



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME



habitat &
humanisme



ÉDITO

Depuis plus de 35 ans, la Foncière permet au Mouvement Habitat et Humanisme de développer un parc de logements très sociaux à destination des plus fragiles.

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

Dans un contexte de crise immobilière alimentée par la hausse des taux d'intérêt et une forte inflation, nous avons pu néanmoins poursuivre notre développement en profitant d'une solide assise financière qui nous a permis de mobiliser plus de fonds propres pour chacune de nos opérations en limitant d'autant le recours à l'emprunt.

Pour autant, nous restons extrêmement attentifs aux équilibres financiers à moyen et long terme de notre modèle, garants de notre pérennité.

La crise immobilière que nous traversons, nous a aussi ouvert des opportunités, en particulier, dans les zones tendues où nous avons pu accéder à des projets en panne de commercialisation.

Ce rapport présente nos activités de l'année 2023 ainsi que les comptes annuels de l'exercice écoulé. Il témoigne de la grande diversité de nos réalisations tant au niveau de leur projet social que de leur implantation géographique. C'est la force de notre Mouvement, riche de ses 59 associations territoriales, qui nous permettent d'être au plus près des besoins des résidents que nous accueillons.

Tout ce travail accompli est le fruit d'une longue chaîne de solidarité constituée par des "bâtisseurs de liens" : salariés, bénévoles, partenaires publics et privés, actionnaires personnes physiques et personnes morales.

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



Philippe Forgues & Pascal Tisseau
Les co-gérants de la Foncière



SOMMAIRE

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	4
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2023	10 à 11
ACTIONNARIAT	12
PERSPECTIVES 2024	13
CHIFFRES CLÉS 2023	14 à 15
GOVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2023	17 à 27
ANNEXES DES COMPTES	28 à 39

La résidence intergénérationnelle et inclusive Saint-François au Mans (72)



ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE

La Foncière Habitat et Humanisme, un des outils patrimoniaux du Mouvement Habitat et Humanisme, a pour mission la construction, 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) et une convention pluriannuelle de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG).

Objet

L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines :

- ▶ La réalisation de logements sociaux et très sociaux conventionnés, individuels ou collectifs (pensions de famille et résidences sociales) destinés à des personnes en grande précarité.
- ▶ La gestion de son patrimoine.

Innovation et entrepreneuriat social

Dès sa création en 1986, elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire 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.

Ancrage local

Les projets immobiliers sont prospectés et suivis par les équipes locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière et validés par des experts bénévoles au sein de comités d'engagement.

Les logements produits sont gérés par les 10 AIVS et AIS du Mouvement et des agences partenaires, pour y loger des personnes en difficulté qui bénéficient d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion sociale durable.

Modèle économique

- ▶ Les acquisitions et travaux de rénovation sur biens propres ou loués dans le cadre de baux de longue durée sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à conditions financières très avantageuses (taux d'intérêt adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions notamment associées aux conventionnements des logements, et par des dons et mécénat.
- ▶ Les loyers versés à la Foncière permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration et les frais afférents.

2023

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

L'année 2023 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 hausse des taux du livret A (effet différé dans les comptes de la Foncière compte-tenu des contrats signés avec la Caisse des Dépôts) qui ont été en partie compensés par les revenus sur placement, et des reprises de subvention.

La lecture des états financiers de la Foncière Habitat et Humanisme nécessite de tenir compte du modèle économique qui s'inscrit dans un temps long, la société investissant dans des projets immobiliers sociaux sur une période de plus de 40 ans. Dans ces conditions, le résultat annuel ne doit être qu'un des agrégats de lecture de la gestion financière de la Foncière Habitat et Humanisme.

Les éléments marquants de l'exercice sont les suivants :

- ▶ **310 mises en service** contre 498 en 2022, pour atteindre 5 777 logements mis en location.
- ▶ **422 nouveaux logements validés par le Comité d'Engagement** contre 414 logements en 2022.
- ▶ **Une progression de l'activité de la Foncière** sous l'effet des mises en location de 2022 et 2023 avec une hausse des loyers perçus (+1,2 M€, +7%) et des provisions pour charges (+1,3 M€ pour couvrir notamment l'inflation des coûts des fluides).
- ▶ **Une très forte hausse des dépenses** de charges et d'entretien (+0,9 M€), des charges de copropriété (+1,1 M€), des taxes (+0,3 M€) et des honoraires de gestion locative (+0,2 M€). Ces augmentations expliquent la hausse des provisions sur charges.
- ▶ **La progression des taux d'intérêt** impacte les charges sur emprunt (+2 M€). Elle a été partiellement compensée par une amélioration des produits financiers issus des placements (+0,7 M€) et par une reprise nette de provision sur placement (+1 M€).
- ▶ **Une hausse des reprises sur subvention (+1,3 M€)** notamment suite à la décision d'appliquer 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.

► Opérations engagées en 2023

Les projets immobiliers sont initiés par les associations locales d'Habitat et Humanisme et résultent des projets sociaux qu'elles ont définis sur leur territoire. Ils sont travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Foncière. Ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, sont soumis à la validation d'un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Les autres projets sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint et donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2023, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total **69 opérations** représentant **422 nouveaux logements** pour un investissement global de **61 M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 38% par des prêts (soit 23 M€), 20% par des subventions (12 M€) et 42% par des fonds propres (26 M€). Ces chiffres ne tiennent pas compte des annulations intervenues postérieurement à la validation par les Comités d'Engagement.

53 logements à Mareil-Marly (78)

Une résidence intergénérationnelle et une pension de famille



La ville de Mareil-Marly s'est rapprochée d'Habitat et Humanisme pour développer un programme porteur de sens qui favorisera la mixité sociale et permettra des interactions entre les habitants. Il est monté en partenariat avec le groupe Nexity, par ailleurs mécène de notre Mouvement.

Le projet sera réalisé sur un site arboré, à proximité de la commune de Saint-Germain-en-Laye, accessible en transports à commun et à quelques minutes du centre de Paris.

Au sein d'un programme neuf de 100 logements porté par Nexity, le projet Habitat et Humanisme totalisera 53 logements.

Il sera composé :

- d'une résidence intergénérationnelle de 25 logements (T1 au T4) pour des familles monoparentales, des personnes seules et âgées autonomes. Cet immeuble collectif proposera également un habitat inclusif de 8 logements pour personnes âgées ou en situation de handicap
- d'une pension de famille de 28 logements pour personnes isolées, en grande précarité.

La partie propre à Nexity comprendra également une crèche, un local médical ainsi que des petites maisons et logements en accession à la propriété.

FINANCEMENT	
Fonds propres	2,5 M€
Prêts	3,5 M€
Subventions	2,3 M€
TOTAL	8,3 M€

Une nouvelle pension de famille

à Royans (17)



L'opportunité d'un terrain proposé par la Mairie de Royans va permettre à la Foncière Habitat et Humanisme de construire une pension de famille de 23 logements sur ce territoire qui souffre d'un déficit de logements sociaux.

À côté du CCAS de la ville et d'un centre d'hébergement d'urgence, la résidence se situera sur un emplacement privilégié à proximité du centre-ville. Elle accueillera un public isolé, de tous âges, à faible niveau de ressources, pouvant présenter des difficultés de santé physique et/ou psychique, tout en étant suffisamment autonome.

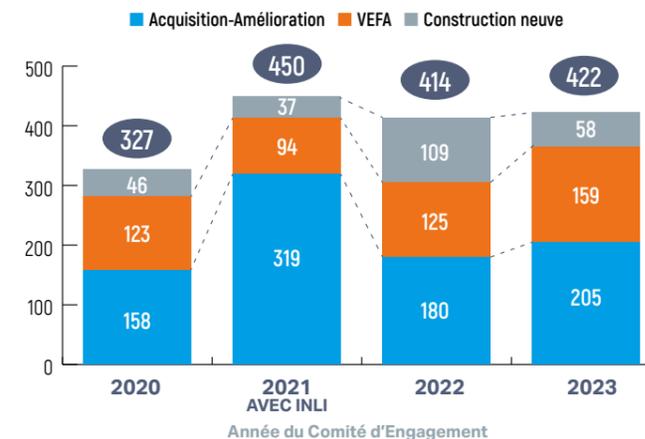
Chaque locataire disposera de son logement et pourra bénéficier d'espaces collectifs favorisant la convivialité. La présence d'un responsable et d'une équipe de bénévoles offrira un cadre familial rassurant et stimulant, grâce aux activités collectives.

Cet ensemble immobilier sera conçu avec un cahier des charges qui privilégie le choix de matériaux écologiques à faible consommation énergétique. Le lieu comprendra par exemple un système de chauffage, de ventilation et d'électricité visant l'objectif d'autonomie.

Des espaces verts arborés ainsi qu'un jardin partagé compléteront le projet afin de permettre d'impliquer les personnes logées et de créer un environnement propice à leur bien-être.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,0 M€
Prêts	0,9 M€
Subventions	0,7 M€
TOTAL	2,6 M€

MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS VALIDÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT



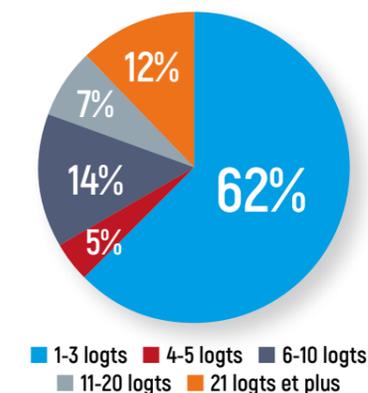
Origine et mode de production des logements validés en Comité d'Engagement

L'année 2023 est marquée par une progression des VEFA.

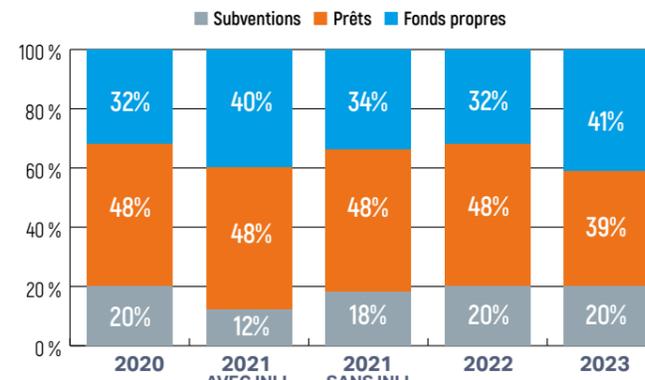
Evolution de la taille des opérations engagées

- **Nombre de projets** : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (62% comme en 2022).
- **Nombre de logements** : les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 49% du volume de logements (contre 45% en 2022) traduisant le besoin de trouver des solutions collectives sur le territoire français.
- **Zonage** : 332 logements (soit 79%) sont en zone tendue (A et B1).
- **Le prix de revient moyen au logement** ressort comme en 2022 à 145 k€ (mais grande variété de surfaces de logements).
- **Type** : en 2023, 180 logements foyers (soit 43%) ont été engagés contre 84 (20%) en 2022.

TAILLE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2023



FINANCEMENT DES OPÉRATIONS VALIDÉES



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, il a été nécessaire d'augmenter la part de fonds propres nécessaire au financement des opérations.

► Mises en service et réceptions en 2023

La Foncière a réceptionné sur l'exercice **310 logements** (contre 498 en 2022 mais avec 171 logements acquis en bloc auprès du bailleur social INLI).

"Les Jardins du Carmel" (59)

Une résidence intergénérationnelle à Douai



Au cœur de Douai, les deux foncières du Mouvement Habitat et Humanisme (Foncière Habitat et Humanisme et EHD) ont réalisé un ensemble de 37 logements dans un bâtiment historique de la commune ayant abrité le couvent des Sœurs Carmélites pendant près de 100 ans. Sa réhabilitation a permis de créer une résidence intergénérationnelle et inclusive pour les plus fragiles. Elle a accueilli ses premiers locataires en mai 2023.

Le lieu (6773 m²) comprenant le couvent, 5 maisons et un parc partiellement boisé a été reconfiguré pour réaliser 37 logements allant du T2 au T3 (de 44m² à 72m²), le tout complété par des espaces communs. Ce projet de qualité tient compte des contraintes structurelles de l'ancien Carmel et répond aux exigences architecturales de l'ABF, des normes en vigueur (notamment PMR) et intègre l'héritage de la vie passée du bâtiment.

Les jardins du Carmel accueillent des seniors isolés et/ou fragilisés sur le plan économique pour lesquels le recours à l'intergénérationnel permet de rompre l'isolement, tout en retardant la perte d'autonomie, ainsi que des familles monoparentales et des jeunes travailleurs/étudiants, entre 18 et 30 ans. L'accessibilité des loyers leur permettra de se loger à bas prix avant d'accéder à un logement classique et les services qu'ils apporteront aux seniors pourront faire l'objet d'une validation dans le cadre d'un cursus universitaire (crédit ECTS).

Les résidents sont accompagnés par des salariés et des bénévoles qui réalisent un accompagnement individuel et collectif. Dans le cadre d'un financement AVP (Aide à la Vie Partagée) obtenu auprès du Département du Nord et de la CNSA (Caisse Nationale de la Solidarité pour l'Autonomie), une personne salariée supplémentaire est dédiée à l'animation d'un projet de vie sociale et partagée pour une dizaine de seniors de la résidence. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre de l'habitat inclusif et vise à permettre à des personnes en perte d'autonomie de vivre dans un logement ordinaire mais sans être seules, grâce à l'animation de la vie collective.

FINANCEMENT*	
Fonds propres	0,9 M€
Prêts	1,7 M€
Subventions	1,8 M€
TOTAL	4,4 M€

*Projet en commun avec la foncière EHD (24 logements pour la Foncière H&H sur l'ensemble)

Le Domaine des Calles (69)

Un projet mêlant logements et projet social d'envergure à Lyon



À deux pas de Lyon, une grande famille lyonnaise a fait une donation d'un domaine exceptionnel, un ensemble de bâtiments du XVIII^e et XIX^e siècle.

Le Domaine des Calles, une maison de maître de 1000 m² sur trois étages, un corps de ferme de 3 bâtiments (2500 m²) et le parc de 2,5 hectares ont été transformés en 39 logements. Le nouvel ensemble comprend une pension de famille de 22 logements et 17 logements familiaux. Des espaces naturels, jardins ouvriers, projet de maraichage, espaces boisés complètent l'ensemble.

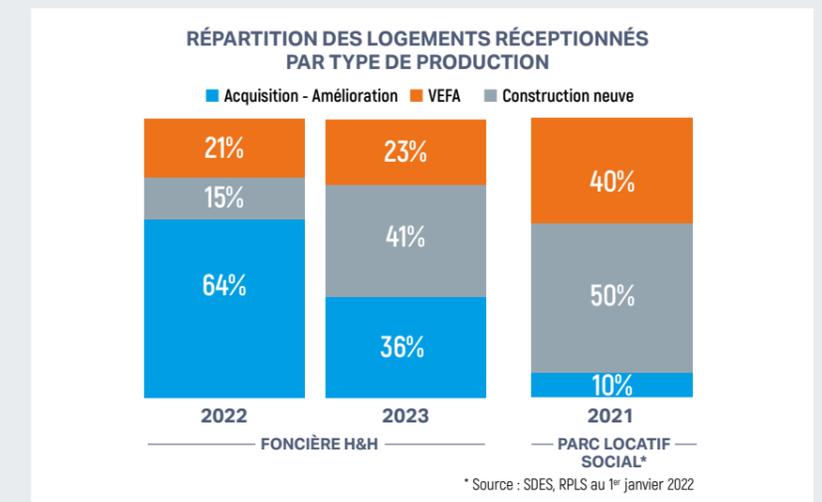
Une rénovation ambitieuse qui allie une exigence de performance énergétique à la réduction de l'impact environnemental du bâti avec l'objectif d'abaisser les charges pour les locataires. Il a, par exemple, été choisi d'utiliser des matériaux bio-sourcés pour assurer une bonne isolation thermique, de mettre en place une ventilation double flux avec récupération de chaleur à haute efficacité pour tous les logements ainsi qu'un système de chauffage au bois granulés.

Ce projet qui accueille des personnes isolées et des familles fragilisées dans un cadre exceptionnel est accompagné d'un volet d'insertion sociale et professionnel innovant : l'activité maraîchère. Le parc a été aménagé en potagers partagés, des ruches ont été installées et un jardin ouvrier ouvert aux habitants du village sera mis en place. Les fruits et légumes produits pourront servir pour les repas des escales solidaires de la région. Par ailleurs, l'accompagnement social réalisé par l'équipe salariée et bénévole propose d'impliquer les résidents autour d'ateliers ludo-pédagogiques (compost, gestion eau de pluie, soin des ruches, médiation animale avec les ovidés présents dans le parc...).

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,9 M€
Prêts	2,5 M€
Subventions	1,5 M€
TOTAL	5,9 M€

En 2023, **80 logements foyers, 118 diffus rattachés à une structure collective et 112 logements diffus** ont été mis en service.

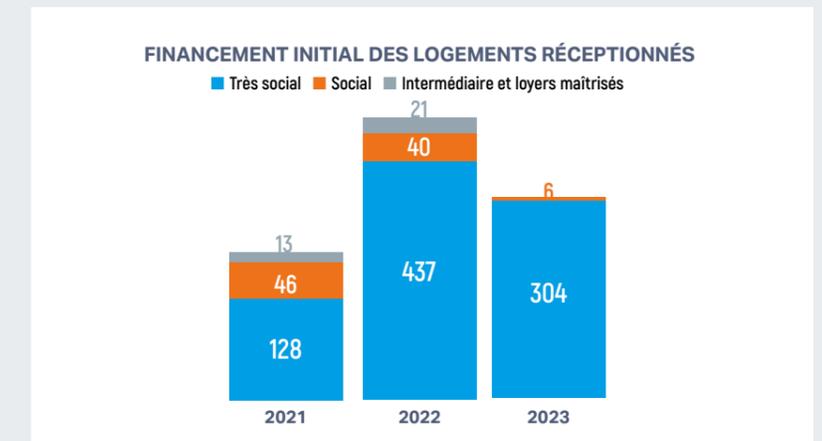
Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

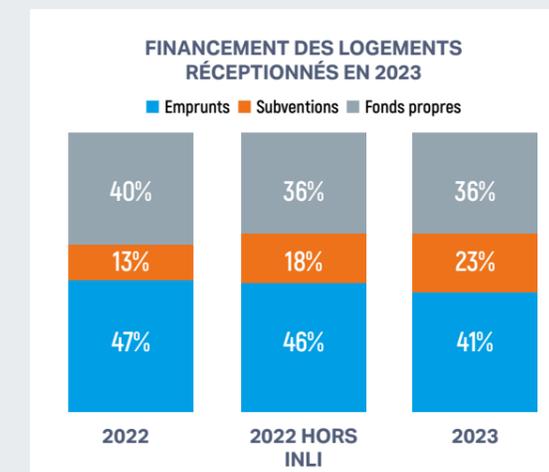
98% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 88% en 2022.

Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.



Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2023 ressort à **139 k€** par logement, contre **123 k€** en 2022.



Modalités de financement des logements réceptionnés

Les logements réceptionnés ont été moins financés par emprunts (41% contre 47% en 2022) et par fonds propres (36% contre 40% en 2022) et plus par subventions (23% contre 13% en 2022). À noter l'impact important dans ces % de l'opération Inli en 2022. La Foncière met en moyenne 50 k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionné.

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **5777 logements** contre 5482 fin 2022, soit en progression de 5,4%.

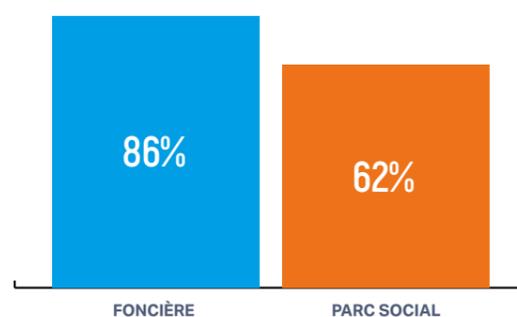
Ils se répartissent entre 4319 logements diffus et 1458 logements foyers (pensions de famille, résidences sociales...).

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à **661,9 M€**.



La pension de famille "La Fontaine aux loups" à Tournus (71)

PART DES LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2023 SITUÉS EN ZONE TENDUE

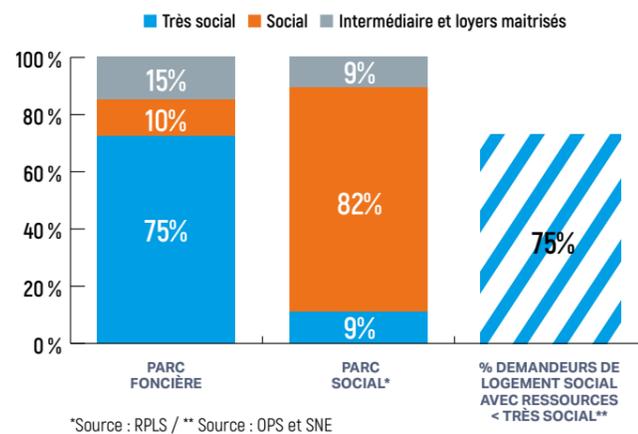


Structure du parc de logements situés en zone tendue

Au 31/12/2023, **86% des logements sont en zone tendue** (A, Abis et B1).

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

FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LA FONCIÈRE VS PARC SOCIAL



Financement initial des logements

75% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressource PLAI (très social), contre 9% pour le parc social.

Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

► **Entretien et Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)**

Les dépenses d'entretien et de maintenance du parc immobilier se décomposent en deux catégories :

- **Dépenses immobilisées de grosse réhabilitation sur patrimoine**

Les dépenses immobilisées s'élèvent à 4 593 k€ sur le patrimoine en 2023. Elles sont engagées par le pôle patrimoine et les copropriétés, via des appels des fonds.

- **Charges d'entretien-maintenance sur patrimoine**

- Les charges d'entretien-maintenance directement engagées par le pôle patrimoine et les agences immobilières mandatées, comptabilisées en compte de résultat : 3 507 k€

- Les charges courantes et charges d'entretien-maintenance indirectement engagées par les copropriétés : 3 766 k€

Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à **5777 logements** contre 5482 au 31 décembre 2022 (+5,4%).

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 Habitat et Humanisme.

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

31/12/2023			31/12/2022			ECART		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
16 358	3 004	19 402	15 332	2 802	18 134	1 026	242	1 268
						6,7%	8,6%	7%

Les loyers augmentent de 6,9% sous l'effet de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière (+3,4%) et de l'augmentation des loyers (+3,5%) soit le taux de variation de l'IRL.

Analyse des créances et des impayés

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
LOYERS ET CHARGES	21 312	19 078	3 170	2 899	24 482	21 977
Loyers	16 358	15 332	3 044	2 802	19 402	18 134
Charges	4 954	3 746	126	97	5 080	3 843
CRÉANCES LOCATAIRES	4 272	3 283	1 439	1 370	5 711	4 653
% Créances sur loyers et charges	20,0%	17,2%	45,4%	47,3%	23,3%	21,2%
IRRÉCOUVRABLES	224	71	0	0	224	71
% Irréouvrable sur loyers et charges	1,1%	0,4%	0,0%	0,0%	0,9%	0,3%
PROVISION SUR CRÉANCES	1 715	1 719	0	120	1 715	1 839
% de provision sur créances	40,1%	52,4%	0,0%	8,8%	30,0%	39,5%
COÛT NET DES IMPAYÉS	100	230	0	0	100	230
% Coût net sur loyers et charges	0,5%	1,2%	0,0%	0,0%	0,4%	1,0%

L'écart en 2023 entre le montant des loyers et charges du tableau et le compte de résultat s'explique par des facturations diverses.

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 100 k€ (contre 230 k€ en 2022). Il représente 0,5% des loyers et charges quittancés sur la même période.

Analyse de la vacance au 31/12/2023

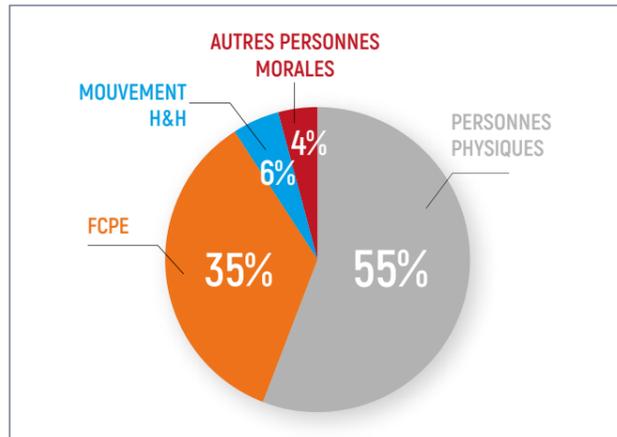
Le nombre de logements vacants de plus de trois mois au 31/12/2023 s'élève à **165** : 17 sont en vente, 102 en travaux et 46 en vacance commerciale.

ACTIONNARIAT

Répartition du capital

À fin 2023, la Foncière compte **10 570** actionnaires.

La structure du capital est la suivante :



Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent **90%** de l'actionariat de la Foncière.

Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives.

Les principaux actionnaires de la Foncière sont les Fonds communs de placement (FCP éthiques et solidaires et FCPE solidaires pour l'épargne salariale) regroupés sous les sociétés de gestion suivantes : Amundi, BNP-Paribas AM, Ecofi, Humanis, LBPAM et Natixis.

Participation des salariés au capital

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.



La résidence intergénérationnelle François Villon au Havre (76)

Augmentations de capital

La Foncière 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 **20,5 M€**.

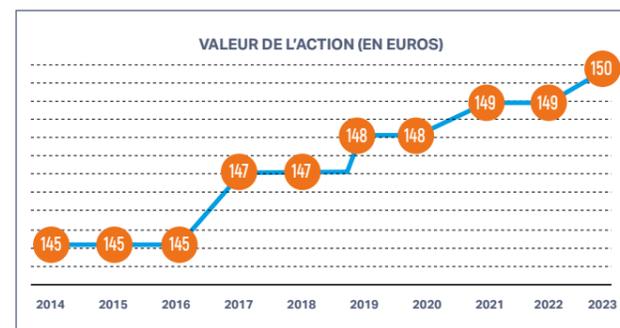
Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2022	Appels publics	Apports	"Affectation du résultat"	31/12/2023
Capital social et prime d'émission	314 963	20 471	1 518		336 952
Primes de fusion et d'apports	6 307	0	80		6 387
Réserves	3 599			-1 048	2 551
Total	324 869	20 471	1 598	-1 048	345 890

Actions

Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles.

Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession.

En 2023, les cessions d'actions ont concerné **2,6%** du capital, contre **3,6%** en 2022.



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



La résidence sociale intergénérationnelle rue Saint-Rogatien à Nantes (44)

PERSPECTIVES 2024

Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, le volume de mises en service de logements devrait se situer **autour de 400 pour 2024**.

Dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, la Foncière se donne pour objectif **une augmentation de son volume de réinvestissement, ciblant notamment la rénovation énergétique**, pour passer de 3 M€ annuels à 7 M€ annuels de dépenses immobilisées

Politiques gouvernementales

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

► Prolongation des avantages fiscaux en faveur des foncières solidaires

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

► Le développement 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 2024 prévoit dans son programme 177 (Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables) **le financement de 1700 places en 2024**.

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

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

Ainsi, pour 2024, une enveloppe de **400 M€** d'autorisations d'engagements a été ouverte pour la rénovation des logements les plus 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 Habitat et Humanisme, ou pour les rénovations des résidences sociales et des pensions de famille.



La résidence intergénérationnelle et habitat inclusif "La Maison d'Aspasie" à Arcueil (Ile-de-France)

CHIFFRES-CLÉS À FIN 2023

Capital social + Primes d'émission	343,3 M€
Capitaux Propres	483,4 M€
Chiffre d'affaires	24,6 M€
Nombre d'actionnaires	10 570
Nombre de salariés	37
Nombre de logements loués	5 777

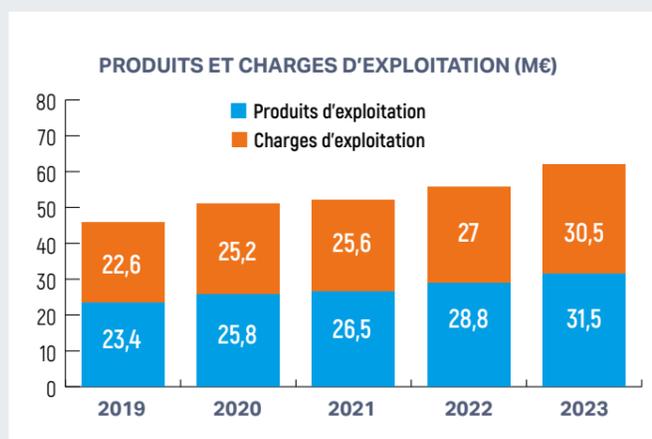


La résidence "Le trait d'union" à Dijon (21)

Produits et charges d'exploitation

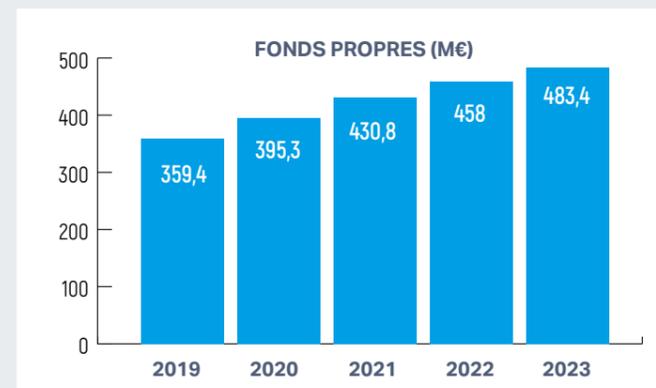
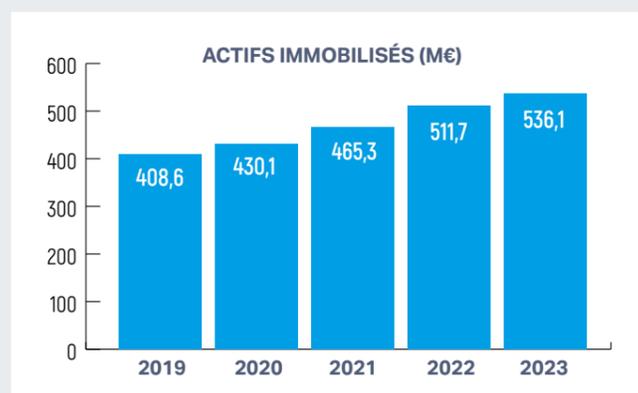
La croissance de +2,7M€ des produits d'exploitation s'explique principalement par l'augmentation des recettes locatives (+2,5 M€) suite aux mises en services de nouveaux logements et par l'augmentation des loyers.

La hausse de +3,5 M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression des dépenses liées à l'activité locative (1,5 M€), d'entretien (+0,7 M€), les impôts et taxes (+0,4 M€), les frais de personnel (+0,3 M€), les dotations aux amortissements (+0,3 M€) et les assurances (+0,2 M€). Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (11,4 M€), les charges locatives et de gestion des logements (7,2 M€), l'entretien-réparation (3,5 M€) et les frais de personnel (2,7 M€).



Actifs immobilisés

L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. Le montant des acquisitions corporelles de l'année s'élève à 41,9 M€.



Fonds propres

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

En 2023, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 20,5 M€ ; la Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 1,6 M€.

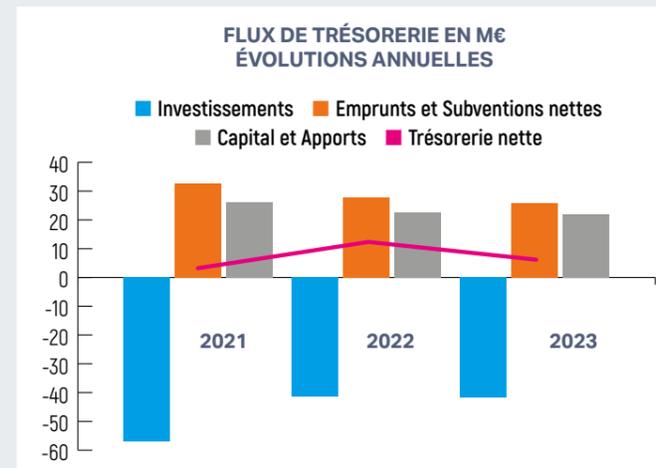
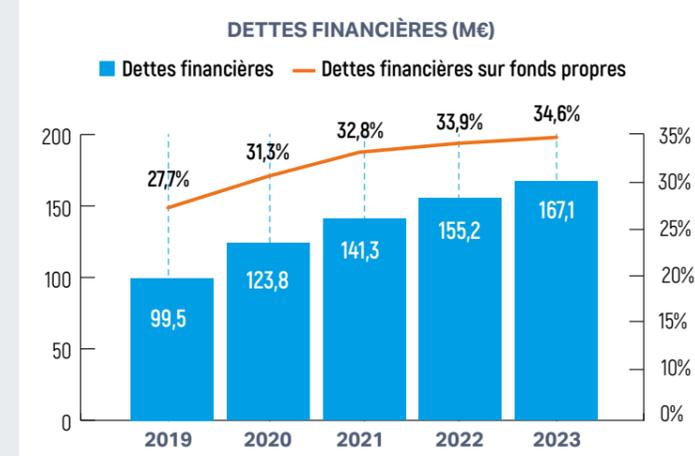
Le poste subventions progresse de 3,7 M€.

Les fonds propres sont constitués des capitaux propres à hauteur de 345,5 M€ et des subventions d'investissements à hauteur de 137,9 M€.

Dettes financières

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

En 2023, la Foncière a souscrit pour 18,3 M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 6,5 M€. Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 34,6%.



Flux de trésorerie

La trésorerie nette disponible augmente de 3,4 M€.

Cette variation s'explique par le financement des opérations immobilières par les emprunts et subventions (nettes des remboursements réalisés) et par l'augmentation de capital de l'année. La trésorerie disponible sera utilisée sur des projets déjà engagés et sur des projets à venir.

GOUVERNANCE

Les organes de gouvernance de la Foncière, Société en Commandite par Actions, sont composés d'une gérance et d'un Conseil de Surveillance.

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- Philippe Forgues, depuis 2023
- Pascal Tisseau, depuis 2021

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

- **Pierre Jamet**
- **Accession solidaire**, représentée par Philippe Lombard
- **H&H Rhône**, représentée par Franck Chalvin
- **H&H Gironde**, représentée par Bruno Martin
- **H&H Alsace Nord**, représentée par François Bouchard
- **H&H Hérault**, représentée par Hélène Turion
- **H&H Haute-Savoie**, représentée par Alain Burgard
- **H&H Alpes-Maritimes**, représentée par Hugues Duroussy
- **H&H Ile-de-France**, représentée par André Sève
- **Michel Ode**
- **Pierre du Peloux**
- **Serge Blanc**

Divers comités spécialisés apportent aux gérants, les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagement, Comité des Faisabilités, Comité Patrimoine, Comité Financier.

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

Les comptes 2023 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.

Fédération Habitat et Humanisme

Association loi 1901
reconnue d'utilité publique

Président : Bernard Devert

Détient 99% du capital

FG2H

Sarl au capital de 8 000 €
2 co-gérants :
Philippe Forgues et Pascal Tisseau

Associé commandité

Foncière d'Habitat et Humanisme

Société en commandite par actions
Gérant : FG2H
Conseil de surveillance :
Pierre Jamet, Président

Conseils & Avis

Comité d'Engagement

Comité des Faisabilités

Comité Financier

Comité Patrimoine



COMPTES ANNUELS

2023

SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

BILAN ACTIF

EN €	31/12/23			31/12/22
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 235 366	1 468 038	2 767 368	2 930 793
Concessions, brevets et droits similaires	192 981	80 021	112 960	172 062
Fonds commercial	4 042 385	1 388 017	2 654 368	2 758 731
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	657 643 204	121 500 210	536 142 994	506 069 470
Terrains	140 022 034		140 022 034	125 443 709
Constructions	466 735 636	121 189 219	345 546 417	318 819 212
Autres immobilisations corporelles	583 508	310 990	272 518	1 090 527
Immobilisations en cours	50 302 025		50 302 025	60 176 022
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 770 012	31 908	2 738 103	2 753 827
Autres participations	2 157 754	29 275	2 128 479	112 124
Créances rattachées à des participations				1 100 000
Autres titres immobilisés	589 019		589 019	589 019
Prêts				932 079
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	664 648 581	123 000 156	541 648 425	511 754 091
ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	45 502 073	1 715 615	43 786 457	40 306 539
Clients et comptes rattachés	6 576 015	1 715 615	4 860 399	3 078 434
Autres créances	38 926 058		38 926 058	37 228 105
DISPONIBILITÉS ET DIVERS	74 038 107	647 620	73 390 488	70 007 915
Valeurs mobilières de placement	58 580 064	647 620	57 932 444	13 839 980
Disponibilités	15 417 553		15 417 553	56 130 488
Charges constatées d'avance	40 490		40 490	37 448
TOTAL	119 540 180	2 363 235	117 176 945	110 314 454
TOTAL GENERAL ACTIF	784 188 761	125 363 391	658 825 370	622 068 545

BILAN PASSIF

EN €	31/12/23	31/12/22
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	222 549 656	208 967 512
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	120 789 162	112 303 324
Réserve légale	183 381	183 381
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	2 338 930	3 385 741
Résultat de l'exercice	- 375 658	- 1 046 811
Subventions d'investissement	137 897 362	134 159 683
TOTAL	483 411 472	457 981 468
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	1 688 382	1 680 534
Provisions pour charges	215 381	210 785
TOTAL	1 903 763	1 891 319
DETTES		
DETTES FINANCIÈRES	167 150 113	155 293 776
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	155 236 127	142 107 666
Emprunts et dettes financières divers	11 913 986	13 186 110
DETTES DIVERSES	6 360 022	6 901 982
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 275 963	5 442 262
Dettes fiscales et sociales	878 327	711 601
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 608	55 148
Autres dettes	1 186 124	692 970
TOTAL	173 510 135	162 195 758
TOTAL GENERAL PASSIF	658 825 370	622 068 545

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	31/12/23	31/12/22
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue de services	24 624 852	22 170 765
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	24 624 852	22 170 765
Production immobilisée	1 402 028	1 899 144
Subventions d'exploitation reçues	17 965	53 267
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	389 283	708 434
Autres produits	5 141 263	4 057 219
TOTAL (I)	31 575 391	28 888 829

CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	13 419 336	11 684 092
Achats de matières premières et autres approvisionnements	36 742	18 994
Autres achats et charges externes	13 382 594	11 665 097
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	2 539 872	2 113 416
CHARGES DES PERSONNEL	2 687 702	1 705 709
Salaires et traitements	1 717 249	1 129 188
Charges sociales	970 452	576 521
DOTATIONS D'EXPLOITATION	11 372 760	11 060 985
Dotations aux amortissements sur immobilisations	11 368 164	10 847 049
Dotations aux dépréciations des actifs circulants		159 336
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 596	54 600
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	498 652	430 407
TOTAL (II)	30 518 323	26 994 608
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1 057 069	1 894 220

EN €	31/12/23	31/12/22
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	54 529	200 000
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	3 784	2 101
Autres intérêts et produits assimilés	893 017	244 040
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	945 522	164 178
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	25 100 226	2 418 342
TOTAL	26 997 078	3 028 660

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	647 620	945 522
Intérêts et charges assimilées	3 344 008	1 375 976
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	25 018 872	2 555 112
TOTAL	29 010 500	4 876 609
RESULTAT FINANCIER	- 2 013 421	- 1 847 949
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	- 956 352	46 271

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	122 5219	153
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 052 551	81 614
TOTAL	1 175 070	81 767
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 230	40 791
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	582 571	124 058
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	7 848	1 000 000
TOTAL	591 649	1 164 849
RESULTAT EXCEPTIONNEL	583 421	- 1 083 082

Impôts sur les bénéfices	2 726	10 000
TOTAL DES PRODUITS	59 747 540	31 999 255
TOTAL DES CHARGES	60 123 197	33 046 066
BENEFICE OU PERTE	- 375 658	- 1 046 811

VARIATION DE TRÉSORERIE

EN €	31/12/23	31/12/22
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
RÉSULTAT NET	- 375 658	- 1 046 811
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	+ 10 959 169	+ 12 506 267
Plus ou moins-values de cession	- 467 839	+ 19 444
Subventions virées au compte de résultat	- 5 106 400	- 3 847 448
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	- 2 373 617	+ 200 029
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION : I	2 635 655	7 831 481
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	+ 1 052 551	+ 81 614
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 41 848 632	- 41 409 225
Subventions d'investissements reçues	+ 7 580 100	+ 8 241 601
Variation des fournisseurs d'immobilisations	+ 35 540	- 41 209
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS : II	-33 180 441	- 33 127 219
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	+ 22 067 982	+ 22 531 333
Nouveaux emprunts	+ 18 337 314	+ 19 557 253
Remboursements d'emprunts	- 6 480 977	- 6 953 316
Avances reçues des tiers		+ 263 608
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT : III	33 924 319	35 398 878
VARIATION DE TRÉSORERIE = I+II+III	3 379 533	10 103 140
Trésorerie à l'ouverture = IV	69 970 467	59 867 328
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE = I+II+III+IV	73 350 000	69 970 467

GESTION DES RISQUES

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) :

- **Risque de non-paiement des loyers et de vacance** : les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'im-payés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt. Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante des loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.
- **Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation** : l'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.
- **Risque lié à la maintenance des biens immobiliers** : les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Face à ces risques, la société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration dans le cadre notamment d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.
- **Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie** : face à ces risques, la société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers et exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (art L.225-100-1 I-4° c.com) :

La situation de la trésorerie de la société témoigne de sa capacité à couvrir les besoins en fonds propres des opérations immobilières pour les 18 prochains mois. Il est rappelé que la Foncière n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 15.25%

Cette SAS à capital variable de 76 k€ au 31/12/2023 dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif. La société ne détient aucune action de la Foncière.

Participations croisées – Autocontrôle

Suite à la fusion de la SCI des Cour des Voraces, la foncière détient ses propres titres à hauteur de 2,1M€. Ceux-ci feront l'objet d'une réduction de capital suite à l'Assemblée Générale, conformément aux résolutions proposées.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

Compte de résultat simplifié

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2022 et 2023 de 2 668 k€ principalement sous l'effet :

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+ 2 454 k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (5 777 logements contre 5 482 fin 2022), l'augmentation des loyers (variation de l'IRL + 3,5%) et d'un complément sur les provisions sur charges compte tenu des prix des fluides (cf. sur les charges).
- De la baisse des honoraires de montage sur les projets immobiliers (- 497 k€) compte tenu d'une plus faible activité.
- De la baisse des reprises et transferts de charges de - 319 k€ principalement imputable à la reprise en 2022 d'une provision sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE, les charges ayant été engagées.
- De la baisse des autres produits de gestion courante principalement sous l'effet d'une indemnité reçue en 2022 pour couvrir une charge d'éviction payée en 2022.
- D'une hausse des reprises sur subvention suite à décision de gestion 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 des organismes d'habilitation à loyer modéré et d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention de 10 ans.

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2022 et 2023 de 3 524 k€.

Les achats et charges externes nettes des personnels détachés progressent de + 2 428 k€ principalement sous l'effet conjugué :

- + 1 536 k€ de charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives (+182 k€), de copropriété (+ 1 148 k€ 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 (+ 206 k€).
- + 659 k€ de charges d'entretien et réparation pour améliorer la qualité des logements.
- + 172 k€ d'assurance suite aux changements de tarifs pratiqués par les assureurs.

Les impôts et taxes augmentent du fait de la hausse générale des avis de taxes foncières dans les villes.

Evolution des frais de personnel net

PERSONNEL	2023	2022	ECART
Charges de personnel	2 687	1 706	981
Personnel détaché	16	709	-693
Mise à disposition	-106	-88	-18
TOTAL	2 597	2 327	270

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services du site de Caluire, a été mise en place une convention en sein des entités 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 Foncière 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 progression de + 270 k€ de la masse salariale s'explique par le recrutement des postes vacants en 2022, les augmentations octroyées pour couvrir l'inflation et le versement d'indemnités de départ.

PERSONNEL	2023	2022
Effectif moyen	37	28
Effectif moyen retraité	40	38
Charges de personnel (k€)	2 687	1 706
Charges de personnel retraitées (k€)	2 597	2 327

Les dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service.

Les autres charges de gestion courante sont principalement constituées des pertes sur les opérations abandonnées pour 252 k€, et des créances passées en irrécouvrables pour 224 k€.

• Résultat d'exploitation

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort à + 1 057 k€, en baisse de - 837 k€. Par "activité", le résultat et la variation par rapport à 2022 s'explique de la façon suivante :

EN K€	RÉSULTAT 2023	ECART SUR 2022	COMMENTAIRES
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 1 058	- 661	Dégradation imputable à la baisse des honoraires de montage (- 497 k€) et à une hausse des charges.
ACTIVITÉ PATRIMOINE	+ 3 956	+ 235	La progression s'explique par le développement de l'activité, la couverture des hausses de charges de copropriété et de dépenses récupérables par des provisions sur charges et ce malgré des impôts et taxes (hausse de +20% des taxes foncières). Ce résultat permet de financer les 3 344 k€ d'intérêts sur emprunts.
FONCTIONNEMENT	- 1 841	- 411	Dans ce coût se retrouvent principalement les frais de personnel, les frais informatiques, les assurances et les frais marketing. La baisse s'explique par une reprise de provisions en 2022 suite à l'estimation du parc par l'expert immobilier (336 k€), et par une hausse des charges.
TOTAL	+ 1 057	- 837	

Activité immobilière :
suivi des projets immobiliers jusqu'à leur mise en service :
- Produits : Honoraires de montage
- Charges principales : frais de personnel directs et indirects (honoraires de montage facturés par les associations).

Activité patrimoine :
gestion locative des logements de la Foncière :
- Produits : Loyers
- Charges principales : dotations aux amortissements des actifs immobiliers, charges du propriétaire et frais de gestion, entretien, impayés nets.

Fonctionnement :
coûts indirects aux deux activités :
- Charges principales : frais de personnel, honoraires, informatique et marketing.

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à - 2 013 k€. Il se détériore de -166 k€ compte tenu :

- de l'augmentation de -1 969 k€ des intérêts sur emprunts suite à la hausse des taux d'intérêts indexés sur le livret A et des nouveaux projets,
- des variations de provisions sur les placements obligataires de la Foncière à hauteur de + 1 079 k€ (provisions constituées en 2022 suite à l'évolution du marché obligataire reprises en 2023)
- de l'augmentation des produits issus des placements monétaires + 724 k€.

Le résultat exceptionnel ressort à + 583 k€. Il est principalement constitué par les plus-values de cessions de logements. À noter en 2022, la dotation pour la provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opérations immobilières.

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à - 376 k€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

EN K€	2023	2022	2021
EBE	7 398	8 620	7 748
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	5 009	7 831	7 310

- L'EBE baisse principalement sous l'effet de la diminution de la valeur ajoutée (-471 k€), de la hausse des impôts fonciers (-427 k€) et des frais de personnel (-270 k€).
- La CAF baisse sous l'effet de la diminution de l'EBE et de l'augmentation des intérêts financiers.

• Affectation du résultat

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 2023, soit une perte de - 375 658 € en totalité au compte "Autres Réserves" qui sera ainsi ramené de la somme de 2 338 930 € à la somme de 1 963 272 €.

• 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.

• Dépenses non déductibles 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.

• Evolution de l'actif immobilisé net de 30,1 M€

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 +30,1M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique par l'opération de fusion de la société SCI les Voraces. À noter que suite à cette fusion, la Foncière Habitat et Humanisme se retrouve propriétaire de ses propres titres qui feront l'objet d'une décision de l'Assemblée Générale de juin 2024 pour être annulés.

• Evolution de l'actif circulant de 6,8 M€

Les créances clients augmentent de +2,2M€ et les disponibilités progressent de +3,3M€ pour atteindre 73,3M€. 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. À noter que les placements financiers se répartissent à hauteur de 86% sur des supports monétaires, à 13% sur des supports obligataires et des fonds euros et à 1% sur des actions, et que le montant de l'augmentation de capital du deuxième semestre est en disponibilités à cette date.

• Fonds propres

La situation financière de la Foncière Habitat et Humanisme 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%.

• Emprunts et dettes

Les emprunts et dettes financières progressent de +11,9M€ sous l'effet de l'augmentation de l'activité. La Foncière 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.

La part des dettes financières dans l'ensemble du bilan s'élève à 25% du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 34%. La part des annuités à 9 ans (2024-2032) correspond à 26% de l'endettement, celle à 19 ans (2042) à 50% et celle à 29 ans (2052) à 73%.

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 CMF).

• Structure du passif et de la trésorerie

EN M€	2023	2022	2021	2020
Total du bilan	658,8	622,1	578,9	524,5
Subventions d'investissement	137,9	134,2	129,3	121,3
Total des capitaux propres	483,4	458,0	430,8	395,3
(en % du bilan)	73%	74%	74%	75%
Emprunts et dettes financières	167,1	155,3	141,3	123,8
(en % du bilan)	25,4 %	25%	24%	24%
Fonds de Roulement Net Global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	108,9	101,5	106,8	89,0
Trésorerie	73,3	70,0	60,0	56,9
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	-93,8	-85,3	-81,3	-66,9

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

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

L'article L.441-14 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la "décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance" conformément aux dispositions de l'article D441-6 du Code de Commerce.

Les échéances figurent dans les documents des états financiers.

Tableau du solde des dettes fournisseurs et des créances clients en € au 31/12/2023 : le système d'information ne nous permet pas de remplir ce document pour 2023. Le Commissaire aux comptes a été informé de cette contrainte.

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2023 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

Faits significatifs

Activité

La Foncière a réalisé 310 mises en service sur 2023 et engagé 422 nouveaux logements. Cette plus faible activité explique le montant plus faible des honoraires de montage qui figure en produit dans le compte de résultat.

Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 22,1M€ 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 20,5 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour le reliquat.

Fusion de la SCI des Voraces

La SCI des Voraces, détenue à 100% par la Foncière Habitat Humanisme, n'avait plus d'activité. Il a donc été décidé de la fusionner au 31/12/2023 dans les comptes de la foncière. Les impacts de cette opération se retrouve principalement dans le bilan.

Principes, règles et méthodes comptables

Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions des articles R.123-195 et R.123-198 du Code de Commerce, du plan comptable général (PCG) et de l'application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base de continuité de l'exploitation, et de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Méthodes d'évaluation

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables. La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles.

Immobilisations corporelles

Terrains : les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20 % et 35 % du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du Ministère du logement). Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

Constructions : les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours intègrent tous les coûts compris dans le financement définitif, soit :

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
- Les honoraires de notaire,
- Les droits de mutation,
- Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
- Les honoraires internes de montage (voir paragraphe suivant),
- Les travaux de réhabilitation,
- Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires,
- Les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées TTC, la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat et 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 77,7 % à 81,6 % 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	<ul style="list-style-type: none"> - de 1 à 4 logements : 4 500 €/ logement - de 5 à 10 logements : 18 000 € + 3 000 € / logement au-delà de 4 - de 11 à 20 logements : 36 000 € + 1 500 € / logement au-delà de 10 - plus de 20 logements : 51 000 € + 1 200 € / logement au-delà de 20 	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000 €	7 000 €
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000 €	3 000 €

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

Amortissements

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation prévue :

Terrains :	Non amortis.
Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 50 ans (60 ans pour les constructions neuves),
Menuiseries extérieures	Linéaire 30 ans,
Chauffage	Linéaire 30 ans (18 ans pour le chauffage individuel),
Étanchéité	Linéaire 18 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 18 ans,
Electricité	Linéaire 30 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 écoulee et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets.
- Si, dans le cadre de l'expertise annuelle du patrimoine immobilier, la valeur d'expertise d'un actif immobilier est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, retraitée des subventions restant à rapporter au résultat.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence, excepté pour les titres vifs obligataires acquis dans le cadre d'opération de buy and hold où la valeur d'inventaire est égale à la valeur nominale du titre.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Capitaux propres

Le capital social et les primes d'émission, de fusion et d'apport varient en fonction des augmentations de capital et des apports effectués par la Fédération à la Foncière. Les autres réserves varient en fonction du résultat.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement comprennent toutes les subventions notifiées et notamment les subventions à recevoir qui figurent dans les autres créances.

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

Provisions pour risques

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation des risques au cas par cas.

À l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Provision pour engagements de départs en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2,5 %
- Taux d'actualisation : 3,20 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 94,3 k€ au 31 décembre 2023 contre 89,8 k€ en 2022.

Provision pour gros entretien

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

Emprunts

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

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

Certificat d'Économie d'Énergie

Dans le cadre de la production d'immobilisations éligibles au dispositif d'économie d'énergie, la Foncière bénéficie de droits à Certificat d'Économie d'Énergie (CEE) qu'elle peut céder.

N'ayant pas d'obligation en la matière, la Foncière comptabilise les CEE selon le modèle économique "Négoce".

Ainsi, les CEE sont analysés comme des fournitures de nature administrative dans des comptes de stocks. Lorsqu'ils sont cédés, le produit de cession est enregistré en résultat d'exploitation. La base amortissable des immobilisations concernées est diminuée du montant des CEE.

Notes explicatives sur le bilan

Immobilisations incorporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS MISES AU REBUT	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires	192 981	-	-	192 981
Baux commerciaux	4 042 385	-	-	4 042 385
TOTAL VALEUR BRUTE	4 235 366	-	-	4 235 366
AMORTISSEMENT	31/12/2022	DOTATIONS	REPRISES	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires	20 918	59 103	-	80 021
Baux commerciaux	1 283 654	104 363	-	1 388 017
TOTAL AMORTISSEMENTS	1 304 573	163 466	-	1 468 038

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2023.

Immobilisations corporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2022	ACQUISITIONS	TRANSFERTS VIRTS POSTE À POSTE	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	31/12/2023
Terrains	125 443 709	-	14 795 017	-216 692	140 022 034
Constructions	429 127 556	-	38 261 801	-653 419	466 735 636
Autres immobilisations corporelles	1 377 697	1 466	-795 655	-	583 508
Immobilisations en cours	60 716 022	41 847 166	-52 261 162	-	50 302 025
TOTAL VALEUR BRUTE	616 664 984	41 848 632	-	-870 111	657 643 204

L'augmentation de 41M€ entre 2022 et 2023 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +41,9 M€.
- Des cessions pour un montant de -0,9 M€.

AMORTISSEMENT	31/12/2022	DOTATIONS	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	REPRISES DE PROVISION /IMMOBILISATIONS	31/12/2023
Constructions	109 268 561	11 037 677	-300 390	-	120 005 848
Autres immo. corporelles	287 170	23 820	-	-	310 990
TOTAL AMORTISSEMENT	109 555 731	11 061 497	-300 390	-	120 316 838
Provision pour dépréciation	1 039 782	143 589	-	-	1 183 371
TOTAL AMORTISSEMENT ET PROVISION/IMMOBILISATIONS	110 595 513	11 205 086	-300 390	-	121 500 209

Immobilisations financières

VALEUR BRUTE	31/12/2022	ACQUISITIONS	FUSION	31/12/2023
SCI Les Voraces titres	103 449	-	-103 449	-
SCI Les Voraces avances	1 100 000	-	-1 100 000	-
Coop Garrigues	1 925	-	-	1 925
SAS UTOP	6 750	-	-	6 750
Parts FHH	-	-	2 119 804	2 119 804
Fonds asso RN H&H	29 276	-	-	29 276
TOTAL	1 241 400	-	916 355	2 157 755

Les variations de 2023 s'expliquent principalement par les effets de la fusion de la SCI des Voraces.

DÉNOMINATION	CAPITAUX PROPRES	Q.P. DÉTENU	VALEUR NETTE DES TITRES	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
Coopérative Garrigues		Non significatif	1 925	23 444	-187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle H&H		Non significatif	-	-	-
SAS UTOP	60 430	15,25%	6 750	-	- 7 722

Subventions à recevoir

SUBVENTIONS À RECEVOIR	31/12/2022	NOUVELLES NOTIFICATIONS	SUBVENTIONS REÇUES	SUBVENTIONS REMOURSÉES	31/12/2023
Sub. à recevoir Etat et Public 1	34 709 365	8 759 699	7 580 100	84 380	35 973 343
Sub. en attente d'affectation	- 386 105	254 492	37 742	-	- 164 355
TOTAL	34 323 260	9 014 191	7 612 842	84 380	35 808 988

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

État des créances

CRÉANCES	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À - D'UN AN	ÉCHÉANCE À + D'UN AN
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Autres créances immobilisées	23 239	-	23 239
TOTAL	23 239	-	23 239
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	6 576 015	6 576 015	
Subventions à recevoir	35 973 344	10 792 003	25 181 340
Etat Impôts et Taxes	45 168	45 168	
TVA	1 321 891	1 321 891	
Groupe et associés	671 485	671 485	
Débiteurs divers	914 171	805 232	108 938
TOTAL	45 502 073	20 211 794	25 290 279

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	31/12/2022	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement (montant net)	13 839 980	57 932 444
Comptes courants	30 904 327	6 384 923
Comptes à terme et livrets	25 226 160	9 032 630
Disponibilités	56 130 488	15 417 553
TOTAL	69 970 467	73 349 998

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

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2023 est la suivante :

NOMBRE DE TITRES	31/12/2022	AUGMENTATION DE CAPITAL	APPORTS, RACHATS	31/12/2023
Personnes physiques	1 260 683	132 720	- 66 651	1 326 752
Mouvement Habitat et Humanisme	118 728		19 399	138 127
Fonds Gest. d'Épargne salariale	786 795		60 956	847 751
Autres personnes morales	105 180	3 570	- 2 362	106 388
TOTAL	2 271 386	136 290	11 342	2 419 018
			Montant du capital (VN92 €)	222 549 656

SITUATION NETTE (HORS RÉSULTAT) EN K€	31/12/2022	APPELS PUBLICS	APPORTS	"AFFECTATION DU RÉSULTAT"	31/12/2023
Capital social et prime d'émission	314 963	20 471	1 518		336 952
Primes de fusion et d'apports	6 307	0	80		6 387
Réserves	3 599			-1 048	2 551
TOTAL	324 869	20 471	1 598	-1 048	345 890

Subventions d'investissements encaissées

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS ENCAISSÉES	31/12/2022	NOUVELLES NOTIFICATIONS	31/12/2023
Montant brut	186 368 378	8 759 699	195 128 077
Amortissement	- 52 208 694	- 5 022 020	- 57 230 715
MONTANT NET	134 159 684	3 737 679	137 897 362

Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	31/12/2022	AUGMENTATIONS DOTATIONS	DIMINUTIONS REPRISES À LA FIN DE L'EXERCICE		31/12/2023
			UTILISÉES	NON-UTILISÉES	
Provisions pour litiges	1 680 534	7 848	-	-	1 688 382
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations	89 751	4 596	-	-	94 347
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
TOTAL	1 891 319	12 244	-	-	1 903 763

En 2023, les provisions pour risques et charges restent stables. Le litige immobilier provisionné à hauteur de 1M€ suit son cours judiciaire avec de meilleures perspectives pour la foncière.

Emprunts

Variation des emprunts et des dettes

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2022	ENCAISSEMENTS	REMBOURSEMENTS	31/12/2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 107 666	18 290 428	- 5 161 966	155 236 127
Emprunts et dettes diverses	13 186 110	46 886	- 1 319 010	11 913 986
TOTAL	155 293 776	18 337 314	- 6 480 977	167 150 113

Détail par type d'endettement

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2022	31/12/2023
Emprunts libres	10 469 429	9 917 182
Emprunts PSP	3 006 330	2 344 279
Autres emprunts	127 809 240	140 892 694
Intérêts courus non échus	796 466	2 055 772
Compte bancaire	26 200	26 200
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 107 666	155 236 127
Dépôts de garantie	826 219	843 339
Emprunts 1%	10 092 075	9 055 570
Emprunts CAF Carsat	893 246	841 666
Compte courant Mouvement	1 374 570	1 173 410
Emprunts et dettes financières divers	13 186 110	11 913 986
TOTAL	155 293 776	167 150 113

Typologie endettement immobilier :

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 161,6 M€. Ils font l'objet à 86% de garanties données par les collectivités, 8% sont hypothéqués et 6% ne font pas l'objet de garantie.

Dettes

DETTES DIVERSES	31/12/2023
Fournisseurs et comptes rattachés	4 295 571
Dettes relatives au personnel	524 902
Etat et autres collectivités	353 424
Autres dettes	1 186 124
TOTAL	6 360 022

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

Notes explicatives sur le compte de résultat

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

Production immobilisée

PRODUCTION IMMOBILISÉE	31/12/2022	31/12/2023
Honoraires de montage	1 899 144	1 402 028
TOTAL	1 899 144	1 402 028

La baisse s'explique par un moins grand nombre d'opérations mises en service et par des abandons de projets engagés.

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	31/12/2022	31/12/2023
Reprises sur dépréciation des immobilisations	67 046	-
Reprises sur PRC exploitation	269 016	-
Reprises sur dépréciation clients	-	123 538
Remboursements d'assurance	287 595	207 702
Remboursements divers	84 777	58 043
TOTAL	708 434	389 283

Les principales reprises concernent la provision clients (passage en irrécouvrable) et les remboursements d'assurance. À noter en 2022, la reprise de provisions sur des charges d'exploitation (notamment sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE) dont les coûts se retrouvent dans les charges d'exploitation de l'année en 2022.

Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	31/12/2022	31/12/2023
Charges locatives et frais de gestion	5 856 733	7 239 172
Entretien - Réparations	2 848 408	3 506 966
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	915 394	795 725
Personnel détaché de la Fédération et intérim	732 219	131 779
Honoraires	474 162	597 705
Prestations informatiques	153 352	109 377
CEE	18 994	36 316
Assurances	270 918	442 803
Autres	413 911	559 492
TOTAL	11 684 092	13 419 336

Les autres achats et charges externes augmentent de +1,8 M€ principalement sur les postes "Charges locatives et frais de gestion", "Entretien - Réparations" et "Assurances" 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.

La partie récupérable de ces charges (fluides notamment) sera imputée sur les provisions pour charges (qui passent de 3 843 k€ à 5 080 k€) et régularisée sur 2024 lors du calcul des régularisations de charges.

Impôts et taxes

IMPÔTS ET TAXES	31/12/2022	31/12/2023
TOTAL	2 113 416	2 539 872

L'augmentation de ce poste est liée à la forte hausse subie des taxes foncières.

Dotations aux provisions

DOTATIONS AUX PROVISIONS	31/12/2022	31/12/2023
Dotations PRC exploitation	54 600	4 596
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	159 336	-
TOTAL	213 936	4 596

En 2022, l'essentiel des dotations est constitué par la dotation à la provision pour dépréciation des créances locataires.

Autres charges d'exploitation

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2022	31/12/2023
Créances irrécouvrables	70 861	224 031
Charges diverses de gestion courante	73 664	21 655
Pertes sur opérations abandonnées	285 881	252 966
TOTAL	430 407	498 652

- En 2022, ce compte est principalement constitué par les pertes sur opérations abandonnées.
- En 2023, ce compte l'est par l'abandon de charges sur les opérations abandonnées (qui ne peuvent donc plus être immobilisées) et par le passage en irrécouvrable de créances clients provisionnés dans les comptes donc sans impact sur le résultat.

Résultat financier

RÉSULTAT FINANCIER	31/12/2022	31/12/2023
Produits financiers de participation	200 000	54 529
Autres intérêts et produits assimilés	309 399	993 145
Reprises sur provisions et transferts de charges	164 178	945 522
Produits nets sur cession de VMP	2 355 083	0
PRODUITS FINANCIERS	3 028 660	1 993 196
Dotations financières aux amortissements et provisions	- 945 522	- 647 620
Intérêts et charges assimilées	- 1 375 976	- 3 344 008
Charges nettes sur cession de VMP	- 2 555 112	- 14 989
CHARGES FINANCIÈRES	- 4 876 609	- 4 006 617
TOTAL	- 1 847 949	- 2 013 421

L'année 2023 est marquée par :

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

À noter qu'en 2023, d'importants arbitrages ont été réalisés pour suivre l'évolution des taux de placements (ce qui explique les variations des comptes "produits nets sur cession" et "charges nettes sur cession").

Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opération de gestion	122 519
Produits de cession des immobilisations	1 052 551
Reprise de provisions sur dépréciation des immobilisations	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 175 070
Charges sur cession des immobilisations	- 569 721
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	- 14 080
Dotations exceptionnelles aux provisions	- 7 848
Charges exceptionnelles	- 591 649
TOTAL	+ 583 421

- En 2023, le résultat exceptionnel est principalement constitué par des plus-values de cession de logements.
- En 2022, le résultat exceptionnel était principalement constitué par la dotation pour la provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opération immobilière.

EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE baisse de -1 222 k€ principalement sous l'effet de la diminution de la valeur ajoutée, de la hausse des impôts et des frais de personnel. La capacité d'autofinancement est calculée à partir de l'EBE (+ 7 397 k€) et corrigée des éléments financiers (-2 297 k€).

Autres informations

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

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 52 k€ hors taxe (commissariat aux comptes et prospectus AMF). Parmi cette somme, 20,6 k€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière Habitat et Humanisme fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2023 ressort à 687 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 447 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 2023, le montant de la provision s'élève à 1 183 k€.

3 - Agréments

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

La société Foncière 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 0 du Code général des impôts. Cette convention, d'une durée de 10 ans ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :

Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H&H 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.

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 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.

4 - Effectifs

	2023	2022	2021
Effectif moyen	37	28	26
Effectif moyen tenant compte des refacturations	40	38	41

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

Au niveau de l'ensemble des services de Caluire, il existe une convention en sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel entre les différentes entités selon des règles définies, soit en fonction du temps passé, soit au prorata des effectifs.

5 - Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 12 570 k€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 139 241 k€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines.

HABITAT ET HUMANISME, BÂTISSEUR DE LIENS

Depuis plus de 35 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

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

Pour mener à bien sa mission, le Mouvement Habitat et Humanisme est organisé en 3 branches d'activité : **le logement accompagné, le médico-social, l'hébergement d'urgence et l'accueil de réfugiés.**

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

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

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



Il rassemble plus de **5 500** bénévoles et **2 500** salariés.



RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2023



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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE HABITAT ET HUMANISME

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

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

Retrouvez-nous sur :

