

HABITATS SOLIDAIRES



RAPPORT DE GESTION Exercice 2016

Juin 2017

Préambule

2016, une année d'attente active

L'exercice 2016 a été pour Habitats Solidaires une année de travail visant à préserver sa capacité à poursuivre son activité en l'attente de potentiels soutiens.

Après la mise en œuvre de plusieurs ventes dont un premier lot de 25 logements sur les copropriétés du Chêne Pointu, il a longtemps été attendu la décision cruciale émanant des services de l'Etat et de l'EPFIF qui permette le rachat de nos logements achetés sous régime PLAI sur cette copropriété en dérive de Clichy-sous-bois qui permette à l'EPFIF de nous les acheter conformément à un engagement de principe pris par son directeur général à l'automne 2015.

La décision consiste à « déconventionner » ces logements, en l'occurrence à les sortir du régime PLAI pour que l'Etablissement Foncier d'Ile de France puisse juridiquement les acheter à Habitats Solidaires. Après décision concernant la méthode au sein des services nationaux du ministère du logement, la mise en œuvre du processus de dé-conventionnement a démarré lors d'une première réunion mi-septembre 2016. Toutes les démarches demandées à Habitats Solidaires ainsi que les visites de logements par les services concernés ont été accomplies. La vente effective de vingt premiers logements devrait désormais avoir lieu au second semestre 2017.

Ces ventes ont essentiellement pour effet de reconstituer une trésorerie indispensable à notre survie et à la tenue de notre engagement à terminer le seul chantier encore en cours, le Centre d'Hébergement d'Urgence de Limeil-Brevannes.

Elles sont préalables aux constructions de solutions de redressement plus pérennes

Cette décision de dé-conventionnement permettant la vente du parc PLAI a ainsi rendu possible une demande d'entrée en procédure d'aide auprès de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.) ; organisme, qui, parmi ses attributions compte le soutien aux organismes de logements sociaux en difficulté.

L'entrée en procédure d'aide, portée par notre fédération de rattachement, la FAPIL, a été actée par la CGLLS en Octobre 2016.

Elle ne répond pas tout à fait à l'objectif espéré tel que nous l'avions écrit dans notre rapport de gestion d'exercice 2015 : « *la période 2016-2017 pourrait être l'année du redressement visible de notre société* ». Elle n'est pas non plus, à ce jour, l'hypothèse la plus sombre évoquée dans ce même rapport de gestion 2015 : « *(la période 2016-2017) pourrait être aussi la période d'une cessation de paiements officialisée si un tour de table de partenaires financiers ne vient pas acter la validité de nos démarches de restructuration ...* ».

Le second semestre 2017 devrait être une période de dénouement.

Sur le plan de la gouvernance et après le changement de présidence en 2015, l'exercice a été caractérisée par un resserrement de notre conseil d'administration. Démission de plusieurs membres, dont certains non-actifs, démission prudentielle de SNL du fait de ventes en cours entre Habitats Solidaires et SNL.

La grande orientation décidée à l'automne 2015 d'une réorientation « massive » de nos activités vers des opérations d'habitat participatif mixte a été confirmée. Cette décision est extrêmement contrainte par notre impossibilité persistante d'accès aux financements bancaires, impossibilité qui perdurera tant que n'auront pas été construits et finalisés des partenariats structurels.

Cette situation de blocage nous conduit actuellement à transmettre des opérations d'habitat participatif enclenchées vers d'autres opérateurs.

- Opération ATONIX à Courdimanche (Gergy Pontoise cédée en mai 2017 à un « groupement » de coopératives HLM : AB-HABITAT et COOPIMMO)
- Opération de Saint Nolf en cours de cession à la Coopérative HLM Le Logis Breton,
- Opérations parisiennes lauréates des appels à projet « Habitat Participatif » et « Réinventer Paris » en dialogues pour transfert à la Coopérative HLM COOPIMMO (SNI éventuel bailleur social sur un logement du projet Dedans-Dehors)
- Opération le Temps Des Secrets à Lieusaint transférée fin mai à la coopérative d'HLM LOGIPOSTEL

Ces cessions et transferts participeront un peu à l'amélioration de notre situation de trésorerie mais nous délestent de quelques projets qui auraient été emblématiques du savoir-faire développé ces dernières années. Paradoxalement, ils constituent aussi une reconnaissance de ce savoir-faire, puisqu'alors qu'il était considéré par beaucoup qu'elles étaient irréalistes, elles trouvent aujourd'hui repreneurs.

Et nous n'avons pas de difficultés à trouver des opérations nouvelles d'habitat participatif du fait d'une part de la résonance de notre site, d'autre part de notre inscription dans divers partenariats.

Citons ainsi quelques nouvelles opérations en cours de discussion :

- Le Kremlin Bicêtre, une douzaine de logements dont 7 PLAI, (partenariat CAHP)
- Massy Palaiseau – 10 logements dont quelques PSLA, (partenariat COOPIMMO en cours)
- Savigny le Temple – 5 logements dont 3 PSLA (partenariat CAHP)
- Palaiseau, 6 à 7 logements, (partenariat CAHP)
- Le Mans, 7 à 10 logements dont 4 PSLA ...
- Oasis Camin en Languedoc Roussillon, une douzaine de logements dont environ trois PLAI et trois PSLA

Les activités et projets hors Habitat Participatif sur lesquelles Habitats Solidaires reste mobilisé sont par ailleurs :

- Poursuite d'un projet de résorption partielle de bidonville sur Paris,
- Soutien au développement de l'association Mermoz 93 sur le Bas-Clichy,
- Participation au Pôle Territorial de Coopération Economique (PTCE) CONSTRUIRE SOLIDAIRE,
- Implantation d'une antenne en Languedoc Roussillon.
- Fin de portage de la SCIC Cofinancements Notre Habitat,

Nous sommes confrontés à une situation financière dans laquelle il semble que le monde bancaire d'interdise d'intervenir en amont compte tenu des contraintes qu'il se fixe.

C'est donc probablement dans notre ingéniosité à monter des partenariats avec d'autres entités du monde associatif et avec des outils publics décentralisés que nous devons trouver des solutions pour développer notre savoir-faire, assez largement reconnu.

I – Evolutions structurelles de la SCIC

I-1 Evolution du sociétariat

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

- Au 31/12/2015 La société comptait 203 sociétaires porteurs de 164 762 parts pour un capital de 3 295 240 euros
- Au 31/12/2016 La société compte 197 sociétaires porteurs de 162 504 parts pour un capital de 3 250 080 euros

Soit une diminution annuelle de 45 160 euros. Cette diminution comprend un accroissement de souscriptions à hauteur de 146 140 euros et des retraits à hauteur de 191 300 euros.

Les nouvelles souscriptions ont été freinées par le report de paiement des retraits, quand à l'accroissement des demandes de remboursement, il est lié à l'échéance des 5 ans pour bénéficier des avantages fiscaux arrivant à terme pour les investisseurs ayant souscrit jusqu'à fin 2010. Pour rappel le capital souscrit par des particuliers est passé de 384 760€ en 2008 à 679 360€ en 2009 et à 1 207 900€ à fin 2010.

Les nouvelles souscriptions à notre capital en 2016 sont constituées :

- de 146 140 € apportés par des personnes physiques dont 120 980 € via la Loi TEPA et 25 140 € via la loi Madelin
- pas de nouvelle souscription apportée par des personnes morales.

Notre capital total est constitué au 31/12/16 :

- de 957 980 € détenus par 19 personnes morales ;
- et de 2 292 900 € détenus par 178 personnes physiques.

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

I-2.1 Conseil d'administration

Lors de l'exercice 2016 et désormais, le Conseil d'Administration s'est resserré et fonctionne sur un mode restreint étant composé de cinq personnes :

- Bernard Baudry, président
- Jean Delour, représentant du Crédit Coopératif,
- Adelphe de Taxis du Poët,
- Paul Duarte, représentant de l'association Pour Loger,
- Dominique Schalck, représentant la Fondation Toit Solidaire Participatif sous égide de la Fondation des Architectes du Monde.

Participent de manière courante aux réunions le directeur général, François Taconet et le responsable financier, Loïc Le Baccon.

Ce fonctionnement resserré présente l'avantage d'une plus grande facilité de dialogue et de concertation entre les membres, mais témoigne aussi d'un certain isolement qu'il est important de combattre. La qualité d'un certain nombre de relations tissées ces deux dernières années pourra porter des fruits, si, comme nous l'espérons, la société est capable de réunir des partenariats aptes à construire le plan de redressement concret vers lequel nous cheminons.

I-2-2. Equipe

Dans le cadre de la diète nécessaire à ce possible redressement, l'équipe s'est allégée et la fonction gestion locative a été externalisée.

Nous avons toutefois embauché en compensation du départ de Jean-Baptiste Raison pour assurer le suivi du Chantier de Limeil Brevannes, Bertrand Barrère, de formation urbaniste.

Bertrand est également opérateur de projets d'Habitats Participatifs. Nous projetons ainsi d'autres partenariats avec lui. (réalisation lisible sur lien ci-après : <http://www.18h39.fr/articles/k-hutte-vitrine-de-l-habitat-participatif.html>)

II – Activités de gestion locative

Du fait des ventes, l'activité de gestion locative est en diminution. Elle devrait retrouver à peu près son niveau financier après la livraison du CHU de 23 logements à Limeil-Brevannes.

L'exercice 2016 a vu s'effectuer la vente de plus de trente-cinq logements, 2017 devant en particulier être marqué par la vente de 23 logements PLAI.

Dans ce contexte, au départ de notre salariée en charge de la gestion locative, nous avons sous-traité la gestion locative à une petite agence immobilière tenue par notre ancien salarié Franck Vural. Cette solution a donné satisfaction avec, en appoint de la gestion externalisée un contrôle effectué par Loïc Le Baccon et un appui « travail social » apporté par Olivia Falcot.

III – Activités liées à la production de logements..

III – 1. Un seul vrai chantier à terminer : le Chu de Limeil-Brévannes.

Début 2016, nous avons livrés les deux dernières opérations de logement PLAI à Sucy en brie et Saint Denis. A signaler que le petit film documentaire, Habiter Libres, a été présélectionné pour le Prix Institutionnel 2017 du cinéma. A voir sur notre site, dans le lien : <https://www.habitats-solidaires.fr/portfolio-item/7-maisons-pour-gens-du-voyage/>

Nous avons eu comme objectif de livrer notre dernière opération financée en PLAI, le CHU, Un Avenir, un Toit, à mi-2017, espérant bénéficier d'un prêt relais du Secours Catholique fin 2017 (couvert par les ventes de logements PLAI à l'EPFIF). Cette décision a été reportée et reste suspendu à quelques conditions suspensives.

Nous avons désormais comme objectif une mise en service fin 2017.

III – 2. Développer sans moyen des opérations d'Habitat Participatif ?

Nous évoquons lors du rapport de gestion précédent, la livraison de nos deux premières opérations d'habitat participatif (Unisson à Montreuil / le Verger de Sylvestre à Palaiseau) et un certain nombre d'opérations en cours, bloquées par manque d'accès aux financements. Ce manque d'accès aux financements est resté, d'où les nécessaires cessions évoquées ci-après.

III – 2.1. Transfert-cession d'opérations

Après avoir espéré un déblocage de cette situation dans des délais relativement courts par entrée en procédure d'aide auprès de la CGLLS en Octobre 2016, nous avons dû acter notre impossibilité de proposer dans des délais raisonnables une solution de continuation à un certain nombre de projets enclenchés.

Cette situation nous a contraint à transférer/céder quelques-unes des opérations portées parfois depuis plusieurs années :

- L'opération ATONIX de 10 logements (dont 9 PSLA portés par nous) à Courdimanche (Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise) est ainsi en cours de cession à une émanation de deux Coopératives d'HLM : AB HABITAT et COOPIMMO,
- Notre part dans l'opération VOISINS VOLONTAIRES à Saint-Nolff, opération de 13 logements (dont 4 PSLA, 2PLAI et 1 PLUS portés par nous) est en cours de cession à la Coopérative d'HLM Le Logis Breton,

- L'opération Le Temps des Secrets à Lieusaint (12 maisons de ville dans opération PSLA comportant de l'auto-construction accompagnée) est en cours de cession à la coopérative d'HLM LOGIPOSTEL. Ce transfert doit donner lieu à la création d'une SCCV commune à LOGIPOSTEL et HABITATS SOLIDAIRES sous la conduite de LOGIPOSTEL.

- Concernant Dedans-Dehors, le projet lauréat de l'appel à projet « Habitat Participatif » de la ville de Paris, notre participation est en étude de cession éventuelle à COOPIMMO (3 PSLA) et SNL (1 PLAI)

- Enfin, les Logements PSLA du projet « TRANCHES DE VIES » lauréat de l'appel à projet « Réinventer Paris », auquel nous étions associés pour le portage de 4 à 5 logements PSLA est en étude de transfert vers la Coopérative d'HLM COOPIMMO.

Eu égard au temps perdu sur ces dossiers du fait de difficultés administratives diverses venues en « complément » de nos difficultés d'accès aux financements, ces opérations ne sont pas transférées dans de bonnes conditions financières, mais permettront à minimum de récupérer une part de nos investissements. Il est à noter que, si nous avons eu accès aux financements et aux garanties, les trois premières opérations citées seraient probablement terminées ainsi que l'opération d'Amiens évoquée ci-dessous.

Dans nos déboires, nous avons ainsi le plaisir de constater que certaines opérations qui nous avaient été indiquées comme totalement irréalistes, notamment par le « milieu HLM », sont ou vont être finalisées par des coopératives HLM avec lesquelles nous avons, par ailleurs, eu plaisir à nouer des liens.

L'opération de Soudorgues dans le Gard (projet du Hameau des Cadenedes) est, elle-aussi, dans une situation de délais très tendus. Un premier contact a été opéré par le biais de membres du groupe avec la SEMIGA, (Société d'Economie Mixte du Gard) en vue d'un éventuel transfert. Il est aussi envisagé de contacter les coopératives d'HLM les plus proches.

Notre incapacité de faire avait aussi conduit le projet d'Amiens, ENSEMBLE CH'EST TOUT, à s'arrêter. Ce projet n'a pas trouvé de repreneur « local ». Deux coopératives d'HLM ainsi qu'HABITAT ET HUMANISME l'avaient approché sans donner suite. Nous-mêmes n'étions pas impliqués suffisamment car en attente d'agrément pour intervenir localement.

Pour tous ces projets, on pourra se reporter au rapport de gestion 2015 et à une visite de notre site où ils figurent encore, les cessions n'étant pas définitives.

III – 2.2. Opérations en cours de montage et en projet

III – 2.2 a/ Habitat Participatif

Les opérations d'Habitat Participatif qui restent en cours d'étude ou en projet mais ne pourront se conclure sans soutien rapide externe qui aide à notre redressement sont :

En région IdF :

- Lieusaint (association après cession à LOGIPOSTEL)
- Le Kremlin Bicêtre, une douzaine de logements dont 7 PLAI, (partenariat CAHP)
- Massy – 10 logements dont quelques PSLA, (partenariat COOPIMMO en cours)
- Savigny le Temple – 5 logements dont 3 PSLA (partenariat CAHP)
- Palaiseau, 6 à 7 logements, (partenariat CAHP)

Hors région :

Pays de Loire.

- Le Mans, 7 à 10 logements dont 4 PSLA,

Languedoc Roussillon.

- Soudorgues : écohameau des Cadenedes
- Montgrenier : La ferme du Soleil
- Oasis Camin en Languedoc Roussillon, une douzaine de logements dont environ trois PLAI et trois PSLA

En ce qui concerne les opérations du Languedoc Roussillon, celle de Montgrenier ne paraît pas réalisable dans le cadre actuel mais l'accueil réservé nos projets dans cette région nous paraît propice à la création d'une structure régionale où seraient associées des collectivités territoriales.

III – 2.2 b/ Programme PLAI + jardins familiaux Gens du Voyage

Découlant à la fois des coopérations avec les services de la ville, de la réception du projet Guynemer Gens du Voyage à Saint-Denis et de la création de la SCIC CONSTRUIRE SOLIDAIRE, il pourrait être confié fin 2017/début 2018 un projet de 16 logements PLAI ou de 8 logements PLAI/8 aménagements de terrains familiaux pour Gens du Voyage sur le périmètre des « murs à pêches » côté rue de Rosny.

Ce projet peut présenter l'intérêt d'un bouclage financier assuré par RATP/STIF n'entraînant pas d'emprunt pour Habitats Solidaires.

III – 2.2 c/ Programme de logements temporaires pour roms à Paris.

Dans le cadre des partenariats avec la SCIC CONSTRUIRE SOLIDAIRE, il est projet un programme de construction de modules temporaires de 16 à 24 maisons réalisé sous forme de chantier école avec de ménages roms issus du bidonville de la porte de la Clignancourt à propos duquel nous avons déposé un projet dans le cadre d'un appel à projets FEDER-FSE suspendu l'an passé par la Région IdF et qui revient à l'ordre du jour sous une autre forme.

IV – Autres

IV.1 – A Clichy-sous-Bois, l'association Mermoz93

Nous évoquons dans notre rapport de gestion 2015 la création de l'association **Mermoz93**, soutenue par notre assistante sociale Olivia Falcot. Cette association s'est consolidée tout au long de l'année 2016 et a obtenu une reconnaissance réelle des institutions et acteurs de la politique de la ville du bas-Clichy.

Il est toutefois regretté que la ville de Clichy sous bois ne confirme pas un réel soutien dans le cadre d'un rachat de notre logement par l'EPFIF dont la ville deviendrait locataire principal.

Nous demandons en effet pour aboutir à cette cession nécessaire qu'une sécurisation du relogement de cette jeune association soit liée aux conditions de « sous-locations ».

IV.2 – Déménagement dans les locaux de CONSTRUIRE SOLIDAIRE

Nous nous apprêtons à déménager dans les locaux de CONSTRUIRE SOLIDAIRE situés en haut de Montreuil au 95-97, rue Pierre de Montreuil suite à rachat de la SCI propriétaire de l'immeuble par l'association Pour Loger. Ce déménagement devrait avoir lieu entre juillet et septembre 2017.

V – DES FINS DE DOSSIERS DELICATES

V-2 – Dossier Montgeron

Les méandres de la liquidation judiciaire se poursuivent sur le dossier Montgeron.
 Une reprise de valeur n'est pas inenvisageable puisque la ville de Montgeron nous a approchés en vue d'un accord amiable sur le dossier.

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

Nous avons un peu rétabli le dialogue avec le CD94 dans une situation où nous aurions une solution pour quelques réemplois de maisons.

VI – Evolution des comptes et affectation :

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

	2016 .	2015 .	variation absolue	%
Chiffres d'affaires	1 190 282	665 915	524 367	+79%
Produits d'exploitation (hors financier)	893 212	1 220 181	- 326 969	-27%
<i>Dont Stocks</i>	<i>- 662 232</i>	<i>17 834</i>		
charges d'exploitation courantes	966 385	1 190 858	224 473	
Résultat d'exploitation 1	- 73 173	+ 29 322	- 102 496	
Charges d'exploitation exceptionnelles	113 024	311 415	198 391	
Résultat d'exploitation	- 186 197	- 282 093	95 896	
Produits financiers	9 128	29 053	- 19 925	
charges financières	195 715	163 219	- 32 496	
Résultat Financier	-186 587	-134 165	- 52 422	
Résultat Courant	- 372 784	- 416 258	+ 43 474	
Produits exceptionnels	2 698 941	201 798	2 497 143	
Charges exceptionnelles	2 925 643	313 328	2 612 315	
Résultat exceptionnel	- 226 702	- 111 530	- 115 172	
Résultat net	- 599 486	- 527 788	- 71 698	

COMMENTAIRE BRUT.

Notre résultat 2016 est très fortement déficitaire. Une partie importante de ce déficit est due aux moins-values de cession faites sur les ventes de logements, en particulier sur les copropriétés du Chêne Pointu, ventes rendues obligatoires à la fois par la situation sur le site et par notre besoin impératif de trésorerie pour éviter la cessation de paiements.

L'augmentation du chiffre d'affaires est liée à la vente des 2 logements PSLA du projet UNISSON (656 K€).

La baisse des produits d'exploitation est impactée par la diminution des loyers qui fait suite à la cessions de 38 logements en 2016 (26 à l'EPFIF, 11 à SNL et 1 libre) et à l'arrêt des locations avec l'OPHLM d'Aubervilliers, par la réduction des prestations facturées compensées par la réduction de certaines charges, par la baisse sensible de la production immobilisée liée à la réduction de l'activité des montages d'opérations et par celle des subventions d'exploitation (non reconduction de la subvention de 100 K€ reçue du fonds de dotation AACUC et attendue pour 2016).

La réorganisation interne de la société a entraîné une réduction sensible de l'effectif qui est passé de 7,14 personnes moyenne ETP 2015 à 5 en 2016 et 3,2 au premier trimestre 2017. Ce qui a permis de réduire les charges d'exploitation de 65 K€ sur la masse salariale.

Le résultat d'exploitation avant charges non récurantes liées aux cessions des logements (apurement des charges locatives et indemnités de remboursement des prêts) et à la réorganisation interne (indemnités licenciement) reste déficitaire à - 73 173 €.

L'évolution des provisions pour dépréciation a eu un impact positif de 260 K€ sur les charges globales d'exploitations (Provisions en 2015 pour les dossiers de Montgeron et Orly). Ce qui donne un résultat d'exploitation à - 186 197 € pour - 282 093 € en 2015.

La dégradation du résultat financier est due à la baisse des produits financiers (non reconduction de 2 primes de bonification CDC en 2015 pour 20 K€) et aux pénalités payées sur le remboursement des prêts liés aux ventes de logements pour 27 K€.

La moins-value de cession des 26 logements de Clichy à l'EPFIF (dont les prix de vente ont été calculés sur l'évaluation des domaines) a impacté le résultat exceptionnel 2016 pour 200 K€.

François Taconet
12 juin 2017