de départ en 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 turnover : faible

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

Provisions pour gros entretien

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

Emprunts

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

8.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

8.3.1 Immobilisations incorporelles

	31/12/2023	Acquisitions	Cessions/mises au rebut	31/12/2024
Valeur brute				
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				
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.

8.3.2 Immobilisations corporelles

	31/12/2023	Acquisitions	Apport	Transferts Vifs passés à passif	Cessions/mises au rebut	31/12/2024
Terrains	148 005 034	7 855 638	-	128 115	- 79 521	147 412 037
Constructions	466 735 658	24 985 799	-	-	- 304 127	493 417 330
Autres immobilisations corporelles	185 508	3 750	-	- 3 468	-	187 792
Immobilisations en cours	36 308 140	11 730 042	-	30 392 300	-	38 443 882
Total valeur brute	657 647 829	43 572 229		32 528 895	- 383 648	689 321 011

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 +53,6 M€
- Des cessions pour un montant de -0,4 M€.

	31/12/2023	Dotations	Cessions/mises au rebut	Reprise de provision/ immobilisations	31/12/2024
Amortissement					
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	170 005 848	11 812 239	- 366 357	-	181 451 730
Autres immobilisations corporelles	510 910	24 052	-	-	534 962
Total amortissement	170 516 758	11 836 291	- 366 357	-	182 046 692
Provision pour dépréciation	1 383 871	491 316	-	131 322	1 543 365
Tot dépréci et prov /immobilisations	171 900 629	12 327 607	- 366 357	131 322	183 529 137

4.3.2 Immobilisations financières

Valeur brute	31/12/2023	Acquisitions	Fusion	Cessions/mises au rebut	31/12/2024
total	2 157 755	418 000	-	-	455 951
Coop Garrigues	1 925				1 925
SAS UTOP	6 750				6 750
Parts EHH	2 119 804		-	2 119 804	-
Fonds asso RN H&H	29 276				29 276
HHDH		418 000			418 000

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.

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenues	Valeur nette des titres	Chiffre d'affaires	Résultat net
Coopérative Garrigue		Non significatif	1 925	23 444	187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle RH		Non significatif	-	-	-
SAS UTOP		Non significatif	6 750	-	7 777
HHDH	1 124 805	37,56%	418 000	131 199	11 820

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 considérées comme des titres de participations (5,33 %).

4.3.3 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2023	Nouvelles notifications	Subventions reçues	Subventions remboursées	31/12/2024
Sub. à recevoir Etat et Public 1	35 973 343	9 025 413	9 079 471	22 796	35 942 081
Subvention en attente d'affectation	-	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'Etat 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.

4.3.4 Provisions dérivées

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts de titres			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
Total	23 239	-	23 239
De l'actif circulant			
Avances et acomptes sur commandes			
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
Etat 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

3.1.1.1. Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2023	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement (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 à sa très grande majorité sur des produits court terme comme les OPCVM monétaires.

3.1.1.2. Capital social

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

Nombre de titres	31/12/2023	Aug. de capital	Apports, rachats		31/12/2024
Personnes physiques	1 326 752	217 845	-140 528		1 399 069
Mouvement Habitat Humanisme	138 127		40 485		178 612
Fonds Gest.d'Epargne 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 (VN 92€)					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:	396 852 064	21 204 000	1 163 636	-1 317 739		398 002 064
Primes de fusion et d'apports	6 386 754	0	343 534	-802 098		5 928 250
Réserves	2 550 949				-375 658	2 175 291
Total	845 889 767	21 204 000	1 507 400	-2 119 804	-375 658	866 105 705

3.1.1.3. Subventions d'investissement

Subventions d'invest. encaissées	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

3.1.1.4. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2023	Augmentations-dotations	Distributions reprises à la fin de l'exercice		31/12/2024
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litiges	1 086 382	80 000	-	452 929	1 409 059
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations	94 147	-	-	9 181	90 186
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
Total	1 301 563	80 000	-	462 110	1 612 239

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 1ME suit son cours judiciaire avec de meilleures perspectives pour la Société.

3.4.10 Emprunts

Variation des emprunts et dettes

Dettes financières	31/12/2023	Encaissements	Remboursements	31/12/2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 154 155	15 284 752	9 508 879	162 910 028
Emprunts et dettes diverses	9 897 236	-1 852 831	1 300 652	10 249 434
Dépôt de garantie	843 339	74 719	32 137	885 921
Comptes courants créditeurs	1 173 410		1 173 410	
Compte courant créditeur	76 200		76 200	0
Total	165 054 341	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

Dettes financières	31/12/2023	31/12/2024	
Emprunts libérés	9 917 182	4 900 380	Emprunts libérés souscrits pour financer les travaux du PSP
Emprunts PSP	2 544 279	1 052 118	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Autres emprunts (CDC)	159 492 694	150 524 421	
Billet à ordre	1 400 000	1 400 000	
Intérêts courus non échus	2 055 772	2 480 071	
Compte financier	76 200	-	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	153 236 127	165 356 989	
Dépôt de garantie	843 339	885 921	
Emprunts E3	9 055 570	9 406 362	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts CAF Carat	841 686	842 452	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Comptes courants Mouvement	1 173 410		
Emprunts et dettes financières divers	11 923 985	11 135 335	
Total	165 160 112	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 ME. Ils font l'objet à 88% de garanties données par les collectivités, 8% sont hypothéqués et 4% ne font pas l'objet de garantie.

3.4.11 Autres

Dettes diverses	31/12/2023	31/12/2024
Fournisseurs et comptes rattachés	4 295 571	3 518 208
Dettes relatives au personnel	524 902	489 540
Etat 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 de moins d'un an.

3.4.12 Autres opérations 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 :

3.4.13 Travaux immobiliers

Production immobilisée	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.

3.3.2 Reprises sur amortissements et provisions - Immo et Locales

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	31/12/2023	31/12/2024
Reprises sur dépréciation des immobilisations	-	131 322
Reprises sur PRC exploitation	-	94 347
Reprise 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.

3.3.3 Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

Autres Achats et Charges Externes	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
Maîtrise 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.

3.3.4 Impôts et taxes

	31/12/2023	31/12/2024
Impôts et taxes	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.

3.3.5 Dotations aux provisions

Dotations aux provisions	31/12/2023	31/12/2024
Dotation sur dépréciation des immobilisations	143 589	491 316
Dotations PRC exploitation	4 596	90 166
Dotations aux provisions pour dépréciation des		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	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.

3.3.4 Résultat financier

Résultat financier	31/12/2023	31/12/2024
Produits financiers de participation	54 529	
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 0
Produits financiers	1 993 196	2 110 894
Dotations financières aux amortissements et provisions	-647 620	-426 265
Intérêts et charges assimilés	-3 344 008	-4 607 467
Charges nettes sur cessions de VMP	-14 989	
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

A 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 »).

3.3.5 Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel	31/12/2023	31/12/2024
Produits exceptionnels sur opérations 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 d'immobilisations	-569 721	-217 291
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-14 080	-191 687
Dotations exceptionnelles 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.

3.5. 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 elle impactée négativement par la hausse des impôts financiers (- 515 K€).

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

3.6. Autres Informations

3.6.1. Honoraires de commissaires aux comptes et de commissaires aux impôts

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.

3.6.2. Réévaluation du patrimoine

La société Foncière d'Habitat et Humanisme fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs réelles 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€.

3.6.3. Patrimoine

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

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion : Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H. a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage 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'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

3.6.4. Effectifs

	2024	2023	2022
Effectif moyen	34	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.

3.3.3. 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

Immobilisations

Période du 01/01/24 au 31/12/24

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			326 115
Autres immobilisations incorporelles	4 235 368		
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 235 368		326 115
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terains	140 022 034		7 855 639
Constructions sur sol propre	360 091 936		19 582 117
Constructions sur sol d'autrui	78 043 701		4 403 678
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	306 873		5 750
Matériel de transport	15 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	79 484		
Emballages récupérables et divers	242 151		
Immobilisations corporelles en cours	50 302 025		21 734 416
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	657 643 204		63 581 699
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	2 157 754		418 000
Autres titres immobilisés	589 019		11 377
Prêts et autres immobilisations financières	23 239		
TOTAL immobilisations financières :	2 770 012		429 377
TOTAL GÉNÉRAL	664 648 581		64 337 089

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cession mise hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement			4 561 481	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			4 561 481	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terains	326 115	79 521	147 472 037	
Constructions sur sol propre		302 173	409 971 879	
Constructions sur sol d'autrui		1 954	80 445 423	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Instl. générales, agencements et divers			312 523	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.	1 456		18 018	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours	3 119 231		50 843 882	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	3 445 813	383 648	689 321 014	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		2 119 804	485 950	
Autres titres immobilisés			800 395	
Prêts et autres immo. financières			23 239	
TOTAL immobilisations financières :		2 119 804	1 079 584	
TOTAL GÉNÉRAL	3 448 813	2 503 452	694 962 078	

Amortissements

Période du 01/01/24 au 31/12/24

FHH - Foncière HH

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	1 468 038	180 644		1 648 682
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 468 038	180 644		1 648 682
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	93 815 004	9 244 350	165 270	102 894 084
Constructions sur sol d'autrui	28 190 845	2 586 889	1 088	28 758 646
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	224 784	11 752		236 536
Matériel de transport	15 000			15 000
Mat. de bureau, informatique et mobili.	13 586	778		14 364
Emballages récupérables et divers	57 610	11 522		69 131
TOTAL immobilisations corporelles :	120 315 839	11 835 281	166 357	131 985 772
TOTAL GÉNÉRAL	121 784 877	12 015 935	166 357	133 834 454

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

Provisions Inscrites au Bilan

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des paiements Provisions pour investissement Provisions pour fausses des prix Amortissements dérogatoires Contingences exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges Prov. pour garanti données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	1 688 382 94 347 121 034	80 000 90 166	362 323 94 347	1 406 059 90 166 121 034
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	1 903 763	170 166	456 670	1 617 259
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	1 183 371 29 276 2 633 1 715 515 647 620	491 316 284 449 426 265	131 322 647 620	1 643 365 29 276 2 633 2 000 064 426 265
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	3 576 514	1 202 030	778 942	4 001 602
TOTAL GÉNÉRAL	5 482 278	1 372 196	1 235 612	5 618 861

Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/24 au 31/12/24

FHH - Foncière HH

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	222 548 656	13 929 629	1 317 716	235 161 569
Primes liées au capital social	120 789 162	8 781 722	802 068	128 768 798
Ecart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	183 381			183 381
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	2 338 930		375 658	1 963 272
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	(375 658)	(1 103 016)	(375 658)	(1 103 016)
Subventions d'investissement	137 897 362	9 025 413	5 133 243	141 789 532
Provisions réglementées				
TOTAL	483 411 472	30 633 747	7 283 047	506 752 172

Liste des Filiales et Participations

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

Edition du 10/04/25

Devise d'édition

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta* résultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Nette	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
HHDI	1 066 000	59 805	37,56	418 000	418 000			131 199	11 320	
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT*										
1. filiales non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										
2. participations non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
TOTAL de l'actif immobilisé :	23 239		23 239
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Avances et acomptes sur commandes			
Créances clients	6 650 288	6 650 288	
Personnel et charges sociales à récupérer	35 111	35 111	
État et autres collectivités publiques	39 391 122	11 231 665	25 159 457
Groupe & organismes apparentés	627 316	627 316	
Débiteurs divers	1 234 059	1 125 121	108 938
TOTAL de l'actif circulant :	44 937 906	19 669 511	25 268 395
TOTAL GÉNÉRAL	44 961 145	19 669 511	25 291 634

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice

(2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

(9 755 873)

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	165 390 099	5 386 341	10 756 921	149 246 838
Emprunts et dettes financières diverses	11 135 335	983 369	3 242 288	6 929 678
Cont., Fédération, Asso. & organ. appar				
TOTAL :	176 525 434	6 349 710	13 999 209	156 176 515
Fournisseurs et comptes rattachés	3 518 208	3 518 208		
Usagers avances reçues				
Dettes relatives au personnel	489 540	489 540		
État et autres collectivités publiques	665 472	665 472		
Autres dettes	437 176	437 176		
TOTAL :	5 110 396	5 110 396		
TOTAL GÉNÉRAL	181 635 830	11 460 105	13 999 209	156 176 515

Produits à Recevoir

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	137 203
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	295 582
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	97 182
TOTAL	520 267

Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 460 071
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	281 383
Dettes fiscales et sociales	824 883
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	19 600
Autres dettes	
TOTAL	3 605 935

Charges et Produits Constatés d'Avance

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/24 au 31/12/24

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	67 819	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	67 819	

5.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

5.1.3 Normes comptables

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

5.1.4 Changement de référentiel comptable

Néant.

5.1.5 Informations financières auditées

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

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

5.1.6 Etats financiers consolidés

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

5.1.7 Date des dernières informations financières

Le dernier exercice clos et audité est en date du 31 décembre 2024, soit moins de 12 mois avant la date du présent document.

5.2 Informations financières intermédiaires et autres

5.2.1 Informations financières trimestrielles ou semestrielles

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

5.3 Audit des informations financières annuelles

5.3.1 Informations financières annuelles auditées

Présentée en 5.1.1.

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

Néant.

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

Néant.

5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)

5.4.1 Description des indicateurs clés de performance

Néant, la Société ne publie pas de tels indicateurs.

5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2024.

5.6 Politique en matière de dividendes

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

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

5.7 Informations financières pro forma

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

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

6.1 Principaux actionnaires

6.1.1 Actionnariat

Au 30 juin 2025, après la réalisation de l'opération d'augmentation de capital réservée à la Fédération décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2025, la Société a un capital de 240.718.092 €, se décomposant en 2.616.501 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 11 000 actionnaires.

Actionnaires	Au 30 juin 2025		Au 31 décembre 2024	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	%
Fédération HH	90 547	3,5%	95 173	3,7%
Associations HH	81 181	3,1%	83 439	3,3%
Congrégations et associations	54 580	2,1%	55 462	2,2%
- Sous total Mouvement et associations	226 308	8,6%	234 074	9,2%
Fond gest. Epargne salariale	919 182	35,1%	868 614	34,0%
Autres personnes morales	55 170	2,1%	54 347	2,1%
- Sous total Fonds et Autres	974 352	37,2%	922 961	36,1%
Personnes morales	1 200 660	45,9%	1 157 035	45,3%
Personnes physiques	1 415 841	54,1%	1 399 069	54,7%
Total Actionnaires	2 616 501	100,0%	2 556 104	100,0%

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

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

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

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

Au 30 juin 2025, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Mirova Solidaire qui détient 9,38%, du fonds, du FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 7,78% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 8,58%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2024 souligne une stabilité dans la répartition du capital.

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

6.1.2 Droits de vote

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

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

6.1.3 Contrôle de la détention de capital

Le détail des différentes catégories d'actionnaires (personnes physiques, association du Mouvement, Fédération Habitat et Humanisme, fonds d'épargne salariale, congrégations religieuses, autres personnes morales) figure dans le chapitre 6.1.1 Actionnariat.

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 30 juin 2025, le Mouvement Habitat & Humanisme contrôle au total 6,6% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement au chiffre de 8,6%. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

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

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

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

6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

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

6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

En 2024, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1,6 M€ et concernent principalement des litiges sur des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière. Elles incluent notamment le litige identifié en 2022 à la suite de l'acquisition d'un bâtiment auprès d'un établissement public foncier local sur un site classé défense dans lequel du mercure sous sa forme métallique liquide a été découvert. Dans la mesure où plusieurs autres organisations sont concernées par cette opération, il a été demandé par les avocats au Tribunal Administratif de Grenoble la désignation d'un expert judiciaire spécialiste en pollution des métaux lourds. Ce dernier, mandaté en juin 2023, a rendu son rapport début 2024, favorable à la Société. Néanmoins la provision pour risque d'un montant d'1 M€ a été maintenue dans les comptes clos au 31 décembre 2024, aux regards de la procédure en cours qui pourrait être longue. L'ensemble des pièces a été déposé fin mai 2024 devant le Tribunal Administratif de Grenoble. Diverses audiences de mise en état, notamment par suite de l'appel à la cause de l'État par la partie adverse, ont été tenues ou reportées. A date de rédaction du prospectus, une audience d'incident est prévue le 2 septembre 2025.

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

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

Les représentants, personnes physiques, de la gouvernance de la Société peuvent également être présents dans la gouvernance des autres structures composant le Mouvement. Des flux financiers réguliers existent entre les différentes structures du Mouvement qui concourent à la même stratégie et aux mêmes objectifs. Ces flux concernent principalement des loyers versés par des Associations qui sont locataires de biens collectifs de la Société (cas des pensions de famille) et les frais de gestion versés aux AIS du Mouvement chargés de gérer les locations. D'autres flux financiers moins réguliers existent entre 1) les deux principales Associations et la Société comme la refacturation des équipes maîtrise d'œuvre des Associations qui ne travaillent qu'exclusivement pour la Société (flux encadré par une convention signée par les parties), et 2) avec la Fédération dans le cadre de la refacturation d'équipes mutualisées. Tous ces flux sont encadrés par des contrats et se font à des conditions normales. Les procédures de contrôle interne dont s'est dotée la Société, sont de nature à identifier et traiter les situations de conflit d'intérêts.

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

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

6.4 Transactions avec des parties liées

Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIS partenaires du Mouvement (honoraires de gestion versées aux AIS en 2024 : 1.898.589,54 euros).

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

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du Mouvement pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations. Mise en place à la fin de l'année 2014 et actualisée depuis cette date, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux Associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Société avec les Associations concernées (honoraires payées aux associations en 2024 : 856.400 euros).

En complément, la convention de facturation des frais de gérance de la S.A.R.L. Foncière Gestion FG2H à la Foncière d'Habitat et Humanisme s'est poursuivie sur l'exercice 2024 et a eu pour effet sur ce même exercice de comptabiliser chez Foncière d'Habitat et Humanisme une charge de 2 160 euros toutes taxes comprises (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes au paragraphe 6.4.1).

6.4.1 Rapport spécial du commissaire aux comptes



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées

ERNST & YOUNG et Autres

Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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



- Avec la S.A.R.L. Foncière Gestion FG2H, gerante de votre société

Frais de gérance

Nature et objet

La S.A.R.L. Foncière Gestion FG2H a été autorisée à facturer les frais de gérance à votre société

Modalités

Au titre de cette convention, votre société a enregistré, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, une charge de € 2 160 toutes taxes comprises.

Lyon, le 23 mai 2025

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Benjamin Malherbe

6.5 Capital social

6.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 6.5.2 à 6.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels le plus récent, à savoir celui au 31 décembre 2024.

6.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2024, à 235 161 568 €. Il était divisé en 2 556 104 actions de 92 € de nominal.

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

Depuis le 1er janvier 2025, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 56.313 BSA** : une décision de la Gérance en date du 18 juin 2025 a constaté l'exercice de 56.313 BSA sur les 58.000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2024 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 6 juin 2024 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 18 juin 2025, l'exercice 56.313 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 56.313 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 5.180.796 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.266.154 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 1.687 BSA non exercés.
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 23 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté en date du 23 juin 2025 la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 375 728 €, augmenté d'une prime d'émission de 236 872 €, par l'émission, au profit de la Fédération, de 4.084 actions nouvelles à un prix d'exercice de 150 €.
-

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 240 718 092 € divisé en 2 616 501 actions d'une valeur nominale de 92 €.

6.5.3 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

6.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales

La Société, suivant les décisions de l'assemblée générale des commanditaires de la Société en date du 10 juin 2025 et celles de l'associé commandité prises à la même date, a décidé de mettre en place un programme de rachat d'actions de ses propres actions conformément à l'article L.225-209-2 du Code de commerce applicables aux sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché boursier.

La mise en place d'un tel programme permettra à la Société d'assurer elle-même, en partie, la liquidité de ses titres. Il est rappelé que jusqu'à ce jour, la liquidité était assurée par le Fédération Habitat et Humanisme ce qui faisait peser sur cette dernière une forte pression en termes de liquidité. Un tel programme permettra d'alléger cette pression sur la Fédération et d'utiliser une partie de la trésorerie disponible de la Société à cet effet.

En outre, il serait également possible pour la Société d'utiliser les actions rachetées pour les attribuer en paiement ou en échange d'actifs acquis par la société dans le cadre d'une opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport.

Le programme a été mis en place pour une durée de 12 mois (la durée maximale prévue par la loi) en vue des finalités suivantes :

- leur attribution en paiement ou échange, dans les deux (2) ans de leur rachat, et dans la limite de 5 % du capital, d'actifs acquis par la société dans le cadre d'une opération de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport ;
- leur attribution dans les cinq (5) ans de leur rachat, aux actionnaires qui manifesteraient à la société l'intention de les acquérir à l'occasion d'une procédure de mise en vente organisée par la société dans les trois mois qui suivent chaque Assemblée Générale Ordinaire Annuelle ;
- leur annulation à tout moment, en une ou plusieurs fois, dans la limite maximale de 10 % du montant du capital social par période de 24 mois.

Ce programme permettra également à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur.

Les actions rachetées et non utilisées pour l'une des finalités mentionnées ci-dessus, seront annulées de plein droit à l'expiration du délai de 5 ans de leur rachat.

L'autorisation a été donnée pour un nombre maximal de 14.000 actions et pour un prix d'achat par action fixé à 150 euros pour toute la durée de la présente délégation (soit 12 mois), étant précisé que ce prix est compris dans la fourchette des valeurs fixées dans le rapport de l'expert indépendant.

Le prix de rachat devra être acquitté au moyen de la trésorerie disponible de la Société et cette dernière ne pourra pas recourir à l'endettement en vue de financer le rachat.

Par ailleurs, conformément à l'article L.225-210 alinéa 4 du Code de commerce, la Société devra, à tout moment disposer de réserves, autres que la réserve légale, d'un montant au moins égal à la valeur de l'ensemble des actions qu'elle possède.

Les actions rachetées ne donneront pas droit aux dividendes et seront privées de droits de vote durant toute la durée de leur détention par la Société.

A la date du Prospectus, la Société n'a pas mis en œuvre ce programme de rachat.

En conséquence, à la date du Prospectus, ni la Société elle-même, ni aucune de ses filiales ne détiennent des actions de la Société.

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

La Foncière a émis et attribué à la Fédération 58000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 6 juin 2024 (BSA 2025). Ces bons, cessibles et exerçables du 15 janvier 2025 au 11 juin 2025, ont été cédés à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 56 313 BSA ayant donné lieu à l'émission de 56.313 actions nouvelles représentant une valeur de 8.446.950 € incluant une prime d'émission de 3.266.154 €. Les 1.687 BSA non exercés sont devenus caducs en date du 11 juin 2025.

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

Non applicable.

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

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

6.6 Acte constitutif et statuts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

6.7 Contrats importants

Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG), cf. paragraphe 3.3 : La Société a signé une convention pluriannuelle de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) en octobre 2020 avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Cette convention, validée par la Direction Générale du Trésor, l'Administration Fiscale et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), permet à la Foncière de bénéficier d'un soutien fiscal à l'investissement en fonds propres dans les foncières solidaires conformément à l'Article 199 Terdecies-0 AB du Code général des impôts. Cette convention, d'une durée de 10 ans ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) : De même, la DIRECCTE a renouvelé en 2022 l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) à la Société pour une durée de 5 ans. L'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, octroyé conformément à l'article L.3332-17-1 du Code du travail, permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion : Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Société a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi- Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Société devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

7. DOCUMENTS DISPONIBLES

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

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des trois derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier établi au 31 décembre 2023 de la Société,
- L'opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts établi le 16 juillet 2025 par le cabinet BIGNON LEBRAY.

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

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

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

II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION

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

1.1 Responsable du prospectus

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert

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

1.4 Attestation de l'expert

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

1.5 Déclaration relative au Prospectus

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

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

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt. De plus, la Société n'a identifié aucun intérêt particulier, conflictuel ou non, pouvant influencer sensiblement sur l'émission.

1.7 Raisons de l'offre et utilisation du produit

Les fonds collectés seront entièrement affectés :

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

Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 35% à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

En 2024, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élèvent à 32,4 M€ contre 41,8 M€ en 2023.

Les investissements autorisés en 2024 par le Comité d'Engagement portent sur 637 logements (net des opérations abandonnées) pour un investissement global de 94 M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 40 % par des prêts, 21 % par des subventions et 39 % par des fonds propres.

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

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2025 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de financer les collectifs suivants :

- à Fontaine le Comte (Vienne), maison intergénérationnelle de 27 logements en construction neuve;
- à Valleiry (Haute-Savoie), pension de famille de 20 logements en construction neuve ;
- à Toulouse (Haute-Garonne), pension de famille et résidence intergénérationnelle de 43 logements, en construction neuve,
- à Bordeaux (Gironde), 16 logements via un bail à réhabilitation,
- à Bourg en Bresse (Ain), 9 logements en acquisition amélioration,
- à La Roche sur Yon (Vendée), 15 logements en acquisition amélioration.

Mais aussi de financer des opérations d'achats en bloc qui nous sont proposés par des bailleurs sociaux et des personnes privées.

Le produit brut total de l'émission pour l'année 2025 (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 20.850.000 €. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 22.627.500 €.

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

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

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

1.8 Informations supplémentaires

1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

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

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

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie

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

Communication aux actionnaires

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

Communication aux sympathisants d'Habitat et Humanisme

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

Les Associations publient des articles sur la Société dans leurs lettres d'information diffusées à leurs réseaux locaux.

Communication digitale

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

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

Publicité

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

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

2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

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

3. FACTEURS DE RISQUES

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

Risque d'illiquidité relatif à la possibilité de revente des actions de la Société

Identification et description du risque

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

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

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

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

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

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Société à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 décembre 2024, 748 472 actions entrent dans ce cadre représentant (i) 29% du capital social et (ii) sur la base d'un prix de 150€, un montant théorique de revente de 112,3M€. Au 31 décembre 2024, les disponibilités de la Foncière (trésorerie et valeurs mobilières de placement) s'élevaient à 87,3 M€. La Société pourrait donc se trouver dans une situation où le montant des demandes de remboursement des actions serait supérieur à la trésorerie disponible à la date de la demande.

Réponse au risque

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

Cependant, un mécanisme de liquidité est prévu par la Société dans le cadre duquel la Société indique se proposer de faire ses meilleurs efforts (directement via le programme de rachat d'actions proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 10 juin 2025, et également via les Associations et la Fédération) pour permettre aux actionnaires souhaitant vendre leurs actions de trouver des acquéreurs agréés par la gérance. Les transactions sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.3 de la partie II du présent prospectus), qui est aussi le prix de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription et le prix d'exercice des BSA. Dans la plupart des cas, les Associations et la Fédération peuvent racheter les actions, avant, le cas échéant, de les revendre à des acquéreurs investisseurs agréés. Il est cependant précisé que ce mécanisme de liquidité est une pratique qui n'est pas matérialisée par un engagement contractuel formel.

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

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

Au 31 décembre 2024, les 748 472 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 29% du capital social et, sur la base d'un prix de 150€, un montant théorique de revente de 112,3 M€.

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

en K€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	juin-25
Rachats effectués (1) en k€	4 422	4 710	6 985	11 385	8 773	10 667	4 923
Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	30 008	31 824	47 114	76 408	58 767	71 114	32 820
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	58 097	72 077	86 227	100 711	108 093	117 669	117 669
Nombre d'actions correspondant (b)	409 839	505 739	602 924	701 857	751 516	815 662	815 662
Pourcentage (a/b)	7,32%	6,29%	7,81%	10,89%	7,82%	8,72%	4,02%

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

(2) Correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2024, correspond aux augmentations de capital de l'année 2019 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2024).

La forte volumétrie de rachats réalisés sur 2022 s'explique par d'importants rachats réalisés auprès d'Associations (32 071 des 57 180 titres). Sans tenir compte de ces volumes, le volume aurait été de 25 109 titres, chiffre plus conforme à l'historique.

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

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
01/07/2006	05/06/2007	123 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	03/06/2010	142 €
04/06/2010	09/06/2011	142 €
10/06/2011	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2013	144 €
06/06/2013	30/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2015	145 €
01/07/2015	30/06/2016	145 €
01/07/2016	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2018	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €
01/07/2019	30/06/2020	148 €
01/07/2020	30/06/2021	148 €
01/07/2021	30/06/2022	149€
01/07/2022	30/06/2023	149€
01/07/2023	30/06/2024	150€
01/07/2024	30/06/2025	150€
01/07/2025	30/06/2026	150€

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2025 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Par décision de la Gérance en date du 23 mai 2025, la valeur de l'action a été fixée à 150 € à partir du 1er juillet 2025. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 143 €).

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

Identification et description du risque

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

Cette méthode est déconnectée de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, qui est néanmoins suivie dans le cadre d'une expertise annuelle indépendante, dont les modalités et les résultats sont détaillés au sein de ce même paragraphe 5.4.

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

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

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 150 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les Actions entre le 1er juillet 2025 et le 30 juin 2026, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions de la Société.

Réponse au risque

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

Par ailleurs, au titre de la fixation de la valeur de l'Action pour la période du 1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026, la Société a sollicité le recours à un expert indépendant, chargé d'auditer la méthode utilisée. Le rapport de cet expert fixe une fourchette de valorisation entre 145 € et 155 € par Action.

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

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

Identification et description du risque

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

Réponse au risque

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 8.887.500 € de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Société compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

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

Risques liés à l'investissement en capital

Identification et description du risque

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

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

Réponse au risque

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

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

Identification et description du risque

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

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

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

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

Réponse au risque

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

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes

4.1.1 Actions nouvelles émises

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Société de même catégorie que les actions existantes (Code ISIN : FR0004150118).

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

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

4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

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

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 3,46% du capital de la Foncière à la date du 30 juin 2025.

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

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

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

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

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

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

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

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

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

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

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

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

4.3.2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 19 janvier 2026 au 9 juin 2026. Les cessionnaires choisis par la Fédération, même s'ils sont déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Société préalablement à l'acquisition des BSA.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

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

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

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

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

Agrément des actionnaires

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

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

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

a) Droit aux dividendes

Les Actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2025 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

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

b) Droit de vote

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

Il est toutefois rappelé que les décisions prises en assemblées générales des commanditaires doivent être également approuvées par l'associé commandité pour être définitivement adoptées. En effet, la société en commandité par actions comporte deux catégories d'actionnaires, les actionnaires commanditaires et les actionnaires commandités, lesquelles doivent chacune adopter les décisions collectives pour que ces dernières soient effectives.

c) Droit préférentiel de souscription

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

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

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

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

d) Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

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

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

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

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

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

f) Clauses de rachat – clause de conversion

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

4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre

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

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

Sous réserve de l'agrément de la Gérance, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 19 janvier 2026 au 09 juin 2026.

Les BSA non exercés après le 09 juin 2026 deviendront caducs.

b) Suspension de l'exercice des BSA

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

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

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

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

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la sixième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 juin 2025 aux termes de laquelle :

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

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

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide que le prix de souscription des actions nouvelles émises sera établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 150 € l'action à compter du 1er juillet 2025 et la Gérance est spécialement autorisée à :

- 1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux associés qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel ;*
- 2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement l'article 6 des statuts ;*
- 3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites ;*

4. *Exercer la faculté de sursouscription et augmenter ainsi, dans les trente jours de la clôture de la souscription, le nombre d'actions nouvelles à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et ce dans la limite de 15 % du montant de cette dernière et du plafond fixé par la présente résolution. Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugera convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment d'agréer les nouveaux associés, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélative des statuts ; d'une façon générale, la Gérance prendra toutes mesures et remplira toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourra, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugera à propos à titre de rémunération pour le placement des titres. »*

L'associé gérant commandité a approuvé les décisions de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires commanditaires par décisions en date du 10 juin 2025.

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 juin 2025, approuvés par décisions de l'associé commandité en date du même jour, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 7 268 000 €, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 8.358.200 € (procès-verbal des décisions de la Gérance du 10 juin 2025).

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

- Montant nominal : 7 268 000 € par émission de 79 000 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 150 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 58 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 8.887 500 €.
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 11 850 000 € pourra être porté à 13 627 500 €, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 79.000 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 90.850 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : à la date de réalisation de l'augmentation de capital.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour trente-trois anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 12 août 2025 au 2 septembre 2025 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 8 septembre 2025 jusqu'au 17 décembre 2025 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. À ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 8 septembre 2025, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la Gérance.

4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 juin 2025 aux termes de laquelle :

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

- *délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 60 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;*
- *fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 60 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 5 520 000 euros (montant **nominal** de l'augmentation du capital soit prime incluse de 9 000 000 €), sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;*
- *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :*
 - *les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,*
 - *les associations,*
 - *les congrégations religieuses,*
 - *les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,*
 - *les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,*
 - *les SCPI,*
 - *les compagnies d'assurance et mutuelles,*
 - *les sociétés d'investissement.*

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

- *décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,*
- *décide que le prix d'exercice de chaque BSA est établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 150 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2025,*
- *décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :*
 - *de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,*
 - *de déterminer les dates et modalités des émissions,*
 - *de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,*
 - *de déterminer le mode de libération des BSA,*
 - *de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,*
 - *de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;*

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

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

L'associé gérant commandité a approuvé les décisions de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires commanditaires par décisions en date du 10 juin 2025.

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 10 juin 2025, approuvés par décision de l'associé commandité en date du même jour, la gérance a décidé de procéder, en date du 11 juin 2025, à l'émission de 60.000 BSA réservés à la Fédération aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

Les 60.000 BSA sont émis au prix d'un centime d'euro (0,01 €) par bon.

Date prévue de l'émission des bons :

Les 60.000 BSA sont émis à compter du 12 août 2025 et devront être souscrits par la Fédération avant le 18 octobre 2025, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 60.000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 09 juin 2026 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de CENT CINQUANTE EUROS (150 €) jusqu'à la date du 09 juin 2026.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 09 juin 2026.

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

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

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 5.520.000 €.

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

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

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

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

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

4.7 Dates prévues des émissions

4.7.1 Augmentation de capital

Période de souscription : du 12 août 2025 au 2 septembre 2025 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 8 septembre 2025 au 17 décembre 2025 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

4.7.2 BSA

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération durant la période du 12 août 2025 au 18 octobre 2025 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 19 janvier 2026 et le 09 juin 2026.

4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

4.8.1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)

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

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

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

4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre

La Fédération peut céder les BSA, après agrément de la Gérance.

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 19 janvier 2026 et jusqu'au 09 juin 2026. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 09 juin 2026 deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

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

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

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

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

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

4.9 Régime fiscal des actions émises

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

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

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

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

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

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

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

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

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

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

d) Droits de succession et de donation

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

e) Droits d'enregistrement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2025, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2023 conformément aux principes précités, s'établit à 35,8M€. En 2024, le plafond annuel s'élevait à 40M€ et le montant total des souscriptions reçues au titre de l'année 2024 et ayant donné lieu à l'avantage fiscal s'élève à 21,1M€, de sorte que le solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2024 s'établisse à 18,9M€.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2025, après prise en compte du solde du plafond non utilisé pour 2024, ressort donc à 54,7M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€.

En conséquence, pour 2025, le plafond légal de 40M€ sera retenu.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 8,45M€, reçues sur le premier semestre 2025 dans le cadre du prospectus AMF n°24-332, le plafond restant pour le reste de l'année 2025 s'élève à 31,55M€.

De même, pour 2026, le plafond tiendra compte du plafond du plafond non consommé fin 2025 après prise en compte des souscriptions qui seront reçues en 2025 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui pourront être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 13,63M€, le solde du plafond non consommé fin 2025 devrait s'établir à 17,92M€.

A la date du prospectus, la Société n'est pas en mesure de calculer le plafond 2026 sur la base des données 2024. Elle sera tenue de le faire au plus tard en janvier 2026. Cependant, le plafond non utilisé sur 2025 (17,92M€) est suffisant pour accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (9M€).

En conséquence, pour l'années 2025, le plafond calculé est certes inférieur au second plafond de 40 M€, mais, après prise en compte du plafond non consommé en 2024, le plafond est supérieur au plafond légal de 40M€ de sorte que ce dernier sera celui retenu pour 2025.

Pour 2026, le plafond calculé n'est certes pas connu à la date du Prospectus, mais, le plafond non consommé sur 2025 (sur la base de l'hypothèse la plus conservatrice), lequel se reportera sur 2026, permettra, à lui seul d'accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus.

Afin de se conformer aux plafonds applicables, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte desdits plafonds. **En cas de dépassement, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2025 (13,63M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2025, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2026.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% pour 2025 (ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2025 ramenée à 9.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2026), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2025 ramenée à 18.000 euros pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2026).

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

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2025, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2026 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2029).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021). Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu a également été maintenu à 25% pour l'année 2023 conformément à l'article 17 II de la Loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de Finances pour 2023 ainsi que pour les années 2024 et 2025 conformément à l'article 49 de la Loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2025, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2026 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2029).

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

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2025 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2025 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2026 sur les revenus de 2025, 10.000 € au titre de l'impôt 2027 sur les revenus de 2026 et 5.000 € au titre de l'impôt 2028 sur les revenus de 2027.

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

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2025 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû en 2026, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2025 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2026 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

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

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2025, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2031) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

Néanmoins, la loi de finances pour 2025 n°2025-127 du 14 février 2025 a instauré un mécanisme de contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) applicable au titre des revenus de l'année 2025 (impôt sur le revenu 2026). Ce dispositif est, en l'état de la législation à la date du présent prospectus, temporaire et limité aux revenus de l'année 2025. Les contribuables concernés sont ceux dont les revenus excèdent 250.000 euros pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 500.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

Certains avantages fiscaux doivent être réintégrés dans l'impôt sur le revenu déterminé au titre de la CDHR dont notamment, l'avantage fiscal IR-SIEG objet de l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts et décrit au présent paragraphe. Cette CDHR vise à assurer une imposition minimale de 20% pour les contribuables ayant des hauts revenus. Cette imposition minimale s'applique sur le revenu fiscal de référence retraité de certains éléments.

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

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. Elles ne pourront pas non plus figurer dans un plan d'épargne « avenir climat » prévu à l'article L. 221-34-2 du code monétaire et financier.

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

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

Ce régime pourrait être remis en cause si la Société ne respecte pas le cadre de ce dispositif, en particulier en cas de perte de l'agrément ESUS ou en cas de caducité de la Convention SIEG. En revanche, les avantages fiscaux octroyés avant l'éventuelle perte des agréments ESUS et SIEG ne seraient pas remis en cause. Dans le contexte actuel de réductions des niches fiscales, il ne peut être exclu que l'avantage fiscal octroyé à raison de la souscription des actions de la Société puisse être amendé de manière défavorable. Cependant, à ce stade, la Société n'a pas identifié de projet de loi pouvant modifier la réglementation la concernant, en dehors de la baisse du taux de 25% à 18% à partir du 1er janvier 2026, cette baisse étant déjà connue et décrite ci-avant. En conséquence, le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est cependant considéré comme inexistant par la Société. Néanmoins, pour les limiter, la Société a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2025, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2026 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2025.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225 000 € (450 000 € pour un couple). Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI", ne peut excéder 225 000 €.

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

4.9.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai d'au moins deux ans.

b) Plus-values

La Société est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition. En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763.000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10.000.000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 42.500 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7.630.000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

4.9.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.9.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) Dividendes

(i) Personnes physiques :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payées dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Société ne procède pas à des distributions de dividendes.

(ii) Personnes morales :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Pour rappel, la Société n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

2) Plus-values

(i) Personnes physiques :

La Société est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition.

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

(ii) Personnes morales :

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Economique Européen et de 25% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Economique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

3) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20 n°250.

4) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.10 Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Sans objet.

4.11 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières

Sans objet.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil

Sans objet.

5. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 79.000 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 150 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 58 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 11 850 000 €, pouvant être porté à 13 627 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2025). Ainsi, le nombre initial de 79.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 11.850 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 90.850 actions.

5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 60.000 BSA seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 19 janvier 2026 au 19 juin 2026, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Société.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

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

5.1.2 Montant de l'émission

5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 11 850 000 €, dont 7 268 000 € de montant nominal et 4 582 000 € de prime d'émission.

Les 79.000 actions nouvelles seront émises au prix de 150 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 58 € de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 6 juin 2024, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 5.451.000 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Faculté d'extension (phase 3 de l'augmentation de capital) :

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 11 850 000 € pouvant être porté à 13 627 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. À l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2025). Ainsi, le nombre initial de 79.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 11.850 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 90.850 actions. Dans ce contexte la prime d'émission supplémentaire s'élèverait à 687 300 €, soit une prime d'émission totale si extension de 15% de 5 269 300 €.

5.1.2.2 Augmentation de capital issu de l'exercice des BSA

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 60.000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9.000.000 € (dont 5.520.000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 150 €.

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

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

5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription

5.1.3.1 Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

La souscription sera ouverte du 12 août 2025 au 17 décembre 2025 selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes détenues du 12 août 2025 au 2 septembre 2025 inclus (phase 1).

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 8 septembre 2025 jusqu'au 17 décembre 2025 (phase 2), soit :

- aux actionnaires qui auront demandé à souscrire un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

L'attribution se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 11 850 000 € pouvant être porté à 13 627 500 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. À l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2025) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 79.000 actions nouvelles pourrait être augmenté de 11.850 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 90.850.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 150 €, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions de la Société entre le 1er juillet 2025 et le 30 juin 2026, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle.

(e) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 12 août 2025 et le 2 septembre 2025 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible (phase 1) seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
31/07/2025	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus
07/08/2025	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>

12/08/2025	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
02/09/2025	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
08/09/2025	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant le 18/10/2025		Souscription des 60 000 BSA par la Fédération en une fois
A compter du 17/12/2025	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non-actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2025	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
19/01/2026 au 09/06/2026		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Emetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Société :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Société, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération durant la période du 12 août 2025 au 18 octobre 2025 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 19 janvier 2026 et le 09 juin 2026.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 60.000 bons est effectuée en une fois par la Fédération au prix unitaire de 0,01 €.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 19 janvier 2026, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01 € le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Société.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 19 janvier 2026 et le 09 juin 2026. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 150 €.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5.1.4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.

5.1.5 Réduction des souscriptions

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 33 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 33 actions détenues.

5.1.7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5.1.8.1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Société qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Société sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Société assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information du Mouvement.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10.000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Société lorsque l'intégralité de l'offre aura été souscrite et au plus tard le 31 juillet 2026 (la date étant susceptible de varier en fonction des souscriptions reçues). Un mécanisme d'alerte a été mis en place par la Société afin de prévenir les souscripteurs de l'atteinte de l'intégralité de l'offre et de pouvoir bloquer dans les temps les souscriptions en ligne.

5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Société entre le 12 août 2025 et le 2 septembre 2025 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (2 septembre 2025 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Société informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5.1.11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

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

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Société entre le 19 janvier 2026 et le 09 juin 2026 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 09 juin 2026, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Société, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Société, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, la Fédération n'envisage pas de souscrire. La Société n'a pas d'autre information sur les intentions de ses principaux actionnaires et de ses dirigeants.

5.2.3 Information de pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.3 Notification aux souscripteurs

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance, dans le mois qui suit la fin de l'augmentation de capital.

5.4 Etablissement des prix

5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Société est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et des statuts de la Société, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis aux commissaires aux comptes de la Société qui l'ont entérinée.

Durant le premier semestre 2025, une revue de la méthode a été réalisée par un expert en valorisation. Cette revue a conduit à (i) conforter la méthodologie de valorisation des Actions, (ii) et à réaliser de menus ajustements techniques de nature à fiabiliser l'approche. La fourchette de valorisation de l'Action à compter du 1er juillet 2025 par l'expert est cohérente avec la valeur décidée par la Gérance par décision du 23 mai 2025.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 euros. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Société peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- La valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Société, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- La méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Société

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de la Société a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire et les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2024, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à 417 M€ (droits aux baux inclus), soit 2,8M€ d'immobilisations incorporelles, 556 M€ d'immobilisations corporelles, et -142 M€ de subvention d'investissement. Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à 365 M€.

Méthode de la valeur de marché

Le rapport d'expertise réalisé en 2024 du patrimoine de la Foncière au 31 décembre 2023 fait ressortir une valeur marchande théorique de 694 M€ pour une valeur nette comptable de 400 M€, soit une plus-value latente de +294 M€. Comme la valeur nette comptable des terrains et constructions dans les comptes au 31 décembre 2024 ressort à 417 M€, la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente soit à 711 M€.

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par nos actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à notre activité.

Méthode des cash-flows consolidés :

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2024 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- valeur terminale actualisée égale à 100 % des terrains et du bâti
- taux d'actualisation

Le taux d'actualisation est calculé sur la base d'un taux sans risque, augmenté d'une prime de risque. Cette prime de risque intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et enfin l'absence de toute distribution de dividende. Le taux d'actualisation utilisé pour l'année est fixé à 6,00 %.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 239 M€ et la valeur terminale actualisée 196 M€. La société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers de +1,8% et des charges de +1,8%, critères fournis par la Caisse des Dépôts.

Valorisation de l'action de la Société

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

Au 31 décembre - MILLIEREUR		2 024
Capitaux propres stricto sensu	(a)	365 003
Cash Flow consolidés	(b)	239 409
Valeur terminale actualisée	(c)	196 363
Valeur actuelle du patrimoine	(d)=(b)+(c)	435 773
Valeur comptable du patrimoine	(e)	416 608
Réévaluation	(f)=((d)-(e))	19 165
Capitaux propres réévalués	(g)=(a)+(f)	384 168
Nombre d'actions	(h)	2 556 104
Valeur par action	(i)=(g)* 1000/(h)	150

Rapporté à la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2024 de 365 M€, cette valeur des capitaux propres réévalué fait apparaître un coefficient de 1,05, identique à celui des années précédentes.

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à 384 M€, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée arrondie à 150€.

Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1^{er} juillet 2025.

5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Les 60.000 BSA sont souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0.01€ par BSA. Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 150 € jusqu'au 09 juin 2026. Ce prix de 150 € est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

5.5 Placement et prise ferme

5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Société assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

5.5.3 Garantie

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code du commerce.

5.5.4 Date de signature du Contrat de Garantie et de règlement-livraison des actions cédées

Non applicable.

5.5.5 Date de signature de prise ferme

La présente opération ne fait pas l'objet de prise ferme.

5.6 Admission à la négociation et modalité de négociation

Les actions de la Société et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation.

5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

La Fédération souscrira aux 60.000 BSA au prix de 0,01 € par BSA et les cèdera à des tiers (actionnaires ou non actionnaires) répondant aux critères listés dans le paragraphe 5.1.11.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas d'autre personne ou entité offrant de vendre ses actions ou valeurs mobilières.

5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

cf. paragraphe 5.7.1.

5.7.3 Cession d'actions par un actionnaire majoritaire

Non applicable.

5.7.4 Convention de blocage

Non applicable.

5.8 Dilution

5.8.1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Société. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2024 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2025^(*) et sur la base du nombre d'actions existant au 30 juin 2025 :

Variation de la quote part des capitaux propres (en euros pour une action)	30/06/2025
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	142,96 €
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100 %	
après émission de 79000 actions provenant de l'augmentation de capital	143,17 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,32 €
(*) après exercice de 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,24 €
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 59250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	143,12 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,27 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,19 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 90850 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	143,20
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,35
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,27

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2025 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 56.313 BSA 2024, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération H&H décidé par l'AGE du 10 juin 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, de 9.059.550 euros pour 60.397 actions nouvelles émises.

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2026 qui seront émis en 2025 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 150 €.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 10 juin 2025 a approuvé les opérations suivantes :

- **Exercice de 56.313 BSA :** une décision de la Gérance en date du 18 juin 2025 a constaté l'exercice de 56.313 BSA sur les 58.000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 7 juin 2024 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 6 juin 2024 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 18 juin 2025, l'exercice 56.313 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 56.313 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 5.180.796 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.266.154 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 150 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 58 €). La Gérance a par ailleurs constaté la caducité des 1.687 BSA non exercés.
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 23 juin 2025 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 10 juin 2025, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté en date du 23 juin 2025 la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 375 728 €, augmenté d'une prime d'émission de 236 872 €, par l'émission, au profit de la Fédération, de 4.084 actions nouvelles à un prix d'exercice de 150 €.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 240.718.092 € divisé en 2.616.501 actions d'une valeur nominale de 92 €.

5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

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

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA émis en 2025 et cédés en 2026).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 30 juin 2025 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	30/06/2025
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100 %	
après émission de 79000 actions provenant de l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75 %	
après émission de 59250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,98%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,97%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115 %	
après émission de 90850 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%

(1) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2025 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 56.313 BSA 2024, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération H&H décidé par l'AGE du 10 juin 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, de 9.059.550 euros pour 60.397 actions nouvelles émises.

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 30 juin 2025, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations et de la Fédération ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

Nombre d'actions au 30/06/2025	81 181	90 547	171 728
	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	11 605 859 €	12 944 848 €	24 550 708 €
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 79000 actions provenant de l'augmentation de capital	11 622 603 €	12 963 524 €	24 586 126 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 634 678 €	12 976 992 €	24 611 670 €
(*) après exercice de 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 628 707 €	12 970 332 €	24 599 039 €
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 59250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	11 618 510 €	12 958 958 €	24 577 468 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 630 762 €	12 972 624 €	24 603 385 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 624 704 €	12 965 867 €	24 590 570 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 90850 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	11 625 030 €	12 966 231 €	24 591 261 €
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	11 637 001 €	12 979 583 €	24 616 583 €
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	11 631 081 €	12 972 980 €	24 604 061 €
(*) Par hypothèse: le calcul de dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul sur l'année			

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	3,10%	3,46%	6,56%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 79000 actions provenant de l'augmentation de capital	3,01%	3,36%	6,37%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,95%	3,29%	6,23%
(*) après exercice de 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,98%	3,32%	6,30%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 59250 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	3,03%	3,38%	6,42%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,97%	3,31%	6,28%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	3,00%	3,35%	6,35%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 90850 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	3,00%	3,34%	6,34%
(*) après exercice des 60000 BSA en 2026 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,93%	3,27%	6,21%
(*) après exercice des 30000 BSA en 2026 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,97%	3,31%	6,27%

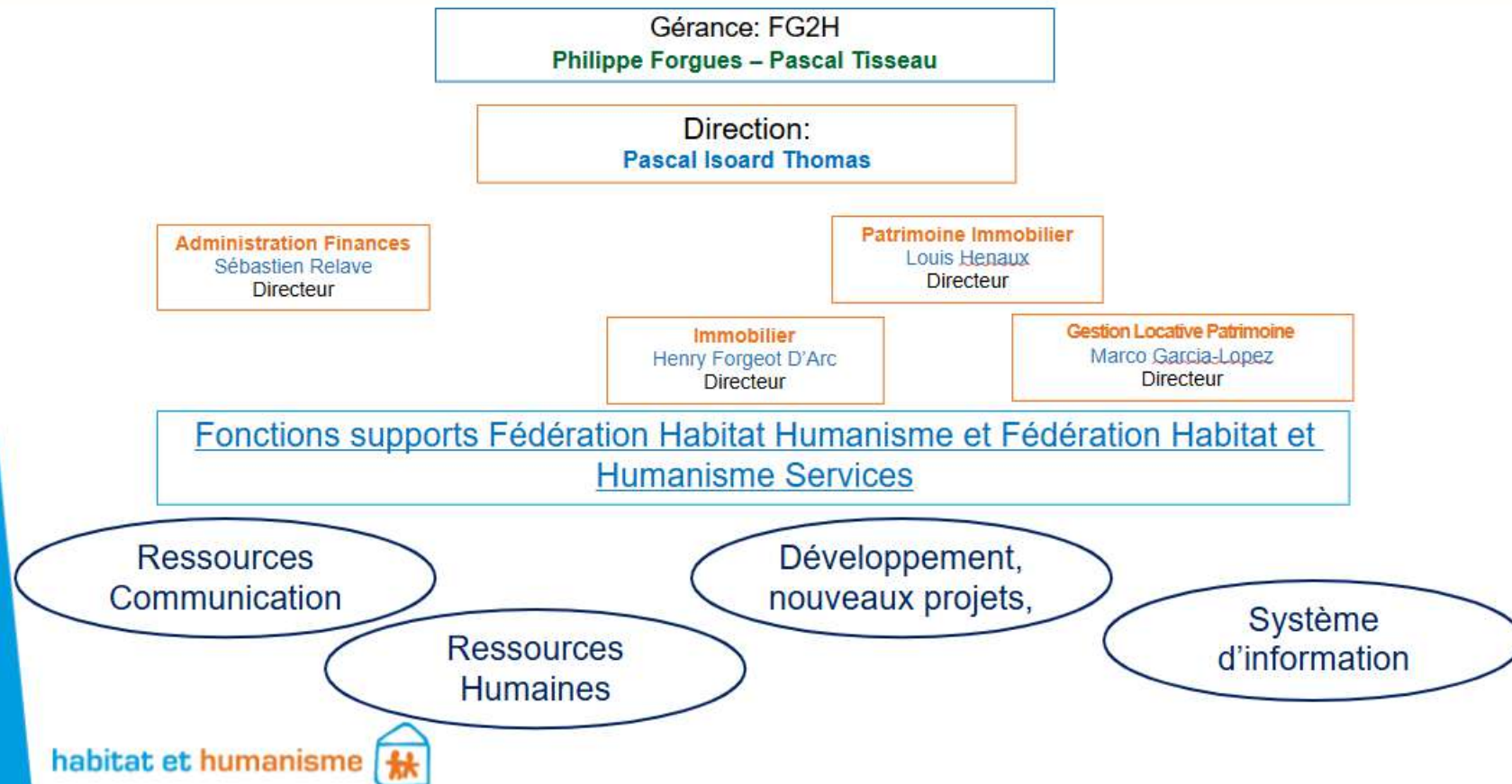
(1) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2025 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice des 56.313 BSA 2024, (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération H&H décidé par l'AGE du 10 juin 2025, étant précisé que ces opérations entraînent une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, de de 9.059.550 euros pour 60.397 actions nouvelles émises.

ANNEXES AU PROSPECTUS

- Annexe A : Organigramme fonctionnel de Société
- Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2023
- Annexe D : Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023 de la Société
- Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

Annexe A : Organigramme fonctionnel de la Société

Organigramme fonction Foncière d'Habitat et Humanisme



**Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant
commandité sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024**

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 17 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 (+13 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

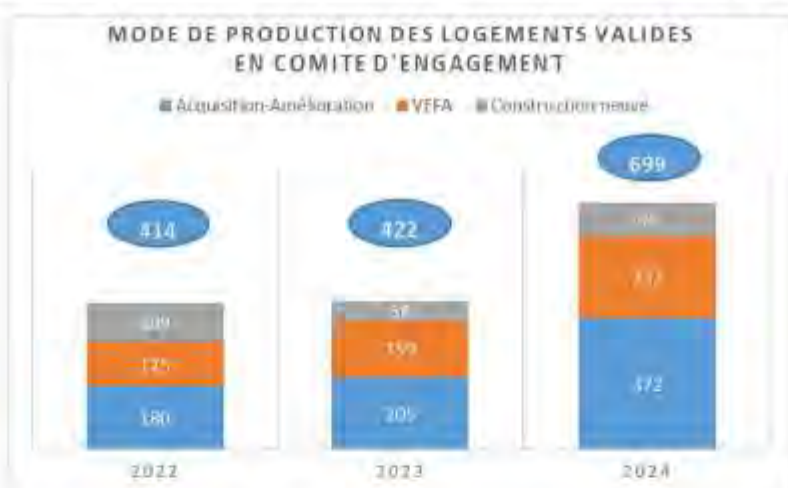
OPERATIONS ENGAGEES EN 2024

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'Achievement (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.

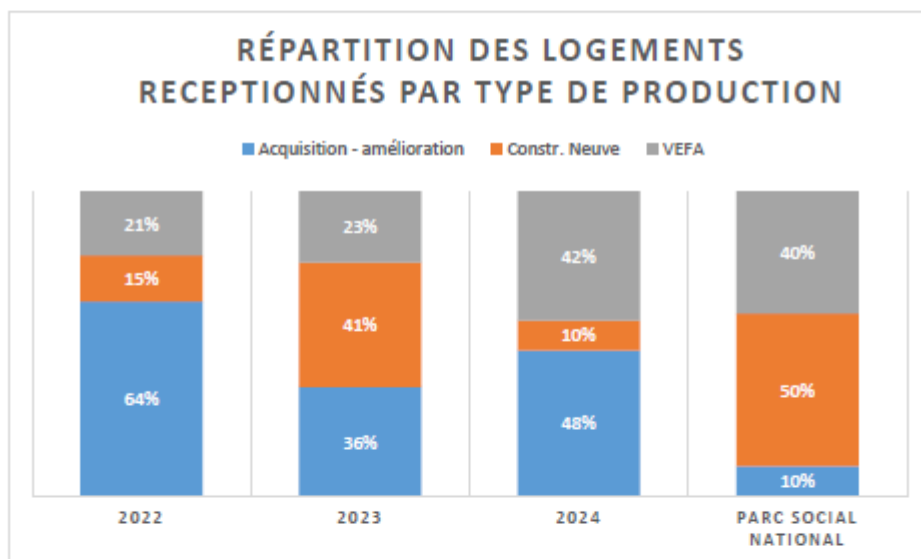
MISES EN SERVICE ET RECEPTIONS EN 2024

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.

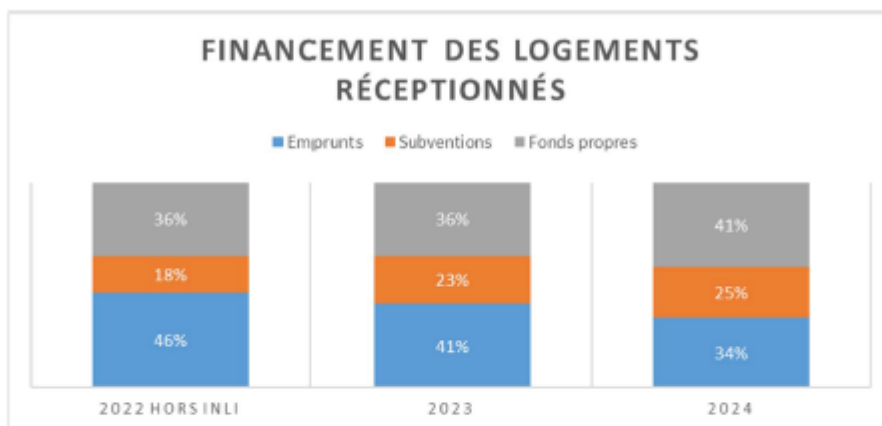
Evolution et comparaison des logements réceptionnés par type de production



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 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.

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).

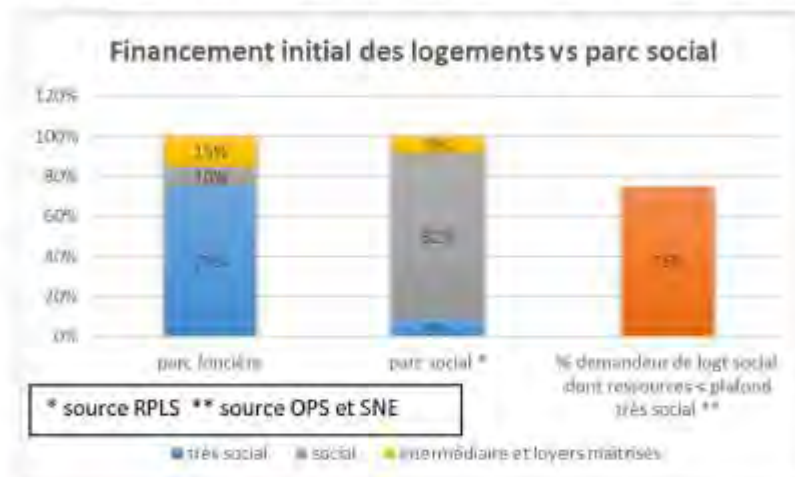
Compte tenu des modifications significatives du zonage Pinel intervenue au 1^{er} octobre 2023, la comparaison entre 2022 et 2023 n'étaient pas pertinente car 145 villes qui étaient en zone B2 (détendue) avaient été intégrées en zone B1 (tendue), tandis que 63 municipalités, autrefois classées en zone 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 PLA1 (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%
COUT 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 766K€ 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 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 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 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

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

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. 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€.

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 87,3M€. 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.

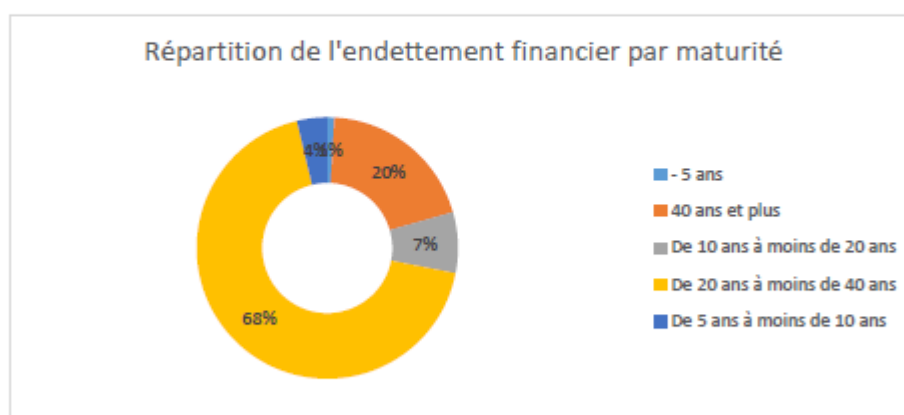
La Société n'utilise aucun crédit bancaire à court terme.

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 D.441-6 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
Nombre d'actions au 31/2/19	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	

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

EVÉNEMENTS 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.225-100-11-3° 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

**Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise –
Exercice clos le 31 décembre 2024**

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.225-374 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

**Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise
qui actualise, au 31 décembre 2024, l'expertise
exhaustive du patrimoine immobilier de la
Société**

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

PATRIMOINE NATIONAL

SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME



- Valeurs au 31 Décembre 2024 -

SARL MISSION D'EXPERTISE au capital de 7.622,45 €
128 rue La Boétie – Bureau 41 – 75008 PARIS – Tél. 06 62 74 00 94.
Siret 410 426 936 RCS Paris – TVA Intracommunautaire FR 6841042693600036

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

POUR

LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME

Destinataire : M. Sébastien RELAVE

- MISSION -

Nous, Société MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'Expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer et d'actualiser, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (immobilisations jusqu'au 31/12/2023), consistant en :

1.434 opérations (immeubles) comprenant un total de 5.763 logements

L'ensemble réparti sur 70 départements

Estimations et actualisations des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2024.

Pour les nouvelles opérations (immeubles) entrées dans le patrimoine entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 ainsi que pour le « 10^{ème} géographique 2024 » de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2023), nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons très partiellement visité les biens (parties communes – aucune visite intérieure de logement à de très rares exceptions).

Rappel : Pour l'estimation au 31/12/2013, nous nous étions rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

- Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale et / ou de valeur locative.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ✓ enfin, l'absence de convenance personnelle.

LA VALEUR LOCATIVE, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- ✓ Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- ✓ Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, ainsi que des charges : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale hors frais et droits, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- ✓ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- ✓ Tout document relatif à l'urbanisme
- ✓ Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s)
- ✓ État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- ✓ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- ✓ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- ✓ Tout audit technique les concernant

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Sté MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- ✓ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- ✓ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- ✓ Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- ✓ Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- ✓ Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- ✓ Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- ✓ De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

I – CHIFFRES CLES DU PATRIMOINE NATIONAL AU 31 DECEMBRE 2024

Patrimoine national de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme en 2024

Ensemble de 1.434 opérations (immeubles) totalisant :

- 5.763 logements (5.436 logements en 2023).
- 7.260 lots (6.793 lots en 2023) dont logements, locaux communs, locaux associatifs, locaux commerciaux, parkings, garages...
- 285.993 m²Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux – hors surfaces de parkings et garages) - (269.951 m² en 2023)

Ces biens (immobilisations antérieures au 31/12/2023) sont inégalement répartis sur 70 départements et majoritairement situés en milieu urbain.

Modifications majeures en 2024 du patrimoine national de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme

A. Intégration du nouveau patrimoine immobilisé entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 :

- 56 opérations
- 332 logements
- 441 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings, garages...)
- 16.219 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).

B. Cessions intervenues sur l'ancien patrimoine entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 :

- 6 opérations
- 6 logements
- 281,58 m² Habitables.

Pour 6 opérations (immeubles) délaissées, la cession de 6 logements :

- AAAP1036 – Lyon 6 - 69 - vente de 1 logement de 59,9 m²H (T3 - lot n° 4765).
- FBU – Argenteuil – 95 – vente de 1 logement de 55,96 m²H (T3 - lot n° 379).
- MAJ – Maxeville – 54 – vente de 1 logement de 22,02 m²H (T1 - lot n° 4087).
- RAM9 – Lyon 7 – 83 rue Montesquieu - 69 – vente de 1 logement de 12 m²H (T1 - lot n° 15).
- RFJ – Lyon 3 - 69 – vente de 1 logement de 71,70 m²H (T2 - lot n° 1499).
- SAN – Jacob Bellecombette – 73 – vente de 1 logement de 60 m²H (T2 - lot n° 2899) et de son parking lot n° 1431.

C. Autres modifications de l'ancien patrimoine intervenues entre le 01/01/2024 et le 31/12/2024 :

- 4 opérations (immeubles) modifiées avec l'ajout de 4 nouveaux logements d'un total de 204,04 m² Habitables.
 - o AAQH - Cannes - 06 - ajout de 1 nouveau logement de 43,72 m²H (T2, lot n° 8205)
 - o ZCG – Marseille – 13006 – aménagement de 1 nouveau logement de 54,56 m²H (T3 - lot n° 8283).
 - o TAM – Toulouse – 31 – aménagement de 1 nouveau logement de 47,5 m²H (T2 - lot n° 7231).
 - o RHK – SAINTE FOY LES LYON – 69 – Rhône 4 - aménagement de 1 nouveau logement de 94,26 m²H (T4 lot n° 8151).

- 2 opérations (immeubles) modifiées avec la suppression de 3 logements d'un total de 128,42 m² Habitables.
 - o HAO – MONTPELLIER – 34 – transformation d'un logement 61 m²H (T2 ancien lot n° 3345) en local professionnel.
 - o FBW – ARGENTEUIL - 95 - cession de 2 logements d'un total de 67,42 m² (lots n° 191 et 235). Reste 1 logement T1 de 27 m²H.

- 2 opérations (immeubles) modifiées avec le report de 9 logements neufs d'un total de 223,20 m² Habitables.
 - o VEA – CHALLANS – 85 – report sur l'immeuble VEB de 9 logements neufs d'un total de 223,20 m²H (T1' – Lots n° 7880 et 7887) et d'un local commun résidentiel de 85 m²U – lot n° 7946).
 - o VEB – CHALLANS – 85 – report depuis l'immeuble VEA de 9 logements neufs d'un total de 223,20 m²H (T1' – Lots n° 7880 et 7887) et d'un local commun résidentiel de 85 m²U – lot n° 7946).

Projets en cours de réalisation sur anciennes opérations :

- o RFG – Lyon 1 – 69 – Projet de restitution d'un bâtiment sous bail à réhabilitation de 6 logements d'un total de 418 m²H (lots n° 2652 à 2657) + local commercial de 35 m²U (lot n° 2193) et atelier de 45 m²U (lot n° 2373).
Fin du bail à réhabilitation prévue au 30/06/2025 pour réaliser des travaux et libérer les locaux.
- o ZAL19 – Marseille – 13006 – Projet de cession d'un logement ancien T1 (lot n° 134) de 27 m²H dans immeuble ancien en état de péril (copropriété).
- o VBH – ANET – 28 – Projet de cession partielle d'un bâtiment en état de péril comprenant 4 logements d'un total de 160,25 m²H (lots n° 3622 à 3625).
- o FAA – ATHIS MONS – 91 – Projet de cession d'un terrain nu (ancien immeuble de 4 logements d'un total de 269 m²H démoli avant 2023).

II – RESUME DES VALEURS RETENUES AU 31 DECEMBRE 2024

Valeur vénale au 31 décembre 2024 du patrimoine national de la Société Foncière d'HABITAT et HUMANISME comprenant 5.763 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2023) :
(Logements considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement de logement social ou autres)

694.460.000 € Hors Droits

(Six cent quatre-vingt-quatorze millions quatre cent soixante mille Euros)

Décomposée en :

- 336 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023

332 nouveaux logements dans 56 nouvelles opérations (immobilisations 2023) et 4 nouveaux logements dans 4 anciennes opérations modifiées.

39.323.000 € Hors Droits

(Trente-neuf millions et trois cent vingt-trois mille Euros)

- 5.427 logements du parc ancien

Immobilisations antérieures à 2023, y compris « 10^{ème} Géographique 2024 » mais sans les 4 nouveaux logements dans 4 anciennes opérations modifiées.

655.137.000 € Hors Droits

(Six cent cinquante-cinq millions et cent trente-sept mille Euros)

Rappel de la valeur du patrimoine national de la Société Foncière d'HABITAT et HUMANISME précédemment estimée au 31/12/2023.

687.239.000 € Hors Droits

Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2023) au 31/12/2024 par rapport à sa valeur au 31/12/2023.

Evolution en valeur de – 4,67 %

Rappel des documents annexes : 86 classeurs Excel (1 classeur récapitulatif et 85 classeurs descriptifs détaillant les valeurs, opération par opération de chacun des 7.260 lots).

II – RESUME DES VALEURS RETENUES AU 31 DECEMBRE 2024

Valeur vénale au 31 décembre 2024 du patrimoine national de la Société Foncière d'HABITAT et HUMANISME comprenant 5.763 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2023) :
(Logements considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement de logement social ou autres)

694.460.000 € Hors Droits

(Six cent quatre-vingt-quatorze millions quatre cent soixante mille Euros)

Décomposée en :

- 336 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023
332 nouveaux logements dans 56 nouvelles opérations (immobilisations 2023) et 4 nouveaux logements dans 4 anciennes opérations modifiées.

39.323.000 € Hors Droits

(Trente-neuf millions et trois cent vingt-trois mille Euros)

- 5.427 logements du parc ancien
Immobilisations antérieures à 2023, y compris « 10^{ème} Géographique 2024 » mais sans les 4 nouveaux logements dans 4 anciennes opérations modifiées.

655.137.000 € Hors Droits

(Six cent cinquante-cinq millions et cent trente-sept mille Euros)

Rappel de la valeur du patrimoine national de la Société Foncière d'HABITAT et HUMANISME précédemment estimée au 31/12/2023.

687.239.000 € Hors Droits

Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2023) au 31/12/2024 par rapport à sa valeur au 31/12/2023.

Evolution en valeur de – 4,67 %

Rappel des documents annexes : 86 classeurs Excel (1 classeur récapitulatif et 85 classeurs descriptifs détaillant les valeurs, opération par opération de chacun des 7.260 lots).

B. Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur vénale, du reste du patrimoine ancien, (immobilisations antérieures à 2023 - hors « 10^{ème} géographique de 2024 ») :

- 1.276 anciennes opérations (immeubles), représentant 4.804 logements, 6.093 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings et garages).

Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur de ces biens, sans visite, en valeur au 31/12/2024.

Nous avons évalué l'évolution des valeurs à partir des résultats des estimations au 31/12/2014, des précédents 7^{èmes} géographiques et des autres actualisations annuelles successives depuis 2014.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (Baromètre de la base PERVAL de la fin 2024), la plateforme MeilleursAgents, les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France) et nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres de toute occupation et de tout conventionnement (conventionnement de logement social ou autres).

Chaque opération (immeuble) a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel) comprenant :

- Concernant les nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2023 et le 31/12/2023 et les logements du « 10^{ème} géographique 2024 » :
 - Photos 2024.
 - Analyse de la situation géographique (localisation, environnement, proximité des commerces et des transports en commun...) et description des biens à fin 2024.
 - Analyse du marché immobilier à fin 2024.
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'opération (immeuble) au 31/12/2024.

- Concernant les logements de l'ancien patrimoine (hors « 10^{ème} géographique 2024 ») simplement actualisés :
 - Photos et analyse de la situation géographique (localisation, environnement, proximité des commerces et des transports en commun...) des opérations depuis 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques.
 - Description des opérations (immeubles) depuis 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques.
 - Analyse du marché à fin décembre 2013 ou en fin d'année des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'opération (immeuble) au 31/12/2013 ou lors des précédents 7^{èmes} géographiques.
 - Valeur des actualisations annuelles des 31/12/2014 au 31/12/2023.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2024.

Principes d'estimation de 2024 :

- Opérations diffuses détenues en copropriété

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

- Opérations (Immeubles) détenues en pleine propriété

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Concernant les logements multiples en monopropriété, nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété de l'ordre de 15 %.

Nous avons également recoupé cette méthode « par comparaison » par une seconde méthode par « capitalisation » du revenu théorique de marché.

- Opérations (Immeubles) soumises à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- La méthode par comparaison, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).

- Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

- La méthode par actualisation du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :

- Une taxe foncière forfaitairement estimée à 13 €/m²/an.
- Une provision de travaux de rénovation admissible (de 7 € à 30 €/m²/an).
- Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m²/an).
- Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour certains immeubles.

Nota : Ces taxes foncières, frais de gestion et baux avec leurs éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu en 2024 de l'ordre de 5,75 %.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- t correspondant au taux d'actualisation retenu.
- n correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

- Opérations (Immeubles) soumises à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- La méthode par comparaison, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).

- Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

- La méthode par actualisation du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :

- Une taxe foncière forfaitairement estimée à 13 €/m²/an.
- Une provision de travaux de rénovation admissible (de 7 € à 30 €/m²/an).
- Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m²/an).
- Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour certains immeubles.

Nota : Ces taxes foncières, frais de gestion et baux avec leurs éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu en 2024 de l'ordre de 5,75 %.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- t correspondant au taux d'actualisation retenu.
- n correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n° 97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrément rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/V55 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

V – BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces opérations réparties sur 70 départements sont très majoritairement situées en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches) et consistent en :

- Un parc de résidences sociales qui sont généralement des bâtiments anciens ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros œuvre et du second œuvre, et ayant permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées.
Les prestations sont standard, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LCR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

- Un parc d'opérations (immeubles) diffuses, de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à l'immeuble de grande taille (en copropriété ou pleine propriété), aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui devraient faire l'objet tout prochainement de rénovations ou de cessions).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les logements loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état et ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

Données sur les DPE du parc de logements de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Données provisoires incomplètes communiquées en juillet 2024, portant sur 4.431 logements du parc ayant déjà fait l'objet d'un DPE :

4.431 DPE réalisés soit 77 % du parc de logements

(Rappel données de 2023 – 3.168 DPE réalisés soit 58 % du parc de logements).

Sur ces 4.431 logements, les classements mesurés s'établissent dans les ordres de grandeur suivants :

- Classement en G (plus de 420 kwh/m²/an) : 1,7 % soit 75 logements
(Rappel données 2023 : 2,8 %s soit 89 logements)
A partir du 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés G (plus de 420 kwh/m²/an) seront interdits à la location.
Ces biens ne remplissant pas les critères de décence, le locataire en place sera en droit d'engager un recours envers le propriétaire.
- Classement en F (entre 331 et 420 kwh/m²/an) : 3,8 % soit 167 logements
(Rappel données 2023 : 4,9 % soit 156 logements)
Au 1^{er} janvier 2028, ce sera au tour des biens classés F d'être interdits à la location.
- Classement en E (entre 231 et 330 kwh/m²/an) : 10,0 % soit 442 logements
(Rappel données 2023 : 12,6 % soit 399 logements)
En 2034, ce sera au tour des biens classés E d'être interdits à la location.
- Classement en D (entre 151 et 230 kwh/m²/an) : 24,6 % soit 1.091 logements
(Rappel données 2023 : 25,2 % soit 797 logements)
- Classement en C (entre 91 et 150 kwh/m²/an) : 37,2 % soit 1.650 logements
(Rappel données 2023 : 28,4 % soit 901 logements)
- Classement en B (entre 51 et 90 kwh/m²/an) : 18,8 % soit 835 logements
(Rappel données 2023 : 19,9 % soit 629 logements)
- Classement en A (moins de 50 kwh/m²/an) : 3,9 % soit 171 logements
(Rappel données 2023 : 6,2 % soit 197 logements)

Définitions, calendrier et statistiques sur la situation du parc de logements de la Foncière d'Habitat et Humanisme vis-à-vis des obligations de Diagnostics de Performance Energétique (DPE)

Notion de décence énergétique :

Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, la mise à disposition de certains équipements et une performance énergétique minimale.

Ce dernier point, « seuil d'indécence énergétique », est entré en vigueur le 1er janvier 2023 avec l'interdiction de signer de nouveaux contrats de location sur les logements énergivores classés G consommant plus de 450 KWh/m²/an en énergie finale (équivalent à une passoire thermique). *La classe G correspond aux logements consommant plus 420 kwh/m²/an.* Les baux en cours ne sont pas concernés.

Depuis le 24 août 2022 en métropole, les bailleurs et propriétaires louant des biens classés G et F au DPE ont l'interdiction d'augmenter le loyer au changement de locataire, au renouvellement du bail ou pendant le bail.

Les prochaines échéances

- Depuis le 1er avril 2023, les logements à consommation énergétique excessive devront obligatoirement réaliser un audit énergétique (classes énergétiques D, E, F ou G).
- A partir du 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés G (plus de 420 kwh/m²/an) seront interdits à la location.
Ces biens ne remplissant pas les critères de décence, le locataire en place sera en droit d'engager un recours envers le propriétaire.
Cela pourra se traduire par une demande de mise en conformité.
Le locataire pourra demander au bailleur de réaliser des travaux de rénovation énergétique et d'isolation.
Sans accord amiable ou sans réponse de la part du propriétaire dans les deux mois, il pourra saisir la commission départementale de conciliation. Cette saisine ne constituera pas un préalable obligatoire à la saisine du juge.

Des sanctions sévères. Si le juge constate que le logement ne satisfait pas au seuil minimal de performance énergétique requis, il pourra :

- contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires ;
- imposer la réduction de loyer à accorder au locataire ;
- imposer des dommages et intérêts à payer au locataire.

Parce que les sanctions sont sévères, on parle souvent « d'interdiction de louer » ; il s'agit d'un abus de langage puisque la mise en location reste possible mais elle expose le propriétaire bailleur à un recours du locataire.

Des exceptions. Pourront échapper à l'obligation d'effectuer des travaux leur permettant d'atteindre le niveau de performance énergétique minimal requis :

- Les logements en copropriété si le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal.
- Les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

Attention : si les travaux ne peuvent pas être ordonnés par le juge dans ces deux hypothèses, celui-ci pourrait néanmoins imposer une baisse de loyer et accorder des dommages intérêts au locataire.

Les échéances suivantes

- Les logements classés F (entre 331 et 420 kwh/m²/an) seront interdits à la location en 2028.
- Les logements classés E (entre 231 et 330 kwh/m²/an) seront interdits à la location en 2034.
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Nota : Depuis le 1er janvier 2024, l'article 158 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire un DPE dit collectif pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Ce nouveau diagnostic est applicable pour les copropriétés de plus de 200 lots et la cession d'immeubles en mono propriété (de plus de deux logements).

Le texte ne vise pas que les copropriétés et s'applique aussi aux bâtiments d'habitation collectifs. Le bâtiment d'habitation collectif étant défini comme un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant strictement plus de deux logements partiellement ou totalement superposés.

Le DPE collectif donne des renseignements importants aux futurs locataires et propriétaires :

- une description de l'état initial de la copropriété ;
- une indication des consommations du bâtiment;
- une étiquette énergie et une étiquette climat, de A à G;
- des recommandations de travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Une fois réalisé, le DPE est valable 10 ans et devra être renouvelé ou mis à jour, sauf pour ceux réalisés après le 1er juillet 2021 et qui classent le bâtiment dans la classe A, B ou C.

Ce diagnostic sera obligatoire au 1er janvier 2025 pour les copropriétés ayant entre 50 et 200 lots d'habitation et au 1er janvier 2026 pour celles comprenant moins de 50 lots.

Articulation avec le DPE individuel et l'audit énergétique Le DPE individuel ne portera que sur le seul logement, alors le DPE collectif indiquera la performance énergétique de l'ensemble d'un bâtiment, y compris des parties communes.

Quant à l'audit énergétique, s'il n'est pas encore obligatoire pour les copropriétés, il va plus loin que le DPE collectif et met l'accent sur le coût des travaux recommandés.

VI – VALEURS DETAILLEES PAR DEPARTEMENT ET PAR OPERATION

Voir 86 classeurs Excel en annexes :

- 1 classeur Excel des Tableaux Récapitulatifs
 - o Tableau récapitulatif 2024 opération par opération.
 - o Tableau récapitulatif 2024 département par département.
 - o Tableau récapitulatif des nouvelles immobilisations 2023.
 - o Tableau récapitulatif de l'ancien patrimoine actualisé (hors 10^{ème} Géographique 2024).
 - o Tableau récapitulatif du 10^{ème} Géographique 2024.
- 85 classeurs Excel (département par département) contenant les fiches descriptives des 1.434 opérations (5.763 logements) avec valorisation de chaque opération et de chacun des 7.260 lots.

A Paris, le 17 février 2025



Le Gérant - Pascal MOREAU
Expert R.E.V - "Recognised European Valuer"
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF)
Architecte D.E.S.A.

SARL MISSION D'EXPERTISE au capital de 7.622,45 €
128 rue La Boétie – Bureau 41 - 75008 PARIS – Tél. 06 62 74 00 94
Siret 410 426 936 RCS Paris – TVA Intracommunautaire FR 6841042693600036

RESERVES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

Le présent rapport est établi en conformité avec :

- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- le rapport C.O.B. du 3 février 2000 (rapport Barthès de Ruyter),
- Les normes européennes d'évaluation publiées par The European Group of Valuers'Associations (TEGoVA).
- Les normes IVSC (l'International Valuation Standards Council) Normes EVS (European Valuation Standard)

Compétence et indépendance de l'Expert :

L'Expert exerce à titre principal une activité d'évaluation de biens immobiliers et dispose d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions. Dans le cadre de la présente mission, l'Expert déclare être indépendant du Client qui le mandate et de ses représentants, n'avoir aucun lien avec les biens à évaluer, ne poursuivre aucune activité ni effectuer aucun acte de nature à porter atteinte à son indépendance, de manière directe ou indirecte.

Exactitude et sincérité des informations communiquées à l'Expert :

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il est de la responsabilité du Client de lui remettre les documents et renseignements demandés, figurant dans la liste annexée au contrat et au présent document. En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire.
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art ou habilité à établir un

état de superficie notamment tel que défini par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez.

Surfaces :

Les surfaces considérées par l'Expert sont celles qui lui sont communiquées par le Client. Lorsqu'en l'absence de surfaces communiquées, l'Expert est amené à effectuer un relevé sur site ou un calcul de surfaces sur la base de plans communiqués, ces surfaces ne sont mentionnées et retenues qu'à titre strictement indicatif, et ne peuvent en aucun cas être assimilées à un état de géomètre.

Affectation administrative des locaux :

L'affectation des locaux est retenue sous réserve de confirmation par l'autorité publique compétente.

Conformité des biens :

Les constructions et leurs installations sont supposées conformes aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les autorisations de construire et d'exploiter, les normes de sécurité....

Équipements :

L'évaluation tient compte des équipements intégrés à la construction (immeubles par destination), excluant les installations destinées à la production. La vérification technique et le chiffrage du coût de remplacement des équipements s'inscrit hors du domaine de compétence de l'Expert. L'ensemble des équipements, qui lui auront été signalés ou dont il aura relevé la présence, sont supposés en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Servitude :

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude de droit privé pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de droit privé, de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Urbanisme :

Les dispositions d'urbanisme relevées par l'Expert sont soumises à confirmation écrite par l'autorité publique compétente, sous la forme d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation de construire.

Situation environnementale :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés exempt de risques environnementaux et conformes à la législation en vigueur.

En cas d'information contraire communiquée à l'Expert par le Client, Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont pris en compte par l'Expert, que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, transmis par le Client.

Il n'entre pas dans la mission de l'Expert, ni dans ses compétences d'apprécier et de chiffrer les coûts afférents aux risques liés à la contamination des bâtiments, la pollution des sols et plus généralement les questions concernant l'environnement. La mission de L'Expert exclut toute investigation technique ou historique en la matière.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.

Accessibilité aux personnes handicapées :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés conformes à la législation en vigueur.

Il ne rentre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière de chiffrer le coût des travaux de mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont donc pris en compte par l'Expert que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, communiqués par le Client.

État locatif :

Concernant les biens immobiliers occupés, l'Expert réalise ses travaux sur la seule foi de l'état locatif et des baux transmis par le Client. Il n'entre pas dans sa mission d'effectuer un audit quant à la solvabilité des locataires, l'existence éventuelle d'impayés ou de contentieux.

Fiscalité :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Valeurs déterminées :

Les valeurs estimées s'entendent dans la limite des hypothèses envisagées. Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elles sont actuelles et limitées dans le temps. Elles demeurent tributaires des diverses réglementations officielles.

Les valeurs déterminées dans le cadre d'hypothèses particulières diffèrent de la valeur vénale du bien considéré dans sa consistance actuelle et ses conditions d'occupation effectives.

Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers relève d'une approche comptable complémentaire différente de la détermination de la valeur de vente directe de l'immeuble sous-jacent. Les valeurs déterminées prennent en considération la fiscalité applicable en cas de vente directe d'immeubles. Elles s'entendent sous réserve de stabilité du marché entre la date de rédaction et la date de valeur de l'expertise.

Publication et diffusion :

Le présent document d'expertise, ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Son usage est limité exclusivement au contexte de la mission.

Il ne pourra, en tout ou partie, être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquels il pourra paraître.

EXPOSE DES PRINCIPALES METHODOLOGIES

Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthodes par le revenu – Capitalisation / Actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières : soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux hypothèses d'évaluation suivantes :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location.
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence en lieu d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants.
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.

Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul. En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

Taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux de rendement :

Le taux de rendement exprime le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires du notaire et les frais annexes. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle de flux financiers positifs ou négatifs à venir sur une période donnée. Il est utilisé d'une part dans le cadre de la méthode par actualisation des flux (DCF), d'autre part pour calculer la valeur vénale de droits limités dans la durée (tels que droits au bail, bail à construction...).

DEFINITIONS

Valeur vénale (Market value) :

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. Il convient de distinguer :

La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :

- Hors droits de mutation (« hors droits ») ou hors taxe à la valeur ajoutée (« hors taxes, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumise au régime de la TVA ;
- TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.

La valeur vénale brute (dite « acte en main » ou « droits inclus ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

Valeur en utilisation optimale du bien (Highest and best value) :

La valeur est, en principe, fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier. Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes. Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Valeur en poursuite d'usage (Existing use value) :

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle. Elle suppose que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et occulte toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

Juste valeur (Fair value) :

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS. Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs. Depuis le 1er janvier 2013, la norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif, ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale. Toutefois, la juste valeur peut être différente de la valeur vénale notamment dans deux cas :

- Lorsque l'on est en présence d'immeubles spécifiques ou spécialisés en continuité d'activité, avec une valeur de reconversion potentielle souvent inférieure,
- Lorsque l'usage du bien à la date d'évaluation donne une valeur inférieure à sa valeur vénale dans un autre usage.

Valeur en vente forcée (Forced sale price / Deleted value) :

Prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier échangé entre un acheteur et un vendeur, dans un contexte de contrainte (judiciaire, financière, psychologique ou autre).

Valeur locative de marché (Market rent / Estimated rental value) :

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteurs de convenue personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

Surface de Plancher (S.D.P.)

La surface de plancher (S.D.P.) est définie par l'article R1 12-1 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surfaces œuvre brutes (S.H.O.B.) et nettes (S.H.O.N.) depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cf. article R. 112-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Surface Hors Oeuvre (S.H.O.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant plusieurs déductions. Ces deux notions ont été remplacées par la Surface de Plancher depuis le 1er mars 2012.

Surface Utile Brute (Lettable area)

La surface utile brute (S.U.B.) est égale à la surface de plancher de la construction (S.D.P.) déduction faite des :

- Éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales (les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.).

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...).

Les locaux techniques ne sont pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche, les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant sont comptabilisés.

Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Surface GLA (Gross Leasing Area) :

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).

Superficie privative (Loi Carrez) :

Surface des lots de copropriété, correspondant à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

Droit de Préemption Urbain

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées en la matière.

Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Enfin, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment :

- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai
- à l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.
(Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la
conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199
terdecies-0 AB du code général des impôts**

OPINION DU CABINET BIGNON LEBRAY
SUR LA CONFORMITE DE LA SOCIETE AU DISPOSITIF FISCAL
DE L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après « **le Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son approbation (ci-après le « **Schéma** »).

Sous le bénéfice des observations qui suivent, sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué ;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
 - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 18% ;
 - (ii) l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 qui prévoit en son IV que, pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2020, le taux de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB est fixé à 25 % ;
 - (iii) l'article 111 de loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2020 » est remplacée par l'année : « 2021 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 ;
 - (iv) l'article 19 II de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2022 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 ;
 - (v) l'article 17 II de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2022 » est remplacée par l'année : « 2023 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2023 ;
 - (vi) l'article 49 de la loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2025 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2025 (ramenée à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026) ;



- (vii) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions (le « **Décret** ») ;
 - (viii) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (l'« **Arrêté Fixant le Taux de Rendement** ») ;
 - (ix) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux et d'insertion relatifs au logement social (l'« **Arrêté Logement Social** ») ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
 - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue conjointement avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
 - (ii) l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 juillet 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages ;
 - (iii) l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008 émis par la Préfecture de la Rhône décidant le renouvellement de l'agrément ESUS de la Société pour une durée de 5 ans à compter du 17 juin 2022 ;
 - (iv) le projet de bulletin de souscription.

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME, société foncière dont l'objet social est la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% jusqu'au 31 décembre 2025 (ramenée à 18% à compter du 1^{er} janvier 2026) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire ou aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS)

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° bis du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

Il s'agit d'une société :



- Dont les titres de capital ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé ;
- Poursuivant un but autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - o la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - o les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.
- Respectant les principes de gestion suivants :
 - o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
 - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
 - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
 - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
 - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
 - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;
 - Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.

En l'espèce, la Société rentre dans la liste des entreprises appartenant à la catégorie « de plein droit et ESS » définie au II de l'article 11 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en tant qu'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour laquelle elle nous a indiqué disposer de l'agrément MOI. La Société s'est donc



vue accorder, au terme d'une procédure d'instruction allégée, le renouvellement de l'agrément « ESUS » suivant arrêté n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617 émis par la Préfecture de la Rhône pour une durée de 5 ans à compter du 17 juin 2022.

1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
- Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :
 - o l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;
 - o les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - o l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Conformément à l'article 3 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

« - l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;

- toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social ».

En outre, comme précité, la Société nous a indiqué qu'elle disposait de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

En conséquence, la Société exerce bien à titre principal les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 1^{er} du Décret précise, s'agissant du secteur du logement social, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir soit l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date d'entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation (correspondant au plafond applicable en vue de l'obtention d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit la personne n'est pas imposable.

En outre, l'article 1^{er} de l'Arrêté Logement Social a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur du logement social.



En application du décret précité, l'entreprise devra recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a indiqué avoir déclaré à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 1^{er} du Décret représentaient environ 83,0 % de ses bénéficiaires au 31 décembre 2023, soit plus de 70% de ses bénéficiaires permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.

La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et pour une durée expirant le 31 décembre 2029, étant précisé que la convention est renouvelable.

Il est cependant précisé qu'en application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière sera toutefois caduque le 31 décembre 2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

La Société a conclu en date du 20 juillet 2022 cet avenant à la Convention SIEG avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

La durée de validité de la Convention SIEG cours donc pendant une durée ferme de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ; (*alinéa a*)
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement, étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 % ; (*alinéa b*)
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts (*alinéa c*).

Les statuts de la Société prévoient de telles modalités de revalorisation de ses titres à l'article 13.5. Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 5.6 de la 1^{ère} partie et 4.5.1 a) de la 2^{nde} partie. Elles sont par ailleurs respectivement reprises aux articles 49 II 1) et 13.5 des statuts de la Société.

En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.



1.6 Délivrance de récépissé de souscription

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque souscription une attestation de souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

1.7 Communication à chaque souscripteur d'un document d'information

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :

- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.

Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « *le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière* ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.

2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2025, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2030.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle aux paragraphes 3.3 de la 1^{ère} partie et 4.9.1.1 f) de la 2^{nde} partie cette obligation de conservation de 5 ans (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.



- 1er plafond : Rapport entre :
 - Au numérateur :
 - o la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
 - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
 - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
 - o majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
 - o minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;
 - Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de souscription.
- 2ème plafond : 40 M€ s'agissant des entreprises de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1^{er} plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

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

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1^{er} plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1^{er} plafond, calculé à partir des données de la Société au titre de l'année 2023 pour 2025 et au titre de l'année 2024 pour 2026 conformément au Dispositif, ressort à 35,8 millions d'euros pour 2025.

Néanmoins, après pris en compte du solde du plafond non utilisé au titre de l'année 2024 (18,9 millions d'euros), le plafond annuel calculé par la Société pour 2025 ressort à 54,7M€, soit un montant supérieur au montant du plafond légal de 40M€, rendant ce dernier applicable pour 2025.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 8,45M€, reçues sur le premier semestre 2025 dans le cadre du prospectus AMF visa n°24-332, le plafond restant pour le reste de l'année 2025 s'élève à 31,55M€.

De même, pour 2026, le plafond tiendra compte du plafond non utilisé au titre de l'année 2025. En prenant en compte l'ensemble des souscriptions qui peuvent être reçues sur le second semestre au titre de l'offre au public objet du présent prospectus (en ce compris la sursouscription – option la plus conservatrice) qui peuvent s'élever à un montant maximum de 13,63M€, le solde du plafond non consommé fin 2025 devrait s'établir à 17,67M€.

A la date des présentes, la Société n'est pas en mesure de calculer le plafond 2026 sur la base des données 2024. Elle sera tenue de le faire au plus tard en janvier 2026. Cependant, le plafond non utilisé sur 2025 (17,92M€) est suffisant pour accorder l'avantage fiscal à l'ensemble des souscriptions qui pourront être reçues sur le premier semestre 2026 au titre de l'offre au public objet du Prospectus (soit 9M€ maximum).

La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1^{er} plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2025 sur la base de ses données 2023.



Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait au souscripteur des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment. Les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une telle surcompensation sont prévues dans le cadre d'un avenant à la Convention SIEG conclu le 20 juillet 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de Monsieur François Adam, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvrirait droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10.000 € par an et par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO)
- Plan d'épargne retraite,
- Plan d'épargne « avenir climat ».

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.

* *

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Fait le 17 juillet 2025

Laetitia Benoit

Avocat associé

Jérôme Granotier

Avocat associé