



**Habitats  
Solidaires**

**RAPPORT DE GESTION**  
**Exercice 2018**  
**AG du 28 juin 2019**

Mai 2019

**Préambule**  
**2018**  
**Clore le passé, chercher notre avenir**

Comme l'année 2017, l'année 2018 a été une année d'activité réduite consacrée à la clôture des chantiers lancés par notre coopérative dans les années précédentes, en particulier le Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) de Limeil-Brévannes et le transfert de dossiers d'Habitat Participatif.

C'est ainsi que le CHU de Limeil-Brévannes a été mis en service par l'AUVM fin novembre 2018 et que reste à conclure la cession du projet « Voisins Volontaires » à Saint-Nolf. Il nous reste également à vendre quatre logements du Chêne pointu à Clichy-sous-Bois, dans le cadre de nos dialogues avec l'EPFIF.

Parallèlement, il fallait se mettre en recherche d'au minimum un partenaire auquel il soit possible d'adosser notre société pour assurer sa poursuite d'activité.

Nous évoquions déjà, dans notre rapport 2017, l'échec d'une tentative d'adossement à des organismes régionaux du mouvement SOLIHA et évoquions notre volonté de chercher d'autres solutions. Les dialogues entre sociétaires de l'assemblée générale 2018 (clôture de l'exercice 2017), ont conduit à des prises de contacts avec le fondateur du mouvement Habitat et Humanisme, Bernard Devert. Celui-ci, après une visite du CHU de Limeil, à la fois nous soutenait, via un don apporté par le fonds de dotation « Acteurs d'Humanité » en vue d'assurer l'achèvement du CHU et exprimait de manière dynamique sa volonté d'engager la SCIC EHD -Entreprendre pour Humaniser la Dépendance- à nos côtés.

Cet engagement a conduit la CGLLS, à une décision d'abondement à Hauteur de 453 000 € maximum, marquant ainsi son soutien au projet de reprise-adossement porté par EHD. Cette décision a eu lieu en Décembre 2018 pour une mise en place au plus tard le 4 décembre 2019. Elle est soumise à diverses conditions.

Cette décision a été partagée à nos sociétaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 8 janvier 2019 qui a, entre autres décisions conduit à :

- Une diminution de capital de 20% reposant sur une réduction de la part de 20 à 16€.
- Un accord donné aux dirigeants d'accepter un plan de redressement et des modalités qui respectent les grandes lignes d'un projet de restructuration validé par les instances de la CGLLS induisant des efforts réels de nos créanciers partenaires.

Je remercie nos sociétaires au nom de l'équipe dirigeante d'Habitat Solidaire pour l'écoute, la bienveillance, la qualité de leurs suggestions dont ils ont fait preuve.

A date de rédaction du présent rapport, et après une période de réflexion des divers acteurs concernés, se dessinent des modalités de reprise concrètes. Le socle de ce projet demeure l'engagement confirmé de Bernard Devert - EHD d'un apport minimal de 800 k € en capital pour la reprise. La poursuite d'activité en sera centrée sur l'habitat participatif. La gouvernance en sera largement partagée.

La date de mise en œuvre de cette restructuration est prévue vers le milieu du dernier semestre 2019.

Notre rapport de l'année sera court, à l'image de notre activité productive fort réduite.

## **I –Evolutions structurelles de la SCIC**

### **I-1 Evolution du sociétariat**

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

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

Au 31/12/2018 La société compte 177 sociétaires porteurs de 157 697parts pour un capital de 3 153 940 €

Soit une diminution annuelle de 9 360 €. Cette diminution comprend un accroissement de souscriptions à hauteur de 14 020 € et des retraits à hauteur de 23 380 €.

Les nouvelles souscriptions ont été freinées par la fiscalité peu avantageuse (suppression ISF) et le report de paiement des retraits.

#### **Les nouvelles souscriptions à notre capital en 2018 sont constituées :**

- de 4 020 € apportés par des personnes physiques ayant demandé à bénéficier des réductions fiscales de la loi Madelin
- de 10 000 € apportés par des personnes morales.

#### **Notre capital total est constitué au 31/12/18 :**

- de 962 000 € détenus par 15 personnes morales ;
- et de 2 210 300 € détenus par 163 personnes physiques.

*Il parait par ailleurs important de faire figurer dans le présent rapport, l'état du capital et sa répartition à l'approche de l'assemblée générale de clôture convoquée le 28 juin 2019 consécutives aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire de notre société en date du 8 janvier 2019 :*

*Le capital actuel est de 2 557 456 €, divisé en 159 841 parts de 16 € de valeur nominale.*

*La société comporte 162 sociétaires personnes physiques et 16 sociétaires personnes morales.*

### **I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC**

#### **I-2.1 Conseil d'administration**

Lors de l'exercice 2018 le Conseil d'Administration a fonctionné sur un mode restreint composé de six personnes :

- Bernard Baudry, président
- Jean Delour, représentant du Crédit Coopératif, (démissionnaire en cours d'exercice/nomination d'un remplaçant en attente)
- Adelphe de Taxis du Poët,
- Paul Duarte, représentant de l'association Pour Loger,
- Remy Beauvisage, représentant de l'association APIJ
- Dominique Schalck,

## **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 embauché en décembre 2018 sur une durée de 7 heures par semaine pour l'entretien de l'immeuble rue Houpiéd à Sucy en Brie. Et dont le salaire est pris à compter dans les charges locatives dudit immeuble.

Postes :

- direction, suivi des opérations
- gestion, administration,
- assistante sociale,
- agent de service. (quelques heures par semaine dans un immeuble)

## **II – Gestion locative**

Les activités de gestion locative sont sous-traitées. Elles ont été en nette diminution du fait de la vente d'une part importante de notre parc en 2016 et 2017. Leur montant va néanmoins augmenter en 2019 de manière significative avec la mise en route du CHU de Limeil-Brévannes -23 logements/82 places-, à partir de décembre 2018.

Etant donné le choix d'une activité orientée vers le montage et la réalisation d'opérations d'Habitat Participatif, la part de gestion locative n'est pas destinée à croître significativement dans les années à venir.

Toutefois, l'année de faible activité a conduit à consacrer du temps de notre assistante sociale à auto-organiser davantage la gestion des immeubles, effort que nous souhaiterions pouvoir prolonger à l'avenir.

## **III – Production de logements**

Nous avons livré et mis en service le Centre d'Hébergement d'Urgence de Limeil-Brévannes fin novembre 2018 après bien des déboires.

Cette livraison nous permet de passer les quelques mois qui nous séparent encore de la mise en œuvre des décisions d'adossement-redressement.

## **IV – Autres**

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

Notre assistante sociale Olivia Falcot, a été mise deux jours par semaine à la disposition de l'association Mermoz 93, toujours présente sur le site du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois. L'inscription de cette association dans les évolutions locales s'est renforcée avec notamment la réalisation de corbeilles destinées à recevoir les petits déchets et gérées à la fois par les membres de l'association et les gardiens.

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. Le local qui n'a donc pas été vendu, de ce fait, contrairement à la plupart des logements sis dans la copropriété du Chêne Pointu.

### **IV-2 – Litiges et fin de dossiers en suspens**

#### **IV -21 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 ne peut encore s'effectuer au vu d'une affaire encore pendant devant le tribunal dont la clôture est désormais prévue fin 2019.

La valeur en jeu peut aller jusqu'à 267 k€

#### IV -22 – 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 k€.

#### IV -23 – Litige mairie de Limeil-Brévannes

Ce litige reste en attente de solutionner un désaccord quant à la conformité du projet aux permis de construire.

### VI – Evolution des comptes et affectation

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

	2018	2017	Variation	%
Chiffres d'affaires	342 295	393 533	-51 238	-13,01
Produits d'exploitation (hors financier)	747 283	740 243	7 040	0,95
Charges d'exploitation (hors financier)	843 261	1 098 041	-254 780	-23,19
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>- 95 978</b>	<b>- 357 799</b>	<b>261 821</b>	<b>73,18</b>
Produits financiers	51 076	8 077	42 999	
Charges financières	160 281	57 882	102 399	
<b>Résultat Financier</b>	<b>-109 205</b>	<b>-49 805</b>	<b>-59 400</b>	
<b>Résultat Courant</b>	<b>- 205 183</b>	<b>- 407 604</b>	<b>201 421</b>	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>285 545</b>	<b>2 486 863</b>	<b>-2 201 318</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>253 471</b>	<b>2 256 671</b>	<b>-2 003 200</b>	
Résultat exceptionnel	<b>32 073</b>	<b>230 192</b>	<b>-198 119</b>	
<b>Résultat net</b>	<b>-173 110</b>	<b>- 177 412</b>	<b>4 302</b>	

#### COMMENTAIRE BRUT

Le mauvais résultat 2018 est très proche de celui de 2017 mais d'une structure assez fortement différente puisqu'en 2017, nous avons un résultat exceptionnel dû à la réintégration des soldes de subventions d'investissement après les ventes de logements effectués à Clichy-sous-Bois.

Mais il est clair qu'il y a forte urgence à une reprise d'activité productive qui seule justifie la présence d'une petite équipe de salariés actifs. C'est ce que nous nous efforçons de construire.

Nous fournissons en annexe à notre rapport un projet d'activités dans le cadre d'une reprise désormais envisagée dans le second semestre 2019 et dont nous pensons bien voir l'aboutissement.

Sans cette reprise, la vente du CHU de Limeil-Brévannes serait envisagée, la foncière CARITAS HABITAT ayant manifesté son intérêt pour un rachat éventuel dont elle a par ailleurs fait commencer l'étude.