

HABITATS SOLIDAIRES



RAPPORT DE GESTION Exercice 2014

juin 2014

Préambule
Grandes Lignes de l'activité annuelle
Une année très perturbée

L'exercice 2014 a été pour Habitats Solidaires une année extrêmement perturbée par :

- L'impossibilité d'un démarrage réel de notre plus gros chantier, celui du Centre d'Hébergement d'Urgence « Un avenir, un toit » à Limeil-Brevannes, (redémarrage fin mai 2015)
- La liquidation judiciaire en cours de chantier de l'association des Bâisseurs d'Emmaüs à qui nous avons confié la réalisation du chantier Guynemer (7 maisons pour Gens du Voyage à Saint-Denis). Déboire auquel s'est ajouté un arrêt de chantier par l'inspection du travail lié au mode de chantier participatif. Cette liquidation des Bâisseurs d'Emmaüs nous a aussi laissé sur les bras deux pavillons ayant connu des désordres structurels sur la commune d'Aubervilliers.
- L'impossibilité de continuer à développer une activité immobilière sur le site du Bas-Clichy et l'impossibilité de valoriser l'ensemble de notre travail sur ce site. Une perspective sur ce sujet s'ouvre bien tardivement avec la mise en place d'un Appel à Manifestation d'Intérêt piloté par l'ANRU dans le cadre du Programme Investissement d'Avenir et pour lequel les réponses sont à remettre en septembre 2015.

La réorientation d'une part conséquente d'activité de la société vers l'habitat participatif connaît aussi quelques retards et arrive donc dans un contexte interne devenu très défavorable en terme de résultat.

La conduite actuelle de la société est donc extrêmement tendue avec une volonté de continuer de construire l'avenir car Habitats Solidaires a ouvert des créneaux qu'elle entend pouvoir poursuivre, cela ne pouvant désormais pas dépendre d'elle-seule. C'est en particulier le cas sur le gros enjeu que constitue, pour elle, la prolongation de son action sur les copropriétés du Bas-Clichy.

Consciente de sa fragilité, nous travaillons à créer les conditions d'un redressement possible à la fois en réorientant une part conséquente de nos activités, en construisant des outils partenaires de ces futures activités. Par mesure de sécurité, nous avons aussi entamé des négociations visant à l'éventuel transfert de programmes.

En effet, avec une perte 2014 d'environ 450 000 euros, la situation s'est nettement aggravée et le redressement de situation ne peut aujourd'hui s'envisager de manière conséquente avant 2016.

Cette perte très importante est à mettre en perspective d'un contexte général que nous avons un peu trop anticipé espérant que les innovations inscrites dans les lois ALUR et ESS trouveraient des modalités plus rapides d'application sur nos propres projets. C'est vers ces solutions innovantes de co-construction que tend Habitats Solidaires. C'est la raison pour laquelle, dans une situation financière très préoccupante, nous avons continué de construire pour préserver les possibilités d'un développement qui reposera nécessairement sur des évolutions structurantes.

I – Evolutions structurelles de la SCIC

I-1 Evolution du sociétariat

Les évolutions du sociétariat et du capital ont été globalement les suivantes :

- Au 31/12/2013
La société compte 206 sociétaires porteurs de 156 603 parts pour un capital de 3 132 060 euros
- Au 31/12/2014
La société compte 208 sociétaires porteurs de 166 010 parts pour un capital de 3 320 200 euros

Soit une évolution annuelle de 188 140 euros. Cette évolution est très inférieure à celle l'exercice 2013 qui était de 605 400 euros. Elle comprend un accroissement de souscriptions à hauteur de 350 700 euros et un retrait à hauteur de 162 560 euros.

Les souscriptions à notre capital en 2014 sont constituées :

- de 350 700 euros apportés par des personnes physiques dont 236 080 € via la Loi TEPA et 100 160 € via la loi Madelin.
- Aucun apport de personne moral.

Notre capital total est constitué au 31/12/14 :

- de 967 000 euros détenus par 19 personnes morales
- de 2 353 200 euros détenus par 189 personnes physiques

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

Notre président a, depuis plusieurs années, demandé à être remplacé à son poste et a annoncé sa démission du poste de président. En l'absence de candidature, et de manière souhaitée temporaire, il est proposé que le directeur général se porte candidat au conseil d'administration de la société et assume en cette période complexe le rôle de président du CA en sus de son rôle de directeur général.

Jean-Claude Mazoyer, démissionnaire du poste de président, n'est pas démissionnaire du conseil d'administration.

Nous le remercions de sa patience, et demandons à tous de se mobiliser en vue d'une recherche d'un administrateur intéressé à terme par la présidence d'Habitats Solidaires. Ceci passera nécessairement par la lisibilité de mise en œuvre d'un redressement nécessaire.

Dominique Schalck, représentant de Pour Loger au conseil d'administration avait été remplacé par le président de cette association Paul Duarte. Cette décision était liée à la création de la Fondation Toit Solidaire Participatif dont il est devenu le premier président et dont plusieurs personnes impliquées dans Habitats Solidaires sont à l'origine.

Moins dotée que prévu par la Fondation Abbé Pierre, cette petite fondation devrait devenir un partenaire actif à notre capital.

II – Activités de gestion locative

Les logements et immeubles sont, depuis fin 2009/début 2010, entièrement gérés en direct par Habitats Solidaires à l'exception de six logements soumis à bail emphytéotique de 40 ans avec la ville de Paris et qui font l'objet d'une convention tripartite entre la ville de Paris, la SCIC Habitats Solidaires et l'association Pour Loger « gestionnaire sous une forme s'approchant de la location/sous-location »

La part de cette activité de gestion est passée de 476 k€ en 2013 à 513 k€ en 2014 en ce qui concerne la gestion seule. Cette évolution en 2014 de 37 k€ supplémentaires correspond essentiellement à la mise en service de la crèche PICOU à Saint Denis et aux loyers des nouveaux logements acquis fin 2013 sur Clichy.

Elle reste très inférieure à nos souhaits notamment du fait de l'arrêt du programme « Bas-Clichy » (blocage de la convention Habitats Solidaires/Ville de Clichy) depuis la signature en 2012 du protocole entre acteurs publics et, du fait des différents autres blocages en cours, stagneront encore sur l'exercice 2015 pour connaître une forte augmentation à réception des opérations de Limeil-Brevannes, Saint-Denis-Guynemer et Sucy-en-Brie dont la première tranche (4 logements sur 10) qui devraient s'échelonner entre fin 2015 et l'automne 2016.

La répartition actuelle selon les rapports à la propriété du parc géré est le suivant :

- Propriété de l'OPHM Aubervilliers : dix logements gérés ans le cadre d'un bail de dix ans sous forme location/sous-location. (arrêt de convention début 2016)
- Un logement géré pour le compte de particuliers (Rosny-sous-bois).

- 11 Logements en quasi-propriété à travers un bail long terme -emphytéotique, à construction ou à réhabilitation.
- Le reste des logements est pleine propriété d'Habitats Solidaires.

Concernant le programme OPH-Aubervilliers, nous sommes encore en cours de renégociation du contrat nous liant à l'OPHM en vue d'un rééquilibrage dont la demande sera soumise en conseil municipal d'Aubervilliers.

Nous nous efforçons de lutter contre les impayés en restant très vigilant sur les règlements de nos locataires et en essayant d'anticiper les problèmes que ces derniers peuvent rencontrer grâce au suivi social mis en place courant 2013 par notre assistante sociale. Les lourdes difficultés de la copropriété du Chêne Pointu expliquent une bonne part de nos impayés qui se situent dans un contexte d'évolution des impayés de la copropriété elle-même très significatifs :

- Mai 2005 : A l'arrivée de la première administration judiciaire : entre 1 et 1,5 m€
- Début 2013 : A l'arrivée de la seconde administration judiciaire : entre 4 et 4,5 m€
- A ce jour, selon récent courrier de l'AJ : plus de 6 m€

III – Activités liées à la production de logements.

III – 1. Production de logements très sociaux en tant que maître d'ouvrage

III – 1.1 – Arrêt définitif de la convention trisannuelle sur 50 logements PLAI à Clichy-sous-bois. Stratégie de dépassement de la situation de blocage, esquisse de perspectives.

La loi ALUR de mars 2014 comporte un chapitre qui bouleverse la situation du Bas-Clichy, principal lieu d'implantation du parc d'Habitats Solidaires avec l'évocation de deux Opérations d'Intérêt National qualifiées d'ORCOD-IN (Opération de Requalification des Copropriétés – Intérêt National)

Parmi ces deux sites, le Bas-Clichy, avec comme opérateur désigné par l'Etat, l'EPFIF, Etablissement Public Foncier d'Ile de France. L'Opération est déclarée d'Intérêt National par décret du 28 janvier 2015.

Stoppée de facto début 2013, la convention trisannuelle portant sur 50 logements PLAI à Clichy-sous-Bois, signée entre la ville et Habitats Solidaires, est désormais totalement caduque avec la nomination comme opérateur public, de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, outil étatique et décentralisé (dont la majorité des membres du Conseil d'Administration sont des élus de collectivités territoriales d'Ile de France).

Cet arrêt unilatéral de notre convention (venue en 2013 d'une décision d'un tiers, la Région Ile de France, a engendré pour Habitats Solidaires une perte d'exploitation comprise entre 270 000 et 300 000 euros. Cet arrêt a participé de la nécessaire réorientation partielle d'activité que nous avons conduit vers les opérations d'habitat participatif.

Nous avons proposé, à partir de juillet 2014 à l'EPFIF d'envisager la création, à partir de l'acquis d'Habitats Solidaires sur Clichy, d'un outil d'économie solidaire mixte avec prise de participation de l'EPFIF à note capital à hauteur de 50%, correspondant à un doublement du capital de notre structure. Une demande de soutien à cette démarche a été transmise à Mme la Ministre du logement et Mme la Secrétaire d'Etat à l'Economie Sociale et Solidaire car une telle proposition était devenue possible avec la parution des lois ALUR et ESS.

Après moult discussions, il semble que, pour quelques années au moins, nous devions renoncer à cette perspective probablement trop innovante au vu des habitudes acquises. Malgré les affirmations d'impossibilité réglementaire évoquée par certaines personnes de l'EPFIF, nous n'avons à ce jour, pas pu obtenir un document probant en ce sens. La CGSCOP, organisme fédérateur de SCIC, auquel adhère Habitats Solidaires avait, quant à elle, évoqué la faisabilité de cette demande conforme à un premier avis « non-fouillé » du cabinet DELSOL.

Notre démarche de restructuration en ce sens a donc échoué en 2014. En fin de rapport, dans notre volet « perspectives », nous évoquons la démarche substitutive en cours via une réponse à un Appel à Manifestation d'Intérêt géré par l'ANRU, entrant dans le Programme Investissements d'Avenir qui constitue une démarche alternative à la précédente. Elle a le gros défaut d'arriver tard par rapport à nos

problématiques d'équilibres internes, mais elle a reçu à la fois un soutien interne au sein de la ville, un accueil bienveillant du représentant de l'ANRU sur le département, et ne subit pas de blocage de l'EPFIF.

III – 1.2 – Six Logements à Sucy-en-Brie (sur un programme de 10 logements)

La réception de la première phase de ce chantier comportant quatre logements date de plus d'un an, mais les travaux de raccordements du réseau concessionnaires au bâtiment livré n'ont pu avoir lieu qu'en 2015. Deux ménages roms suivis dans le cadre de la MOUS de Sucy en Brie ont été relogés au printemps 2015 seulement.

Les six nouveaux logements rentrent dans un cadre « classique » PLAi. Ils doivent être livrés à l'automne 2015.

III – 1.3 – Projet « Un toit, un avenir » : CHU de 23 logements à Limeil-Brevannes.

Les signatures de marché ont démarré en avril 2014 pour un chantier qui aurait dû se boucler fin 2015...

Nous écrivions en juin 2014 : « s'annonce toutefois une période un peu délicate avec un changement de municipalité en mars 2014 et de nouveaux élus plutôt hostiles au projet ».

C'était peu dire.

La mairie de Limeil-Brevannes a, par la suite, et successivement :

- refusé d'honorer ses engagements en ne signant pas l'acte de prêt CDC de 1 200 000 euros,
- refusé d'accorder tout accès à des camions de livraison,
- joué au chat et à la souris lors de nos rendez-vous de dialogue soufflant le chaud et le froid, sans jamais que rien de positif n'advienne.

Après de lourdes démarches auprès des services préfectoraux en accompagnement des entreprises et un travail très efficace de notre salariée dans le dialogue avec des salariés municipaux, nous avons pu, d'une part, obtenir un arrêté préfectoral autorisant le passage du convoi exceptionnel de la foreuse, et d'autre part, récupérer un arrêté municipal ancien régissant les livraisons sur la ville qui permet la desserte des camions de matériaux sur chantier...

Dans ce combat qui, lui aussi, a un coût en terme de trésorerie et de bilan, nous avons reçu un soutien sans faille de nos partenaires du Secours Catholique en particulier Bernard Baudry, qui nous fait par ailleurs le plaisir d'accepter de se présenter à notre conseil d'administration.

Du côté institutionnel, il faut aussi souligner le soutien sans faille du CD94 (se substituant en caution à la ville de Limeil-Brevannes) et l'appui permanent des services de l'Etat.

En ce mois de juin 2015, date de rédaction du rapport, nous avons eu le plaisir de voir démarrer réellement le chantier avec l'indispensable mis en place du prêt CDC...

III – 1.4 – Le Projet Guynemer : 7 logements pour Gens du Voyage à Saint-Denis. Là aussi des avatars avec la liquidation judiciaire de notre partenaire « Les Bâisseurs d'Emmaüs ». Mise en musique de nouvelles perspectives à partir de cette difficulté.

A partir du procédé constructif «Laplane» qui avait été utilisé et testé sur le projet «Hameau du Bouvray : village d'accueil de familles marginalisées » à Orly, nous avons, en dialogue avec l'architecte souhaité réfléchir à des modalités de fabrication des éléments de construction manu-portables utilisant, en ces périodes de chômage croissant une main d'œuvre industrielle plutôt qu'un process industriel à forte mécanisation qui avait été le mode de réalisation sur Orly. Ce fut le point de départ de notre accro « Les Bâisseurs d'Emmaüs ».

Cette association qui fonctionnait en chantier comme s'est malheureusement montrée incapable de se doter des compétences nécessaires à la bonne réalisation d'un tel chantier. Nous lui avons confié deux marchés :

- un marché de fabrication et assemblage des éléments de construction clos-couvert,
- un marché de pose, montage et assemblage sur chantier de ces éléments.

Au printemps 2014, nous avons embauché en interne une personne pour encadrer de manière permanente le chantier. Le constat partagé avec cette personne a conduit à la rupture du marché « chantier » en juin 2014 et sa substitution par une entreprise classique.

Alors que ce chantier comporte un volet participatif associant des jeunes adultes « gens du voyage » bénéficiaires du programme aux travaux, il semblait bien redémarré en septembre ... Mais, l'inspection du travail nous en a interdit la poursuite en octobre du fait de la présence de gens du voyage et leur caravane dans l'enceinte du chantier.

Un déplacement des caravanes négocié quelques mois avec des partenaires locaux a permis le redémarrage début juin.

Ce chantier qui devait être livré en septembre 2014 subira donc au total un an de retard et devrait être livré en début d'automne 2015.

Bref, une succession de galères lors de notre exercice 2014.

Nous avons, là aussi tenté d'inverser la spirale négative en considérant que l'outil dont disposait les Bâisseurs d'Emmaüs était un excellent outil pour donner de la cohérence à un certain nombre d'actions conduites par Habitats Solidaires.

Nous avons donc effectué un travail partenarial de reprise des locaux et du matériel de production des Bâisseurs d'Emmaüs. Ce qui a débouché en juin 2015 sur la création d'une SCIC dénommée COSNTRUIRE SOLIDAIRE qui réunit dix structures utilisatrices du lieu et quelques personnes physiques et développe trois axes de réflexion :

- éco-construction, bâtir sain, bâtir économe et durable
- de l'urgence à la norme que proposer et habitat modulaire...
- accompagnement à la conception, à la construction, à la réhabilitation.

Avec en transversal, un volet formation.

Bref, un très bon partenaire pour un certain nombre de nos opérations.

Un outil qui permettra notamment une meilleure maîtrise d'un certain nombre de nos projets d'habitat participatif ou à caractère participatif. Que nous évoquons ci-dessous.

IV – Autre programmes : Projets d'Habitat participatif, familles roms de Sucy, Orly, Montgeron.

IV.1 – Projets d'Habitat Participatif au sens usuel du terme.

IV.1.1 UNISSON à Montreuil (93)

Première réalisation d'habitat participatif d'Habitats Solidaires, cette opération réalisée sous forme juridique SCIA a permis de tester un type de montage qui, reposant sur une structure juridique préexistante aux structures juridiques nouvellement initiées par la loi ALUR, permet tout à fait d'assurer la mixité sociale souhaitée par le législateur.

Cette opération nous a permis de composer une équipe d'intervenants comprenant :

- une assistance à maîtrise d'ouvrage, Ingrid Avot (cabinet A-Tipic)
- un architecte, François Xavier Gengembre.
- une juriste spécialisée, Patricia Bitter.
- et ... un notaire.

Les trois premiers sont aussi associés sur le projet Palaiseau tandis que nous formons une équipe avec l'assistante à maîtrise d'ouvrage et l'avocate sur un total de quatre projets avancés et deux projets en étude à Paris.

Les habitants sont entrés dans les lieux entre juin 2014 et octobre 2014. Les logements PSLA ne sont pas revendus à ce jour du fait de difficultés à l'obtention définitive de certificats de conformité énergétique et du manque d'attrait pour les banques à financer des parts de SCIA par les locataires-accédant.

Ce premier chantier se termine à peu près à l'équilibre de nos dépenses malgré un temps de réalisation trop long.

IV.1.2 LE VERGER DE SYLVESTRE à Palaiseau (91)

Les habitants commencent à rentrer dans les lieux depuis mai 2015. La « fin définitive » de chantier s'avère aussi compliquée après la défaillance complète d'une entreprise (liquidation judiciaire) et la défaillance partielle (incapacité à fournir le personnel pour une entreprise fragilisée sur un gros chantier autre).

Sur ce second chantier s'est confirmée la nécessité de se doter d'un partenaire pilote des entreprises différencié de l'architecte concepteur et non-impliqué en propriétaire comme le sont les habitants bénéficiaires qui rencontrent les entreprises hors maîtrise d'œuvre et rendent complexe la vie des entreprises. Une autre solution serait d'avoir en interne une personne suffisamment forte pour la maîtrise d'ouvrage sur la partie chantier, ce dont nous ne disposons pas à l'heure actuelle.

Les équipes réunies autour de CONSTRUIRE SOLIDAIRE devraient toutefois permettre de traiter un certain nombre de ce type d'opérations en plus grande cohérence.

A sa sortie, ce programme devrait nous laisser une petite marge. Reste toutefois à la terminer dans un groupe qui a vécu de lourdes tensions en phase chantier qui ne sont pas toutes résolues à ce jour.

L'opération dégage un financement d'exploitation hors frais financiers de 40 000 euros environ

IV.1.3 VOISINS VOLONTAIRES à Saint-Nolff (56)

Ce programme comporte 13 logements dont 3 PLAi et 4 PSLA porté par Habitats Solidaires. Il comporte aussi des locaux communs portés par une SCI ad hoc.

L'équipe du projet est constituée de :

- l'Echo-habitants – accompagnateur (Olivier Cincetti)
- SOLECITE, cabinet d'architecte à Nantes (Laurent Raimbault)
- Habitats Solidaires

Comme évoqué dans le rapport de gestion 2013, Habitats Solidaires a obtenu son agrément MOI pour intervenir à Saint Nolff par arrêté du 24 mai 2014.

Les accords concernant le PSLA sont nettement plus complexes à obtenir.

Une offre de prêt du Crédit Coopératif a été faite il y a plus d'un an.

Le cautionnement de l'emprunt bancaire du projet n'a pas été obtenu. Les conditions proposées par le seul candidat cautionneur, la société « CAUTIALIS » (ancienne « Caution Mutuelle » du groupe PROCIVIS (ancien Crédit Immobilier de France) nous sont apparues totalement excessives.

Le groupe d'habitants et Habitats Solidaires ont fortement exprimé mécontentement face à cette frilosité et sont alors revenus vers le monde politique pour l'interpeller. La combinaison des interventions a permis d'obtenir (ou d'attendre à très courte échéance) la quasi-totalité des garanties demandées :

- caution Vannes Agglo (en cours pour 50%, décision exceptionnelle lié à l'aspect participatif) – attente du document de sécurisation par l'office ESH de Vannes

- caution de la région Bretagne (40% : décision très exceptionnelle qui constitue une réelle reconnaissance de l'intérêt du dossier)
- caution de la ville de Saint Nolff (10%)

La gestion locative sera confiée pendant la période de location-accession à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale SIRES 56 (émanation de PACT 56 et Habitat Développement) afin de garantir un service de proximité.

Rappel : ce programme avait été lauréat d'un appel à projets du Conseil Régional de Bretagne. Nous espérons un bouclage d'opération pour achat du terrain en juillet 2015.

L'opération dégage un financement d'exploitation hors frais financiers de 48 000 euros environ

IV.1.4 HABITAT GROUPE « LE BOIS D'ATON » à Courdimanche (91)

Le groupe ATONIX à Courdimanche, a pris contact avec Habitats Solidaires après avoir eu connaissance du projet de Palaiseau. Le choix de l'architecte était en cours par le groupe. Cet architecte, Denis Tagula, partage un certain nombre de nos approches.

Par la suite, l'équipe A-Tipic (Ingrid Avot), Patricia Bitter (avocate-conseil juridique), HABITATS SOLIDAIRES a été reconstituée.

Le groupe avait et a une forte exigence de conserver la maîtrise quasi-intégrale de son projet.

Il n'avait, d'autre part, pas des moyens très abondants neuf de ses membres sur dix étant éligibles au PSLA. Sur ces bases a été construite une SCIA ad hoc constituée d'une personne morale majoritaire (Habitats Solidaires) et d'une personne physique à la constitution de laquelle sont « évoqués et convoqués » les futurs bénéficiaires PSLA.

Ainsi, Habitats Solidaires délègue-t-il entièrement le travail participatif de conception aux habitants qui ont choisi ensemble l'architecte et ses cotraitants techniques. Les habitants ont répartis entre eux des « fonctions » et des responsabilités de relation aux tiers, modalité qui induit une mise en responsabilité partagée cohérente.

La signature du compromis de vente a eu lieu au printemps 2015. Avec conditions suspensives notamment liées à l'obtention du permis purgé et du financement

Du fait de sa fragilité Habitats Solidaires a prévu une clause de substitution et s'est rapprochée récemment de deux coopératives d'HLM, ouvertes à la reprise du dossier.

L'opération dégage un financement d'exploitation (incluant participation aux frais d'AMO) et hors frais financiers de 155 000 euros environ.

IV.1.5 ENSEMBLE CH'EST TOUT à Amiens

Avec un architecte local désigné par le groupe, l'équipe A-Tipic/Patricia Bitter/Habitats Solidaires a été reconstituée.

Le projet comporte 13 logements dont trois en PSLA et un en locatif social avec des locaux communs de 60m2 portés par une SCI constituée des membres du groupe d'habitants (y compris locataire PLAI).

Le permis a été déposé.

La SCIA et la SCI sont en cours de constitution.

L'opération dégage un financement d'exploitation hors frais financiers de 42 000 euros environ

IV. 1.6 LES CADENES à Soudorgues (30)

Il s'agit d'un projet initié par une petite commune rurale du Gard qui comporte huit logements. Le projet participe d'une dynamique de territoire qui a déjà vu se réaliser un chantier participatif sur la construction d'un four à pain, des logements communaux sociaux, une épicerie sociale ...

En 2014, la mairie a procédé à la création d'une petite couveuse d'entreprises qui abritera notamment un atelier menuiserie,

Le terrain doit être acheté fin 2015

La demande d'agrément MOI Languedoc Roussillon a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'Habitat qui devrait aboutir au minimum à un agrément MOI sur cette opération située dans le Gard. Si ce projet recueille un très fort succès d'estime, il se confronte à la difficulté de montage locatifs très sociaux en zones très peu denses pour lesquelles les dispositifs de programmation sont peu adaptés car ils intègrent essentiellement des critères statistiques de besoins en logement sans prise en compte de dynamiques de micro-territoires ruraux. La Fondation FTSP créée début 2015 devrait accompagner ce projet accompagné par Habitats Solidaires.

L'opération dégage un financement d'exploitation hors frais financiers et sous-traitance AMO de 12 000 euros environ

IV. 1.7 AUTRES : Paris, Faye les Nemours, Forcalquier etc...

Habitats Solidaires est aussi engagé :

- en compagnonnage d'approche sur un projet sis à Fay-les-Nemours pour une petite vingtaine de logements.,
- Sur deux projets « lauréats du premier tour de l'appel à projet « Habitat Participatif Parisien »,
- Sur deux projets « retenus au premier passage de l'appel à projets « Réinventer Paris »,

Nous devrions aussi intervenir en conseil sur le projet « Les colibres » à Forcalquier . Nous avons, par ailleurs, été interrogés par de nombreux groupes auxquels soit nous n'avons pas souhaité donner suite, soit nous avons conseillé de mieux de se structurer avant de revenir nous voir.

IV.2 – Projets autres à teneur participative

IV.2.1 Restructuration de la SCIC La Manufacture INNOVE et projet « *LE TEMPS DES SECRETS* » à Lieusaint (77)

Nous sommes en relation avec la SCIC LA MANUFACTURE INNOVE depuis désormais trois ans et avons décidé de la reprise-restructuration de cette SCIC il y a quelques mois. Ses mandataires en ont accepté le principe. Elle a tenté sur les deux années antérieures de monter un projet pilote fortement appuyé par la collectivité et muri au sein de la Maison de l'Emploi et de la Formation de Sénart, ^projet dénommé le Temps des Secrets.

Ce programme très particulier consiste en la reprise d'une opération initiée par la SCIC *La Manufacture INNOVE* qui intègre de l'auto-construction accompagnée de 4 ou 5 futurs accédant sur un programme de douze logements. Les 5 futurs locataires-accédant travailleraient sur l'ensemble des maisons sur un nombre importants de lots confiés à *La Manufacture INNOVE* qui deviendrait entreprise principale du chantier dont les auto-constructeurs sont membres associés de la coopérative. Le programme a été conçu avec les habitants par Laetitia Charuel, architecte.

Habitats Solidaires est désormais le « principal actionnaire » de cette SCIC et bénéficie d'un Prêt PIA ESS CDC depuis 2015 pour cette opération, en particulier dédié à l'achat du terrain.

Cette opération, si nous la menons à bien, peut dégager un résultat d'exploitation de 400 000 euros en exploitant au mieux le partenariat créé entre les trois SCIC HABITATS SOLIDAIRES, MANUFACTURE INNOVE et CONSTRUIRE SOLIDAIRE.

Un contact est déjà ouvert en vue d'une opération ultérieure sur le périmètre de la ville nouvelle de Sénart à Savigny le Temple.

IV.2.2 – Ateliers municipaux en restructuration « participative mixte » : **Les « Ateliers du 29 » à Arpajon**

Habitats Solidaires a accueilli une architecte diplômée d'Etat pour la réalisation de son année d'HMONP (Habilitation à la Maîtrise d'Œuvre en Nom Propre) sur un projet participatif de programmation portant sur la transformation d'anciens ateliers municipaux en centre « socio-culturel multi-associatif ».

Un travail de co-conception avec une quarantaine de personnes s'est déroulé d'octobre à décembre 2014 se poursuivant jusqu'en fin de période soit avril 2015.

La commune d'Arpajon était en partenariat de réflexion depuis plusieurs années avec l'association « les ateliers du 29 », membre des Réseaux d'Echanges Réciproques de Savoirs, cette association étant impliquée dans un usage régulier du site, travaillant aussi régulièrement avec quelques écoles.

Habitats Solidaires doit effectuer en 2015 une prolongation de mission. Celle-ci vise à définir « la méthodologie de poursuite participative du projet ». Cette prolongation devrait associer les deux SCIC MANUFACTURE INNOVE et CONSTRUIRE SOLIDAIRE.

V – AUTRES ACTIVITES.

V-1 – MOUS d'accompagnement-relogement de ménages roms à Sucy en Brie

Cette MOUS concerne une dizaine de ménages. Son échéance était fin 2014. Elle a été renouvelée pour 2015.

Avec les retards de livraison en état de location du programme Sucy, nous avons relogé deux familles roms au 7, rue Houpiéd au printemps 2015 et une autre famille a pu être relogée en provisoire.

Mais nous sommes à la date d'écriture de ce rapport dans la situation évoquée l'an passé devenue réalité à savoir, bien qu'étant titulaires d'une MOUS de suivi des ménages hébergés, nous sommes avec les familles, expulsés du hangar ex-EMMAÛS, où celles-ci sont hébergées, par décision du tribunal de Créteil du 15 juin 2015.

V-2 – Dossier Montgeron

Le dossier Montgeron évoqué depuis de nombreuses années suit son cours à travers les méandres de la liquidation. La valorisation financière actée qui en est attendue devra sans doute attendre mi 2016. Nous travaillons à en réduire les délais.

V-3 – Dossier Orly : maisons du village d'accueil de roms

Trois maisons sur 19 ont été remontées dont deux réceptionnées début 2015. L'ensemble du reste est stocké dans un entrepôt loué par le CD94 à l'EPFIF.

La maison commune est en cours de remontage dans le cadre d'un premier partenariat SCIC HABIATS SOLIDAIRES/SCIC MANUFACTURE INNOVE,

La revalorisation effective du stock est rendue possible maintenant que les maisons sont stockées.

V-4 – Dossier « Papillons-Sorins »

Habitats Solidaires soutient depuis plusieurs années un groupe d'environ 180 africains « hébergés sans titre » dans d'anciens ateliers de serrurerie à Montreuil.

Après l'échec d'une solution structurelle passant par l'acquisition du foncier sur période longue par Habitats Solidaires et transmission à terme de ce foncier, une opération de mise en sécurité a été confiée par l'OPHM à la Fondation des Architectes de l'Urgence. Cette opération est accompagnée par Habitats Solidaires qui a reçu un premier petit soutien de la Fondation Toit Solidaire Participatif et qui a lancé un appel à financement participatif avec le fonds de dotation « Les Petites Pierres », partenariat de faible masse financière mais fort intéressant et instructif.

VI – Evolution des comptes et affectation :

Les principaux éléments de ces comptes (en €) sont rappelés ci-dessous :

	2014	2013	variation absolue	%
Chiffres d'affaires	526 620	496 287	30 333	+6%
Produits d'exploitation (hors financier)	1 733 401	1 831 294	- 97 893	-5%
<i>Dont Stocks</i> Travaux en cours (PSLA/Orly)	802 255	708 764		
charges d'exploitation (hors financier)	1909 571	1 764 235	145 336	8%
Résultat d'exploitation	- 176 170	67 059	- 243 229	-362%
Produits financiers	13 723	687	13 051	N/S
charges financières	162 556	112 210	50 346	+44%
Résultat Financier	-148 818	-111 523	-37 295	-33%
Résultat Courant	- 324 987	- 44 464	- 280 523	-630%
Produits exceptionnels	237 488	282 326	- 44 838	
Charges exceptionnelles	360 576	231 947	128 629	
Résultat exceptionnel	- 123 088	50 379	- 173 467	
Résultat net	- 448 076	5 914	- 453 990	

COMMENTAIRES BRUTS.

Notre résultat 2014 est fortement déficitaire. Les différents retards pris sur nos activités de construction n'ont pas permis de dégager les résultats escomptés qui nous auraient permis de stabiliser financièrement notre structure.

L'activité gestion locative reste toujours perfectible alors que notre structure n'a pas encore atteint son seuil de rentabilité.

Le résultat peut d'autre part se décomposer et s'analyser en grandes masses de la manière suivante :

a/ Résultats d'exploitation et financier

Le résultat d'exploitation s'est fortement dégradé de 243 k€, lié essentiellement à la baisse des subventions (165 k€) et à la hausse du coût net des impayés (60 k€).

Le résultat financier s'est également dégradé de 37 k€ dû à la hausse des charges d'intérêts d'emprunts.

b/ Résultat exceptionnel

Dans notre présentation actuelle, les produits et charges exceptionnels sont composés de deux grandes familles :

Les amortissements de biens et de subventions d'investissement

Les résultats induits par des opérations de revente d'actif.

Rappelons que les amortissements classés en cette rubrique ont un caractère exceptionnel peu réel puisqu'il s'agit des amortissements des immeubles, travaux et subventions et qu'il s'agit donc de produits et charges courantes dans notre activité.

Le résultat exceptionnel est négatif de – 123 k€, en particulier lié à :

- une moins-value de cession des 2 logements de Sainte Eulalie suite au jugement qui a confirmé notre expropriation ,

- une hausse de 24 k€ des dotations aux amortissements, par rapport à 2013.
- Il sera proposé à l'assemblée générale d'affecter le résultat en report à nouveau.

VII– Perspectives de redressement : un plan en route.

Nous accusons en cet exercice 2014 un déficit d'exploitation de 450 000 euros.

Si ce déficit est lié à des circonstances exceptionnelles décrites dans le présent rapport, il comporte aussi un caractère structurel important qui repose sur un aléa lourd, la reconnaissance réelle et forte du projet d'Habitats Solidaires sur le Bas-Clichy par les pouvoirs publics.

VII-1 Opérations restructurantes hors Clichy

Opérations d'habitat participatifs.

- Voisins Volontaires à Saint Nolff,
- Ensemble Ch'est Tout à Amiens,
- Atonix à Courdimanche
- Divers en cours

Opération de maîtrise d'ouvrage avec auto-construction accompagnée.

- Le Temps des Secrets à Lieusaint,
- Divers à venir sur le territoire du SAN de Sénart dont Savigny le Temple. (ou habitat participatif)

Centre équestre en Seine et Marne.

Il s'agit d'un dossier comportant divers facettes réunies autour d'un projet de centre équestre porté par une famille qui pratique les cours d'équitation depuis de nombreuses années, a vendu son ancienne exploitation et avec qui est envisagée la création d'un centre équestre comprenant :

- Pistes équestres (carrières)
- Equipements liés à l'activité équestre : boxes, espaces de parking,
- « Maison d'hôtes » liée à l'activité
 - « Hôtellerie »,
 - Restauration,
- Logements sociaux,

Le gros du montage serait réalisé et porté par Habitats Solidaires. Un mandat de gestion sur la partie équestre serait confié à l'exploitant. En vue, une grande propriété poche de Coulommiers comprenant château sur six hectares et corps de ferme.

Marges prévisionnelles d'exploitation sur les deux exercices 2016-2017 : environ 300 000 euros.

Le tableau ci-dessous indique les masses d'exploitation nettes prévisionnelles attendues de ces opérations sur les deux exercices à venir :

Tableau des Montants nets prévisionnels affectables en exploitation sur les opérations	
Opérations	Montant net affecté en exploitation
Amiens	42000,00
Courdimanche	135000,00
Saint Nolff	48000,00
Soudrogues et alii..	40000,00
Lieusaint	400000,00
Centre équestre	350000,00
TOTAL	1 005 000,00

En l'absence de certitude concernant notre implantation à Clichy sous bois, nous avons donc construit les bases d'une stabilisation de nos résultats qui repose pour les deux années à venir sur des dossiers totalement dépourvus de l'enjeu « Clichy » mais avec toujours une perspective que notre implantation à Clichy sous bois se consolide à travers une réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt dans le cadre du Programme Investissements d'Avenir géré par l'ANRU.

Pour mémoire l'Appel Manifestation d'Intérêt PIA ANRU comprend une enveloppe de subventions de 70 Millions d'euros à répartir sur une quinzaine de sites. Une première réunion de travail est organisée avec Habitats Solidaires entre le représentant de l'ANRU du département Seine-Saint-Denis, le directeur général adjoint de la ville de Clichy en charge du plan de rénovation urbaine et la directrice de l'habitat le 02 juillet.

Sur ces bases, nous espérons bien pouvoir redresser une situation lourde mais pas insurmontable.

François Taconet,

Dg

Juin 2015