

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions
au capital de 222 549 656 €
Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS LYON

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 Foncière

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

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5M€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100% de l'objectif, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels. La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de près de 1,6M€.

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

	% du capital 2023 En nombre de titres	% du capital 2022 En nombre de titres
Fédération HH	1,8%	2.1%
Epargne Salariale	35,0%	34.6%
Associations locales d'HH	3,9%	3.2%

A noter que la foncière détient jusqu'en juin 2024 0,6% de son capital suite à l'opération de fusion de la SCI des Voraces qui détenait des titres FHH. Ces titres seront annulés suite à la résolution de l'AG qui statuera sur les comptes 2023.

Perspectives 2024

- L'inflation continuera d'avoir des impacts sur le cout des constructions et sur l'ensemble des dépenses supportées par la Foncière.
- 2024 sera la dernière année qui supportera l'impact de l'augmentation des taux du livret A de 2022.
- 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 couts se retrouveront dans la Foncière 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 (41% contre 47% en 2022), par fonds propres (36% contre 40% en 2022) et par subvention (23% contre 13% en 2022).

Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 155M€ à 167M€. Cette 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%.

Activité

- Les **Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint** ont validé au total 71 opérations représentant 422 nouveaux logements pour un investissement global de 60M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 29M€), 20% par des subventions (12M€) et 32% par des fonds propres (19M€). Ces chiffres ne tiennent pas compte des annulations intervenues postérieurement à la validation par les comités d'engagement.
- La Foncière a **réceptionné** 310 logements (contre 498 en 2022 mais avec 171 logements cédées en bloc par le bailleur social INLI).
- **Le parc de logements** réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à 5.777 logements contre 5.482 fin 2022, soit en progression de 5,4%. Ils se répartissent entre 4.319 logements diffus et 1.458 logements foyers (pensions de famille, résidences sociales...). A ce chiffre s'ajoute l'encours de production de 1.315 logements validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.
- **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.

Résultats

Comme cela va vous être présenté, le résultat d'exploitation ressort à 1 057k€, le résultat financier à - 2 013k€, le résultat exceptionnel à +583k€, le résultat net à -376k€, et la capacité d'autofinancement à 5 009k€.

Observations sur les comptes

Les comptes ont été audités par le cabinet EY qui certifiera les comptes sans réserve.

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

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

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

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

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce et conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil de surveillance. Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

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

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

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

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

Administration et Contrôle de la Société

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

Caluire, le 31 mars 2024

Le Conseil de Surveillance