



**Habitats
Solidaires**

RAPPORT DE GESTION
Exercice 2017
AG du 27 juin 2018

Juin 2018

Préambule

2017, une évolution compromise

L'année 2017 a été une année d'activité réduite consacrée à préserver la possible poursuite de certains projets lancés par Habitats Solidaires qui ne pouvaient se poursuivre au sein de notre société selon les modalités souhaitées. En effet, nous avons vite compris au cours de cet exercice que la procédure d'aide lancée auprès de la CGLLS fin 2016 qui constituait la seule solution de continuation et de sortie par le haut pour notre société ne pourrait avoir lieu.

Depuis plus d'un an, il nous importait de pouvoir terminer la dernière opération importante que nous avons en cours à savoir, la construction et livraison de l'opération du Centre d'Hébergement d'Urgence de Limeil-Brévannes qui sera inauguré officiellement le 16 mai 2018 mais qui reste à livrer au gestionnaire à l'heure où nous écrivons ce rapport de gestion.

Nous n'avons pu arriver à ce point que parce que la vente effective à l'EPFIF des vingt premiers logements déconventionnés par les services de l'état a eu lieu fin 2017 et a fait suite à un prêt relais mis en place in extremis par le Secours Catholique. Cette opération de vente faisait partie du plan de redressement esquissé avec la CGLLS. Elle ne servira pas à cette fin

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

Nous avons organisé au cours de l'exercice 2017 plusieurs réunions collectives dont deux avec l'ensemble de nos créanciers financeurs le plus importants, espérant avoir l'opportunité d'un rééchelonnement ou d'un abandon partiel de nos dettes dans le cadre d'une procédure d'aide. Vers la mi-2017, il est devenu clair d'une procédure d'aide par la CGLLS ne pourrait avoir lieu que dans le cadre d'une reprise ou d'un adossement à un organisme de meilleure structure financière.

Dans le même tempo, nous avons dû renoncer à enfin concrétiser, via la finalisation des opérations montées, l'importante réorientation « massive » de nos activités, décidée à l'automne 2015 vers des opérations d'habitat participatif mixte. L'absence de perspective de soutien institutionnel a rendu impossible la perspective de tout financement bancaire.

Les cessions d'opérations se sont aussi révélées plus complexes que prévues :

- L'opération ATONIX formellement cédée à un groupement de coopérative HLM en mai 2017 n'a été entièrement finalisée qu'en mai 2018,
- L'opération Voisins Volontaires de Saint Nolf n'est à ce jour toujours pas montée par le repreneur, le Coopérative Le Logos Breton,
- Les opérations parisiennes lauréates des appels à projet « Habitat Participatif » et « Réinventer Paris » sont encore bloquées à ce jour,
- L'opération le Temps Des Secrets à Lieusaint transférée à la coopérative d'HLM LOGIPOSTEL attend son appel d'offres...

Et nous n'avons bien entendu pas pu poursuivre sur de nouvelles opérations.

Début 2018, une perspective de reprise-adossement à un opérateur régional en réflexion au sein du mouvement SOLIHA est apparue. Cette perspective a donné lieu à quatre petits mois d'échanges positifs avec les dirigeants opérationnels de SOLIHA 75-92-95, mais s'est terminée, à notre grande surprise par un refus brutal de poursuite de mandataires sociaux de la même entité.

Nous proposerons à l'issue de notre AG de lancer un avis de recherche de repreneurs et/ou de vente complet de notre parc au sein des fédérations disposant de l'agrément MOI à commencer par la FAPIL.

Sans réponse très rapide d'éventuel opérateur MOI intéressé, nous ne pourrions éviter d'entrer en cessation de paiements d'ici la fin de l'année.

Il y aura de nombreux problèmes à résoudre dont :

- la perte importante de valeur de capital pour les actionnaires,
- le devenir des diverses créances en particulier lorsque celles-ci ne sont pas liées à des opérations immobilières précises,
- le lien aux structures dans lesquelles Habitats Solidaires a quelques participations (Manufacture Innove, Cofinançons Notre Habitat, Construire Solidaire...)

...

I – Evolutions structurelles de la SCIC

I-1 Evolution du sociétariat

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

Au 31/12/2016 La société compte 197 sociétaires porteurs de 162 504 parts pour un capital de 3 250 080 euros

Au 31/12/2017 La société comptait 178 sociétaires porteurs de 158 165 parts pour un capital de 3 163 300 euros

Soit une diminution annuelle de 86 780 euros. Cette diminution comprend un accroissement de souscriptions à hauteur de 156 700 euros et des retraits à hauteur de 243 480 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 2011. Pour rappel le capital souscrit par des particuliers est passé de 384 760€ en 2008 à 679 360€ en 2009, à 1 207 900€ en 2010 et à 1 522 140€ à fin 2011.

Les nouvelles souscriptions à notre capital en 2017 sont constituées :

- de 156 700 € apportés par des personnes physiques dont 121 900 € via la Loi TEPA et 34 800 € via la loi Madelin
- pas de nouvelle souscription apportée par des personnes morales.

Notre capital total est constitué au 31/12/17 :

- de 953 000 € détenus par 16 personnes morales ;
- et de 2 210 300 € détenus par 162 personnes physiques.

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

I-2.1 Conseil d'administration

Lors de l'exercice 2017 le Conseil d'Administration a fonctionné sur un mode restreint étant composé de six personnes :

- Bernard Baudry, président
- Jean Delour, représentant du Crédit Coopératif,
- Adelphe de Taxis du Poët,
- Paul Duarte, représentant de l'association Pour Loger,
- Remy Beauvisage, représentant de l'association APIJ
- Dominique Schalck, représentant la Fondation Toit Solidaire Participatif sous égide de la Fondation des Architectes du Monde. (coopté depuis la disparition de cette fondation à l'été 2017)

Participent de manière courante aux réunions le directeur général, François Taconet et le responsable financier, Loïc Le Baccon jusqu'en novembre 2017 puisqu'il a quitté la société fin novembre.

I-2-2. Equipe

Dans le cadre de la diète rendue nécessaire, l'équipe avait été allégée et la fonction gestion locative externalisée en 2016.

A l'heure d'écriture de ce rapport de gestion restent quatre salariés dont un en cours de licenciement et une sous-traitance courante ; celle de la gestion locative.

Postes :

- direction, suivi des opérations
- gestion, administration,
- assistante sociale,
- chargé de mission habitat participatif en départ...

II – Activités de gestion locative

Les activités de gestion locative sont désormais sous-traitées. Elles ont été en nette diminution du fait de la vente d'une part importante de notre parc en 2016 et 2017.

III – Activités liées à la production de logements.

Un seul chantier à terminer : le CHU de Limeil-Brévannes.

Nous avons comme objectif de livrer notre dernière opération financée en PLAI, le CHU, Un Avenir, un Toit, à mi-2017.

Il faut constater que nous aurons une année de retard sur cet objectif. L'inauguration officielle du CHU a eu lieu avant la fin exhaustive de ses travaux le 16 mai 2018 et doit mis en exploitation en juillet 2018.

Les reste de notre activité doit s'arrêter du fait de notre incapacité à nous redresser ou à trouver du soutien pour notre redressement.

IV – Autres

IV.1 – A Clichy-sous-Bois, l'association Mermoz 93

Notre assistante sociale Olivia Falcot qui a, par ailleurs fortement contribué à la bonne concrétisation de la majorité des ventes de notre parc en particulier sur Clichy-sous-Bois, Chêne Pointu, a continué à animer le développement de l'association Mermoz 93 qui a aujourd'hui acquis une certaine reconnaissance locale.

Elle n'a toutefois toujours pas obtenu de la part de la mairie, un engagement de soutien relatif à son maintien dans le logement que nous mettons à sa disposition. Local qui n'a donc pu être vendu comme la plupart des logements sis dans la copropriété du Chêne Pointu.

IV.2 – Déménagement dans les locaux de CONSTRUIRE SOLIDAIRE

Nous avons déménagé dans les locaux de la SCIC CONSTRUIRE SOLIDAIRE située en haut de Montreuil au 95-97, rue Pierre de Montreuil suite à mise en vente de l'immeuble dans lequel était installée Habitats Solidaires au 28, boulevard de Chanzy à Montreuil.

Ce déménagement devrait avoir lieu novembre 2018.

Le risque fort de disparition d'Habitats Solidaires est d'autant plus regrettable qu'avec la création de cette SCIC PTCE (Pôle Territorial de Coopération Economique), nous avons initié la construction d'un outil dont le développement en cours de bonne structuration, aurait été tout à fait en synergie avec un nouveau développement possible d'Habitats Solidaires.

IV-3 – Litiges et fin de dossiers en suspens

IV -31 MONTGERON : Moulin de Senlis

Les méandres de la liquidation judiciaire se poursuivent sur le dossier Montgeron.

Le bien immobilier a été mis en vente par le liquidateur judiciaire mais la répartition en peut encore s'effectuer au vu d'une affaire encore pendant eu tribunal qui pourrait s'éteindre au début de l'été.

La valeur en jeu peut aller jusqu'à 267000 euros

IV -32 – Dossier Orly – maisons du village d'accueil de roms

Un réemploi contre notre gré de maisons nous appartenant est à la source d'un litige avec le Conseil départemental du Val de Marne. La valeur en jeu peut aller jusqu'à 240 000 euros.

IV -33 – Litige mairie de Limeil-Brévannes

Avant probable mise en cessation de paiements, nous devons entrer en litige judiciaire pour réclamer des dommages et intérêts à la mairie de Limeil-Brevannes liée en particulier à des pertes d'exploitation pour retard liés à la procédure judiciaire que nous avons du conduire contre l'arrêté de caducité du permis de construire du CHU.

Seule une perspective de sortie par le haut de ces dossiers pourrait permettre d'envisager une renégociation avec nos créanciers et le montage d'un éventuel plan de redressement sans vente de notre parc. C'est une perspective bien fragile et qui ne dispose probablement pas des délais suffisants de mise en œuvre.

VI – Evolution des comptes et affectation :

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

	2017 .	2016 .	variation absolue	%
Chiffres d'affaires	393 533	1 190 282	-796 748	-66,93
Produits d'exploitation (hors financier) <i>Dont Stocks</i>	740 243	893 212 - 662 232	-152 969	-17,12
charges d'exploitation (hors financier)	1 098 041	1 079 409	18 032	
Résultat d'exploitation	- 357 799	- 186 197	-171 602	
Produits financiers	8 077	9 128	- 1 051	
charges financières	57 882	195 715	-137 883	
Résultat Financier	-49 805	-186 587	133 782	
Résultat Courant	- 407 604	- 372 784	-34 820	
Produits exceptionnels	2 486 863	2 698 941	-212 078	
Charges exceptionnelles	2 256 671	2 925 643	-668 972	
Résultat exceptionnel	230 192	- 226 702	456 894	
Résultat net	-177 412	- 599 486	422 074	

COMMENTAIRE BRUT.

La présentation des grandes masses financières de l'exercice dans le tableau ci-dessus peut laisser des interrogations notamment quant à la très mauvaise évolution du résultat d'exploitation du à une augmentation de charges d'exploitation apparentes alors que nous avons pratiqué à une diminution des charges salariales. Si on se reporte de manière plus précise aux comptes, on pourra constater :

- Que les postes « charges salariales et charges sociales + taxes sur les salaires » de l'exercice 2016 à l'exercice 2017 subissent bien une baisse de 87 000 euros environ
- Que le poste qui a subi une très forte hausse est celui des « Autres charges » qui pèsent pour 344 825 euros à comparer à 28 524 euros l'an passé. Cette rubrique prend en compte :
 - D'une part, le fait qu'ayant été obligés d'arrêter un grand nombre d'opérations d'habitat participatif , Habitats Solidaires doit inscrire en perte, tous les travaux immobilisés de livraison à soi-même, ce qui pour l'opération la plus ancienne, celle de Soudorgues dans la Gard, contribue à une perte d'environ 54 000 euros...
 - D'autre part, à des pertes liées à certains investissements qui ne peuvent produire les fruits espérés -Manufacture INNOVE- projet Lieusaint et à des pertes liées à des dettes locataires devenues irrécupérables après ventes d'appartements.Une grosse part de ces charges aurait pu passer en charges exceptionnelles, ce qui améliorerait très nettement le visage du compte de résultat.

Il n'en reste pas moins que notre situation ne pourra pas être redressée par nous seuls et poursuivie sur ce créneau d'activité sans repreneur ou alliance d'adossement.