



**Habitats
Solidaires**

**RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2021
AG du 20 JUIN 2022**

mai-juin 2022
rédacteur F Taconet

Préambule 2021

Une année complexe

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

Elle s'était aussi terminée dans un contexte qui allait fortement compliquer la première opération d'habitat participatif que nous envisagions comme pierre de lancement de notre reprise d'activité. En effet, la mairie de Savigny le Temple qui avait fortement soutenu ce projet pendant quatre années changeait d'attitude à partir de fin 2020. Si nous avons bien obtenu début 2021, ce fut une obtention sans soutien ni sur l'aspect participatif, ni encore moins sur son aspect social.

De ce fait, le montage d'origine qui comportait deux logements très sociaux à réaliser dans le cadre des programmes PLAI avec notre sociétaire SOLIFAP comme propriétaire des murs et SOLIHA 77 comme opérateur social est devenu caduque début 2021 et toute substitution d'un opérateur social pour le PLAI devenait impossible puisque la mairie n'acceptait pas de produire un courrier de soutien au projet devant les sinistres de la région plus gros financeur public de ce type d'opération en région IdF.

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 n'avons pas baissé les bras mais nous n'avons pas pu redresser la barre dans le courant 2021. Comme vous pourrez le lire dans le présent rapport,, ce projet qui reste participatif doit changer un peu de nature mais ne pourra démarrer avant le troisième trimestre 2022 et se trouvera soumis aux contraintes de prix et des délais liées au nouveau contexte international et impossibles à totalement maîtriser.

Pour autant, nous nous donnons les moyens de construire sur une base plus solide notre avenir en particulier en consolidant nos relations avec nos principaux partenaires.

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

Au 31/12/2021, la société compte 173 sociétaires porteurs de 214 141 parts pour un capital de 3 426 256 €

Un sociétaire décédé a été remboursé à la demande de son notaire à hauteur de 10 000 € sur une valeur de parts de 10 688 euros.

D'autre part, le Fonds Habitats et Familles Solidaires a apporté 29 184 € de capital en 2021 sur 30 720 de deux sociétaires ayant fait don de la valeur du retrait de leurs parts. Ce qui porte le montant total de capital détenu par le fonds HFS à 283 376 €.

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.

Notre capital total est constitué au 31/12/21 :

1. de 1 941 648 € détenus par 17 personnes morales,
2. de 1 484 608 € détenus par 156 personnes physique

I-2 Organisation et gouvernance de la SCIC

I-2.1 Conseil d'Administration – Direction Générale

Suite à la démission de Dominique Schack, le Conseil d'Administration d'Habitats Solidaires est désormais composé de huit 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),
- 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 : François Taconet

I-2-2. Equipe

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

Postes et équipe salariés:

- responsable administratif et financier, (mi-temps) Youness Rhoubach
- assistante sociale, accompagnatrice de nos ménages Olivia Falcot
- un agent de service. (quelques heures par semaine dans un immeuble)

Une auto-entrepreneur 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 précédent 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 d'Habitats Participatifs

II-1 Savigny le Temple – Les Nobels

Le projet porté jusqu'à présent par la SCCV Les Nobels l'est désormais entièrement par Habitats Solidaires.

Ayant obtenu le permis de construire mais perdu le soutien actif de la mairie, nous visons, l'an passé, sur une mise en chantier en septembre 2021 comme indiqué dans notre rapport de gestion 2021. Mais une telle mise en chantier nécessitait d'avoir un groupe d'habitants en location-accession sociale stabilisé qui nous permette d'accéder aux prêts PSLA sur la base d'un dossier cohérent. Or, parmi les événements majeurs au sein du groupe, le retrait de l'ancienne présidente de l'association du groupe d'habitants participatif pour raisons privées au début de l'été 2021 a été un facteur très pénalisant.

Ce manque de stabilité a induit de forts retards. Nous visons désormais une livraison pour la rentrée scolaire 2023 dans le cadre d'un programme légèrement modifié où notre partenaire et sociétaire de référence, EHD, serait réservataire en VEFA de 4 petits logements dont deux correspondent à la restructuration d'un quatre pièces duplex en 2 deux pièces.

Pour la construction, nous nous orientons vers un renforcement de l'aspect bio-sourcé de l'opération.

II-2 Autres partenariats avec EHD

Deux projets font l'objet de premiers travaux de réflexion dans le cadre propriétés acquises ou en cours d'acquisition par EHD.

II-21 Un habitat participatif à Saint-Aubin les Elbeufs en complément d'une opération comportant plusieurs établissements sociaux.

Ce projet a, pour l'heure, fait l'objet d'une étude de contenance et faisabilité générale par un cabinet d'architecte local. Il s'inscrit dans un contexte politique favorable puisque la Métropole Rouen Normandie a voté des mesures en faveur du développement de ce type d'habitat sous l'impulsion des animateurs d'un projet sur la commune de Malaunay accompagné par Habitats Solidaires peu de temps avant acquisition des murs par le groupe. Trois personnes de ce groupe participeront à diffuser notre projet dont deux font partie du Conseil d'Administration de l'Association Régionale Habitat Participatif Normandie.

Selon l'étude de contenance, le projet comportera entre 12 et 30 logements, se situant en surplomb du bâtiment principal et offrant une large vue sur la vallée de la Seine.



La localisation du projet d'Habitat Participatif se situe en haut à droite sur la partie herbée.

II-22 Un habitat participatif à Douai en complément d'une opération de réhabilitation comportant 37 logements sociaux

Le programme de réhabilitation d'EHD devrait être livré au troisième trimestre 2022. Il comporte un programme social mixte inter-générationnel (jeunes, seniors, familles monoparentales...)

Concernant le projet participatif, il est suspendu la modification du PLUI qui permette la réalisation de cet habitat. L'opération pourra s'enclencher dès les décisions d'urbanisme actées.



Objectif : livraison d'opération fin 2024- début 2025.

Habitats Solidaires est par ailleurs sociétaire-fondateur de la SCIC Construire Solidaire, Pôle 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 (<https://www.construire-solidaire.fr/>).

Ces options basse-énergie et basse émission de carbone conduiront autant que de possible nos travaux.

III – Production de logements sociaux.

Pas de nouvelle production en 2020

IV – Autres

IV.1 – Clichy-sous-Bois

IV.11 Dernières ventes de logements sur la résidence du Chêne Pointu

Les dernières ventes de logements nous appartenant sur La résidence du Chêne Pointu devaient avoir lieu en 2021. Du fait d'une obligation de passer par un arrêté par un arrêté ministériel, Elles n'auront probablement lieu qu'au début du second semestre 2022.

Le local associatif mis à disposition de l'association Mermoz 93, a été, lui, vendu en avril 2022.

IV.12 Parc de logements restant à Clichy sous bois : un arbitrage éventuel par des ventes ou un développement de projet

Habitats Solidaires reste propriétaire de 9 logements sur Clichy sous bois.

- 3 sur la copropriété STAMU II
- 6 sur la copropriété LA PAMA

Ce parc acheté sur fonds propres qui représente une surface habitable de 500 m² environ a une valeur marchande minimale de 800 000 euros... Une telle vente apporterait une contribution positive au résultat de la société de 400 000 euros environ et une trésorerie nette de 800 000 euros.

Un arbitrage pourrait donc être effectué sur ce parc dans les deux années venir en fonction de notre capacité à finaliser en contexte très tendu les programmes d'habitat participatif. Ce sont normalement eux qui doivent assurer notre capacité de rembourser nos créanciers. Cet arbitrage tiendra compte, d'un autre côté, des dialogues entamés avec les collectivités locales et L'Établissement Public Foncier d'Île de France en vue de partenariats à conduire au sein de ces deux copropriétés, particulièrement sur la copropriété La Pama sur laquelle le DG d'Habitats Solidaires est vice-président du Conseil Syndical et a entamé une démarche de fonds qui commence à produire des fruits après plusieurs années de relations conflictuelles.

IV.13 Habitats Solidaires et l'association Mermoz 93

Habitats Solidaires a réalisé un investissement non-matériel important dans les années antérieures en soutenant la démarche de son assistante sociale, Olivia Falcot, dans la création de l'association Mermoz93 puis son soutien tout au long de la période de mise à disposition du local associatif du 5, allée Jean Mermoz sur la résidence du Chêne Pointu. Une époque prend fin avec la vente de ce local à l'EPFIF.

Il convient maintenant d'équilibrer financièrement le travail de notre AS qui, sur le chêne Pointu se justifiait encore tant que nous possédions encore un petit parc de logements. Une reconnaissance de son travail par les collectivités devrait venir en complémentarité du travail effectué au sein de la copropriété La Pama sur laquelle Olivia a aidé et aide à la résolution de problèmes sociaux importants.

IV.2 – Evolutions générale du parc et « maisons d'Orly »

IV . 2 1 Diagnostiquer nos logements en vue de la loi Climat et de l'interdiction progressive de location des logements.

La loi Climat prévoit l'interdiction de louer des logements classés G dès 2025 et ceux qui sont en F à partir de 2028. Bien qu'une grosse partie de notre parc le plus dégradé ait été situé sur les copropriétés du chêne Pointu sur laquelle nous ne posséderons très probablement plus de logement à fin 2022, il importe de procéder à l'étude de la performance énergétique de nos logements en procédant à des DPE sur la majorité de ceux-ci.

Le mouvement Habitat et Humanisme ayant procédé à une consultation de professionnels du diagnostic DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) au niveau de l'ensemble de ses membres, Habitats Solidaires devrait s'inscrire dans cette dynamique pour faire procéder, dans ce cadre, à ces diagnostics. A la suite de ces diagnostics, une mise en parallèle des résultats de ceux-ci et des préconisations du Plan Stratégique de Patrimoine (datant pour nous de 2017) et qui n'a guère pu être mis en œuvre permettra de construire une stratégie d'évolution de notre parc, souvent inscrit au sein de copropriétés que nous devons interroger au sujet de leurs prévisions de travaux.

IV . 2 2 Vigilance sur la copropriété du 181 Wilson à Saint Denis

Nous possédons trois logements dans la copropriété du 181, avenue du Président Wilson à Saint-Denis dans une copropriété qui sort d'un péril imminent pour être en péril ordinaire. Sur cette copropriété, Habitats Solidaires est devenue par le biais de son DG, président du Conseil Syndical et tente de monter en lien avec le pouvoir public une solution de redressement.

Si cette solution n'aboutit pas, il pourrait aussi être décidé une revente. Vu la situation sur l'avenue située entre le Stade France et la porte de la Chapelle qui ne cesse de prendre de la valeur (partie couverte de l'autoroute), il est probable que nous revendrions à peu près à la valeur nette comptable proche du coût du foncier constructible ...

IV . 2 3 Dossier Orly – maisons du village d'accueil de roms

L'an dernier, nous annonçons que ce dossier devrait être définitivement clos dans nos comptes en fin d'exercice 2021. Du fait de prolongement de durée d'usage des 10 maisonnettes situées 3, avenue Pierre Sénart, et gérées par l'association convivances, et du fait des dialogues en cours avec la mairie d'Ivry sur ce dossier comme sur celui des deux maisons qui avaient été mise à disposition de l'association ALTERALIA, nous avons provisionné 30 000 euros sur le solde de valeur de 100 000 euros en nos comptes.

En effet, selon ces dialogues, nous devons reprendre la gestion des deux maisons et devrions récupérer les éléments porteurs de construction des dix maisons du site Pierre Sémart d'ici fin 2022.

VI – Evolution des comptes et affectations :

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

	2021	2020	variation absolue
Chiffres d'affaires	458005	464165	-6160
Produits d'exploitation (hors financier)	488431	862244	-309269
charges d'exploitation (hors financier)	354825	752419	-344175
Résultat d'exploitation (hors financier)	133606	109826	34875
Produits financiers	0	75034	-75034
charges financières	76914	113113	-36199
Résultat Financier	-76913	-38079	-38834
Résultat Courant avant impôt	56692	71747	-3960
Produits exceptionnels	245453	225116	2809
Charges exceptionnelles	359008	352166	6727
Résultat exceptionnel	-113555	-127050	-3917
Résultat net	-56863	-55303	-7877

COMMENTAIRES BRUTS.

Si le résultat d'exploitation s'est un peu amélioré, le résultat courant avant impôt s'est un peu dégradé tandis que le résultat annuel reste à peu près stable.

Il va donc nous falloir être très vigilant pour aller chercher des recettes sur les deux prochains exercices et en particulier vis à vis de la réalisation de l'opération de Savigny le Temple qui a, pour l'heure, mobilisé de la trésorerie sans que la phase opérationnelle ne puisse être démarrée. La plupart de nos efforts vont être consacrés au démarrage de cette phase avant le dernier trimestre 2022.