



**Habitats
Solidaires**

RAPPORT DE GESTION
Exercice 2019
AG du 15 Septembre 2020

Juillet 2020

Préambule

2019

Des évolutions et négociations pour sortir de l'impasse Préparer les modalités du redressement

La fin de l'exercice 2018 d'Habitats Solidaires avait été marquée par la décision de la CGLLS d'accepter un plan de redressement/adossement d'Habitats Solidaires à la SCIC EHD du mouvement Habitat et Humanisme. Nous espérons la réalisation et la mise en œuvre de cette décision en 2019.

Pour permettre celle-ci, une assemblée générale extraordinaire des sociétaires d'Habitats Solidaires, organisée le 08 janvier 2019, a ouvert l'exercice 2019.

Elle faisait notamment part des efforts demandés aux créanciers en contrepartie des apports d'EHD (au capital) et d'une subvention de la CGLLS à hauteur de 435 000 €.

C'est dans ce contexte que nos sociétaires ont :

- Accepté que la société procède à une diminution de capital de 20% reposant sur une réduction de la part de 20€ à 16€.
- Validé 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.

Que nos sociétaires soient remerciés au nom de l'équipe dirigeante d'Habitats Solidaires pour l'écoute, la bienveillance et la qualité des suggestions dont ils ont fait preuve.

Dans notre rapport de gestion 2018, nous avons donc prévu une mise en œuvre de cette restructuration vers le milieu du dernier semestre 2019. Celle-ci n'a pu avoir lieu : des dialogues longs ont été conduits avec certains créanciers en particulier avec le Secours Catholique qui a finalement décidé d'accepter un simple échelonnement de créance sans abandon ou transformation de celle-ci. Cette décision définitive ne nous est parvenue que le 12 décembre 2019 soit plus d'un an après la décision de la CGLLS qui perdait ainsi sa validité et devait être réexaminée en 2020 ... Cette décision conduit aussi à faire peser sur les autres créanciers un effort accru.

Un accord d'abandon ou de transformation partielle de créance a heureusement été trouvé avec la totalité de ces autres créanciers : la solution du redressement adossement. Les modalités de cet accord apparaissent dans le tableau du chapitre 3.

Au jour d'écriture de ce rapport, la convention devant lier CGLLS, EHD et Habitats Solidaires est signée par les trois principaux acteurs mais pour être institutionnellement valide, elle doit être revêtue de la signature du préfet du Rhône.

Cette attente, dans le contexte sanitaire que chacun connaît retarde et risque d'annuler notre possible participation à certains projets. Elle bloque quasi-totalement nos possibles avancées.

Notre rapport de l'année sera donc très court, reflet d'une activité productive quasiment limitée à l'exploitation de notre parc immobilier.

I –Evolutions structurelles de la SCIC

I-1 Evolution du sociétariat

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

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

Au 31/12/2019, la société compte 173 sociétaires porteurs de 206 743 parts pour un capital de 3 307 888 €

Dans le cadre d'un plan de restructuration présenté en AG du 8/01/2019 il a été décidé de diminuer le capital en réduisant la part nominale de 20€ à 16€. Le montant de la diminution de capital a été de 59 708€.

Toujours dans le cadre du plan de restructuration la Scic EHD a pris 750 000€ de capital (dont 749 802 € seront libérés au cours du 1^{er} semestre 2020) la Fondation Abbé Pierre apportera 145 872€ en 2020 en transformant une part de sa créance.

Les sociétaires ont quant à eux accepté par AG du 25/10/2019 de reporter toute demande de remboursement de part au plus tôt au 31/12/2021.

D'autre part, le Fonds Habitats et Familles Solidaires a apporté 117 952 € de capital sur l'abandon des remboursements de parts de sociétaires retrayants qui s'est élevé à 118 064 €.

Au vu la situation de la coopérative il n'y a pas eu de souscription de personnes physiques, ni de démarches accomplies en ce sens par notre société.

Les nouvelles souscriptions à notre capital en 2019 sont constituées :

- de 868 752 € apportés par des personnes morales.

Notre capital total est constitué au 31/12/19 :

- de 1 640 352 € détenus par 17 personnes morales ;
- et de 1 667 536 € détenus par 157 personnes physiques

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

I-2.1 Conseil d'administration

Pendant l'exercice 2019 le Conseil d'Administration a fonctionné sur un mode restreint composé de cinq personnes :

- Bernard Baudry, président
- Adelphe de Taxis du Poët,
- Paul Duarte, représentant de l'association Pour Loger,
- Remy Beauvisage, représentant de l'association APIJ
- Dominique Schalck,

Lors de l'AG du 25/10/2019 ont été élu sous réserve de signature intégrale du protocole :

- La SCIC EHD (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) représentée par son président directeur général, M. Bernard Devert
- La société SOLIFAP (Société Foncière et Financière de la Fondation Abbé Pierre) représentée par son directeur général M. Charles Le Gac de Lansalut.

Au moment de la rédaction de ce rapport, le protocole attend la signature de M. le Préfet du Rhône.

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, le directeur général est uniquement mandataire social (mais n'est plus salarié de la société). Restent trois salariés dont les postes sont décrits ci-dessous : un 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 en compte dans les charges locatives dudit immeuble.

Postes :

- Gestion, administration, Dominique Schalck. Mi-temps
- Assistante sociale, Olivia Falcot. Temps plein
- Agent de service. (durée : sept heures par semaine imputées aux charges locatives de l'immeuble))

II – Gestion locative – Production de logements

II.1 Gestion locative

Les activités de gestion locative sont sous-traitées. Leur montant a augmenté 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.

Fin 2019, nous avons décidé de « réinternaliser la gestion locative » en 2020 en nous dotant d'un programme de gestion locative largement utilisé par les adhérents de la FAPIL, notre fédération d'attachement dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion.

II.1 Production de logements

Pas de nouvelle production en 2019.

III – Autres

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

Notre assistante sociale Olivia Falcot, est mise un jour par semaine à la disposition de l'association Mermoz 93, toujours présente sur le site du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois.

Elle est en cours d'obtention de la part de la mairie, d'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.

III-2 – Litiges et fin de dossiers en suspens

III -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 pendante devant le tribunal dont la clôture est désormais prévue fin 2020.

Nous sommes à ce jour en attente d'un délibéré dont nous attendons 67 000 euros

III -22 – Dossier Orly – maisons du village d’accueil de roms

Nous avons repris le dialogue et devrions récupérer 10 maisons actuellement installées à Ivry sur Seine.

III -23 – Litige mairie de Limeil-Brévannes

La conformité du projet aux permis de construire reste en suspens sans empêcher le fonctionnement du site.

IV – Les accords du plan d’adossement-redressement

Les efforts et apports des différents partenaires d’Habitats Solidaires sont récapitulés dans le tableau ci-dessous avec leur incidence financière globale quant au redémarrage d’activité de la société. Redémarrage qui n’oublie pas la poursuite de la gestion locative jamais interrompue.

Taux commun d’abandon 33,33% et remboursement solde sur 10 ans

PLAN DE RESTRUCTURATION

Apports	Créance actuelle	Abandon sans influence sur le bilan car non comptabilisé	Subvention ou abandon de créance	%	Solde de créance	prêt long terme ou apport en capital ou en compte courant	Echelonnement du solde sur 10 ans à partir de 2021	dont nouvel apport en trésorerie
CGLLS			435 000					435 000
Apport EHD						750 000		750 000
CDC PLAi CHU - Limeil						300 000		300 000
CDC Grand Emprunt PIA	1 550 000		516 615	33,33%	1 033 385		1 033 385	
<i>intérêts CDC PIA dû mais non comptabilisé</i>	<i>51 500</i>	51500						
<i>intérêts CDC PIA dû et comptabilisé</i>	<i>57 250</i>		0					
FAP	437 600		145 852	33,33%	291 748	145 881	145 867	
Secours Catholique	300 000		0	0,00%	300 000		300 000	
ECOFI	449 000		149 652	33,33%	299 348		299 348	
France Active/Natixis	100 000		33 330	33,33%	66 670		66 670	
<i>intérêts France Active/Natixis comptabilisé</i>	<i>19 071</i>		<i>19 071</i>		0			
AG - réduction de capital 20%			625 674					
Total	2 964 421	51 500	1 925 194		1 991 151	1 195 881	1 845 270	1 485 000

	Créances 2019		Subvention ou abandon de créance	Solde de créance
<i>intérêts CD PIA 2019</i>	<i>57 250</i>		0	
<i>intérêts France Active/Natixis 2019</i>	<i>2 382</i>		2 382	0

Perte au Bilan	
Total pertes au 31/12/2018	-2 062 659
Total subventions et abandons de créances	1 925 194
Solde au bilan après restructuration	-137 465

V – Evolution des comptes et affectation :

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

	2019	2018	Variation Absolue	%
Chiffres d'affaires	500 702	393 533	158 407	46,28
Produits d'exploitation (hors financier)	829 813	747 283	82 530	11,04
charges d'exploitation (hors financier)	731 579	843 261	-111 682	-13,23
Résultat d'exploitation	98 234	- 95 978	194 212	202,35
Produits financiers	56 082	51 076	5 006	9,80
charges financières	125 363	160 281	-34 918	-21,78
Résultat Financier	-69 281	-109 281	39 924	36,56
Résultat Courant	28 953	- 205 183	234 136	114,11
Produits exceptionnels	1 629 634	285 545	1 344 089	470,71
Charges exceptionnelles	438 417	253 471	184 946	72,97
Résultat exceptionnel	1 191 217	32 073	1 159 144	
Résultat net	1 220 170	-173 110	1 393 280	804,85

COMMENTAIRE BRUT.

Le résultat très positif de l'année intègre l'ensemble des décisions prises. Il ne doit pas masquer l'urgence impérieuse d'un redémarrage réel d'activité qui vienne donner du souffle à la société.