



**Habitats
Solidaires**

**RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2020**

AG du 28 juin 2021

Mai-juin 2021
Rédacteur François TACONET

Préambule

2020 Promesse de redémarrage

L'année 2020 a été une année de forte attente de la signature promise concernant la convention-protocole nous liant à la CGLLS et EHD.

Après bien des soubresauts, cette signature est intervenue dans le dernier trimestre de l'année 2020.

Cette année 2020 déjà marquée par une difficulté de travailler dans le cadre de la pandémie a donc été une année difficile en termes de création et de lancement de projet.

Si elle a été mise à profit pour une préfigurer une nouvelle organisation interne, elle n'a pas porté les fruits qu'elle aurait pu porter si elle avait été conclue en 2019 comme espéré puisque la décision de la CGLLS datait de décembre 2018.

Pour autant, la volonté confirmée d'EHD, par la voix de son président fondateur, d'aller au terme de l'accord préfiguré et agréé sur son principe par notre assemblée de janvier 2019, doit nous permettre de construire une société renouvelée qu'en tant que directeur général je m'efforcerais de mettre en œuvre avec le nouveau conseil d'administration.

Nous avons tous conscience que nous devons maintenant rajeunir et raffermir notre structure dans les prochaines années.

Notre créneau principal d'intervention : l'habitat participatif a été confirmé par notre Conseil d'Administration, avec la volonté d'apporter à chaque programme une empreinte sociale et solidaire.

Le premier projet en cours à Savigny Le Temple porte sur 8 logements dont 6 en accession sociale à la propriété et 2 en programme locatif très social (PLAi).

I – Evolutions structurelles de la SCIC

I-1 Evolutions structurelles de la SCIC

I-1.1. Evolution du sociétariat

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

Au 31/12/2019, la société compte 174 sociétaires porteurs de 206 743 parts pour un capital de 3 307 888 €

Au 31/12/2020, la société comptait 174 sociétaires porteurs de 214 905 parts pour un capital de 3 438 480 €

Dans le cadre du plan de restructuration la Scic EHD a pris 750 000€ de capital (dont 500 000 € ont été libérés le 26/11/2020) la Fondation Abbé Pierre a apporté 145 872€ en 2020 en transformant une part de sa créance.

D'autre part, le Fonds Habitats et Familles Solidaires a apporté 126 240 € de capital en 2020 sur l'abandon des remboursements de parts de sociétaires retrayants qui s'est élevé à 128 720 €. Ce qui porte le montant total de capital détenu par le fonds à 254 192 €.

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 2020 sont constituées :

de 272 112 € apportés par des personnes morales.

Notre capital total est constitué au 31/12/20 :

1. de 1 912 464 € détenus par 17 personnes morales ;
2. et de 1 526 016 € détenus par 157 personnes physiques

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

I-2.1 Conseil d'Administration – Direction Générale

Suite aux décisions d'assemblée générale et à la signature du protocole CGLLS qui permet leur mise en œuvre, le Conseil d'Administration d'Habitats Solidaires est désormais composé de cinq personnes :

- Bernard Baudry, président
- Bernard Devert, pour SCIC EHD (son PDG)
- Charles Le Gac de Lansalut, pour foncière SOLIFAP (son PDG)
- Guillaume de Vauxmoret, pour Crédit Coopératif (désigné par la banque),
- Dominique Schalck,
- Adelphe de Taxis du Poët, salarié CDC
- Paul Duarte, pour l'association Pour Loger, (son président)
- Remy Beauvisage, pour l'association APIJ-Bat (son président)
- Pierre Girard, pour le fonds de dotation HFS (membre du CA, mandaté par le président)
- Directeur Général : Francois Taconet

I-2-2. Equipe

François Taconet, ayant quitté son activité salariée le 31 décembre 2019, il n'intervient plus que dans le cadre de son mandat social comme directeur général avec l'équipe suivante

Postes et équipe salariés :

- Direction administrative et financière, Dominique Schalck (jusqu'à fin-avril 2021)
- 1. Assistante sociale, accompagnatrice de nos ménages Olivia Falcot
- 2. Un agent de service. (quelques heures par semaine dans un immeuble)

Nous embauchons en avril 2021 Youness Rhoubach, un jeune comptable marocain qui a fini les études d'expertise comptable sans avoir réalisé la partie pratique qui permet d'exercer et est intéressé par notre activité.

Une auto-entrepreneuse Touka Fatoum complète cette équipe en effectuant la gestion locative à partir d'un programme acquis-loué en début 2020 et lancé sous le contrôle de Dominique Schalck. Elle remplace ainsi

notre prestataire des années précédentes qui ne donnait pas satisfaction. Une réflexion sur l'évolution de cette fonction sera sans doute ouverte en 2021 ou 2022. Cette réflexion aura lieu notamment parce que des dialogues doivent s'ouvrir avec la mairie de Romainville concernant la gestion locative de quelques logements diffus et d'une première opération réalisée par un promoteur (opération sur laquelle une gestion temporaire de l'occupation avec recherche de solutions de sortie devrait nous être proposée.

II- Projets Habitats Participatifs (et plus)

II-1 Savigny le Temple – Les Nobels

Le projet porté jusqu'à présent par la SCCV Les Nobels doit se transférer sur Habitats Solidaires. Le permis de Construire a été déposé début janvier. Nous visons désormais une mise en chantier en septembre 2021.

II-2 projets analysés non suivis

II-2.1 « Les Coquelicots » à Soubès (Hérault)

Nous avons suivi le dossier de reprise du projet Les Coquelicots à Soubès en Languedoc Roussillon déjà évoqué les années précédentes. Après une approche du projet par EHD pendant la période d'attente de signature de notre protocole et devant les difficultés à obtenir des informations précises pour avancer réellement, nous avons renoncé à ce projet.

II-2.2 lycée Julie Billiat à Orvillers Sorel (Oise)

La production d'un projet cohérent et équilibré sur ce site appartenant à une communauté religieuse de Namur n'a pu aboutir. La communauté a préféré une autre piste plus locale. Toutefois, Habitats Solidaires poursuit une relation de projet avec Juff Nobin et son épouse qui travaillent avec des handicapés à proximité de la ville de Roye et avaient été les premiers contactés par la communauté de sœurs de Namur.

II-3 perspectives

Sur ce créneau, l'entrée d'EHD à notre capital et sa volonté confirmée de soutenir un développement de l'habitat participatif et de le valoriser au sein et au profit du mouvement Habitat et Humanisme est réconfortant. Deux opportunités se présentent mi-2021. L'une à Douai, l'autre à Saint Aubin les Elbeufs pour des projets à démarrer en 2022.

Habitats Solidaires poursuit aussi une relation de projet avec Juff Nobin et son épouse qui travaillent avec des handicapés à proximité de la ville de Roye et avaient été les premiers contactés par la communauté de sœurs de Namur sur le site d'Orvillers-Sorel.

Habitats Solidaires est par ailleurs sociétaire fondateur de Construire Solidaire Pole Territorial de Coopération Economique sis à Romainville qui développe son activité sur la base d'un démonstrateur d'usage des matériaux bio-sourcés et des matériaux de ré-emploi qui permettra des valorisations de savoir-faire à partir de fin 2021 (<https://www.construire-solidaire.fr/>)

III – Production de logements sociaux.

Pas de nouvelle production en 2020

IV – Autres

IV.1 – A Clichy-sous-Bois, l'association Mermoz 93 et projet vers Romainville

Habitats Solidaires soutient toujours l'investissement de notre assistante sociale dans son action auprès de jeunes habitants à Clichy sous-bois.

Elle devrait lier cette action à un travail social sur Romainville fin 2021 dans le cadre de dialogues avec le responsable de la politique de la ville de Romainville : travail social de proximité sur le quartier de l'horloge, incluant participation des habitants et partenariat sur l'accès au logement. Le quartier de l'horloge est un petit quartier QPV situé à quelques mètres de nos bureaux.

IV-2 – Litiges et fin de dossiers en suspens

IV -2.1 MONTGERON : Moulin de Senlis

Un jugement de procédure judiciaire nous a attribué un montant de 5700 euros sur les 67000 attendus. Nous espérons cela suite à nos dialogues avec le juge. Dans nos comptes, nous prenons acte de cette décision très injuste mais avons décidé de ne pas poursuivre une action judiciaire. Ce type d'action a énormément pénalisé Habitats Solidaires depuis 15 ans. Dans le milieu des mandataires de justice, aucune évolution ne nous paraît possible à effort raisonnable.

IV -2.2 – Dossier Orly – maisons du village d'accueil de roms

Nous avons encore laissé dans nos comptes une valeur de 100 000 euros, pour 11 petites maisons installées à Ivry sur Seine au profit de 11 familles roms et issues du projet Orly. Les familles doivent quitter cette année le terrain où celles-ci sont implantées. Notre dialogue avec le CD94 est favorable mais « obstrué » par les conditions sanitaires actuelles et les élections. Il est certain que dans l'année prochaine devra se clore définitivement ce dossier.

VI – Evolution des comptes et affectations :

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

| | 2020 | 2019 | variation absolue | % |
|---|-----------------|------------------|----------------------|---------------|
| Chiffres d'affaires | 464 165 | 500 702 | -36 537 | -7,29 |
| Produits d'exploitation (hors financier) | 792 700 | 829 813 | -37 113 | -4,46 |
| Charges d'exploitation (hors financier) | 491 599 | 731 579 | -239 980 | -32,79 |
| Résultat d'exploitation (hors financier) | 301 101 | 98 234 | 202 867 | 206,51 |
| Produits financiers | 75 034 | 56 082 | 18 952 | 33,79 |
| Charges financières | 113 113 | 125 363 | -12 250 | -9,76 |
| Résultat Financier | -38 079 | -69 281 | 31 202 | 45,04 |
| Résultat Courant avant impôt | 263 022 | 28 953 | 234 069 | 808,44 |
| Produits exceptionnels | 294 661 | 1 629 634 | -1 334 973 | n.s. |
| Charges exceptionnelles | 612 986 | 438 417 | 174 569 | 39,82 |
| Résultat exceptionnel | -318 325 | 1 191 217 | -1 509 542 | n.s. |
| Résultat net | -55 303 | 1 220 170 | -1 275 473 | n.s. |

COMMENTAIRES BRUTS.

Le caractère exceptionnel de l'exercice 2019 et l'inactivité de fait de l'exercice 2020 rendent difficiles les comparaisons poste à poste à travers le tableau ci-dessus.

Alors que nous avons encore intégré de pertes liées au passé, nous pouvons constater que, dans la structure actuelle, les équilibres financiers d'Habitats Solidaires seront à peu près acquis sans nouvelles opérations mais qu'il ne sera possible de tenir les engagements de remboursement auprès de nos créanciers que via les résultats issus des nouvelles opérations. Il faudra dégager aux alentours de 150 000 euros/an à partir de 2023 pour permettre ces remboursements dans de bonnes conditions.