



**RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE 2022  
AG du 16 Juin 2023**

mai-juin 2023  
rédacteur F Taconet

**Préambule 2022**  
**Une année complexe**  
**Une situation globale non débloquée**

**Evènements majeurs au cours de l'exercice**

L'année 2022 a vu la décision de clôture de notre convention quadripartite a été validée par le comité des aides de la CGLLS de novembre 2022 et confirmée par courrier en février 2023.

En ce même mois de novembre 2022 l'association nous faisait du retrait du label FINANSOL par rapport aux parts d'Habitats Solidaires.

Parallèlement, comme évoqué lors de l'assemblée générale de juillet 2022, nous avons souhaité faire évoluer le projet d'Habitat Participatif de Savigny le Temple avec nos partenaires EHD et SOLIFAP vers un projet mixte en locatif PLS (5 logements) et en accession sociale à la propriété (4 PSLA). Cette modification de principe a reçu l'accord de l'EPA de Sénart, vendeur du terrain dans un cadre contraint et la ville de Savigny. Les résultats des démarches entamées auprès des services de l'État ne sont pas connus lors des travaux de clôture de cet exercice, les réponses. Elles sont totalement hors délais par rapport aux échéances annoncées.

L'exercice 2022 a aussi consacré l'autorisation administrative de l'État, donnée à l'EPFIF d'acquérir les derniers logements de la résidence du Chêne Pointu à Clichy sous Bois, acquis par Habitats Solidaires sous régime PLAi et que l'EPFIF ne pouvait acheter sans une décision ministérielle. Sur les quatre logements restants, deux ont été cédés en 2022 deux restent à céder.

De la période de pré-redressement, plusieurs mauvais dossiers sont expurgés avec la dissolution actée de la SCIC la Manufacture Innove, et la perte entièrement actée du dossier Montgeron englué au tribunal de commerce d'Evry sans réelle perspective. Une provision relative aux maisons d'Orly pénalise encore notre bilan.

Malgré cela, et dans la poursuite de nos efforts d'économies de charges, nous avons amélioré notre compte de résultat qui reste négatif d'un peu plus de 13 000 euros en partie parce que nous n'avons pas pu avoir une relation satisfaisante avec le CD94 concernant le dossier des maisons d'Orly sur lequel nous provisionnons encore 40 000 euros cette année.

Depuis le dernier semestre 2022, les relations avec les équipes salariées de notre principal sociétaire EHD sont au point mort, ce qui réduit très fortement les perspectives de

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

Au 31/12/2022, la société comptait 170 sociétaires porteurs de 216 582 parts pour un capital de 3 465 312 €.

Cette évolution s'explique particulièrement par les souscriptions du Fonds Habitats et Familles Solidaires qui a apporté 92 976 € de capital en 2022 répondant à des dons reçus par ce fonds à hauteur de 95 272 € émanant de dons de parts Ceci porte le montant total de capital détenu par le fonds HFS à 376 352 €.

**Notre capital total est constitué au 31/12/22 :**

1. de 2 037 824 € détenus par 17 personnes morales,
2. de 1 427 488 € détenus par 153 personnes physiques

Au vu de la situation économique de la coopérative, il n'y a pas eu de souscription de personnes physiques, ni de démarches accomplies en ce sens par notre société. Il n'y aura d'ailleurs plus de démarches équivalentes aux démarches qui étaient effectuées avant nos décisions relatives au plan de redressement mis en place tant avec nos sociétaires qu'avec nos partenaires institutionnels des finances ou de l'économie solidaire puisque **le label FINANSOL a été retiré aux parts de coopérative d'Habitats Solidaires par l'association FAIR.**

Pour réfléchir à des réorientations et tenter de compenser ce phénomène, deux points à signaler :

- L'association Pour Loger pourrait proposer d'apporter 3 logements à notre capital pour une valeur approximative de 300 000 euros,
- une restructuration du CA est envisagé afin de trouver des orientations de travail et des modalités visant à respecter nos engagements et à mettre en œuvre un processus de développement proactif.

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

##### **I-2.1 Conseil d'Administration – Direction Générale**

Le Conseil d'Administration d'Habitats Solidaires est composé de huit personnes au 31/12/2002 :

- 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)

autre mandataire social : le directeur Général. François Taconet, ayant quitté son activité salariée le 31 décembre 2019, n'intervient que dans le cadre de son mandat social comme directeur générale.

### **Evolutions en cours pour 2023**

Cette composition de CA encore en cours début 2023 doit évoluer de manière importante lors de la présente AG.

En effet, **notre ami Pierre Girard, administrateur** que notre président, Beranrd Baudry envisageait de proposer comme son remplaçant **est décédé en mai 2023**.

Bernard Baudry a, de ce fait, manifesté son souhait d'être remplacé au poste de président. En l'état actuel, il nous est très difficile de trouver rapidement un éventuel candidat.

Beranrd a été un compagnon de route efficace et complémentaire qui a permis à Habitats Solidaires de passer de bien nombreux et complexes obstacles aidant à de difficiles décisions d'arbitrage. Le directeur Général le voit partir avec émotion, tendresse et respect.

Sans autres olution actuelle, le directeur général proposera sa candidature transitoire comme président mais propose aussi et surtout un renforcement de notre CA qui devrait recevoir les candidatures de :

- Cyrille Langendorf, directeur associé de PhiTrust, société d'investissement éthique-solaire et vice président de Finansol,
  - Maxime Baduel, délégué général de la fédération des associations SNL, (ingénieur énarque, ancien membre du cabinet ministériel ESS) – sous réserve de l'accord de SNL,
  - Armel Monbouli, responsable de portefeuille chez NATIXIS et fondateur de l'association Vox Populi - vidéo de présentation dans le lien ci-dessous :  
<https://www.facebook.com/federationalma/videos/199800053994851/>
  - Yasmina Bouhafis Chicotot, ancienne déléguée auprès du préfet pour Clichy sous bois Montfermeil, engagée dans Vox populi.
- Un dernier prospect auprès d'un syndic associatif de redressement de copropriétés partenaire sur plusieurs copropriétés est en cours

Ces nouveaux membres proposés sont disposés à participer à une réflexion commune sur l'habitat participatif en zone ANRU et la création d'un outil solidaire pour les interventions en copropriétés dégradées reposant sur un partenariat de foncières solidaires pour la création d'un outil d'économie solidaire mixte avec quelques foncières, la CDC, les institutions publiques (avec un possible premier test sur la copropriété LA PAMA à CLichy sous bois réalisable au sein d'Habitats Solidaires). Un second axe de réflexion serait l'habitat participatif en zone ANRU et QPV

#### Equipe salariée et assimilée :

Vu l'absence de lancement de nouveaux projet, l'équipe salariée est restée une équipe très restreinte qui comprend

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

Et une auto-entrepreneur Touka Fatoum qui assure la gestion locative du parc en télétravail

Il est fort probable que notre assistante sociale nous quitte en 2023.

Un principe d'embauche ou de partenariat relatif à un poste de monteur d'opération d'habitat participatif est à l'étude actuellement.

## **II- Projets d'Habitats Participatifs**

### **II.1 Savigny le Temple – Les Nobels**

Pour rendre montable par Habitats Solidaires (et viable) l'opération, EHD a proposé début 2022 de transformer l'opération de 8 logements en opération de 9 logements et d'ne modifier le régime social. EHD achetait alors 4 logements en PLS. SOLIFAP s'associait à cette démarche en acceptant d'acheter, elle aussi un logement en PLS. Cette proposition convenait à la mairie qui souhaitait présenter une candidate en locatif).

Les dialogues avec les services de l'Etat entamés au printemps par EHD puis repris à l'automne 2022 laissent à penser qu'il n'y aurait aucun problème de modification de programme et d'agrément selon la nouvelle classification et ce dans le cadre des agréments de programme 2002...

Ce ne fut pas le cas, les décisions définitives n'étaient pas tombées fin avril 2023 et, à l'heure où nous clôturons cet exercice, elles se révèlent très négatives. Elles feront l'objet d'une note annexe exceptionnelle transmise aux sociétaires lors de l'assemblée générale

#### **Autres partenariats avec notre sociétaire principal**

L'absence d'interlocuteurs au sein de l'équipe salariée d'EHD a empêché toute avancée sur le projet de Douai.

L'accueil mitigé du projet social global par la mairie de Saint Aubin les Elbeufs sur le site oblige à repenser le projet global alors même que l'accueil du projet d'habitat participatif par la ville et la métropole est lui, très positif. Il ne peut toutefois se faire hors d'un projet global. Il se trouve donc bloqué à ce jour. Habitats Solidaires accompagne une nouvelle réflexion et démarche sur le projet global

Une recomposition de ce projet est ainsi en étude avec :

- un projet culturel sur l'église du site fortement défendu par l'ancien maire aujourd'hui conseiller métropolitain.
- un approche en cours avec le chef Thierry Marx pour la partie formation aux métiers de la restauration sur le bâtiment principal.

### **III – Production de logements sociaux.**

Pas de nouvelle production en 2020

Sans production, un partenariat d'accompagnement d'une société financière propriétaire-gestionnaire de SCPI sur quelques opérations spécifiques de logements à caractère sociaux se fait jour en 2023 a été ouvert en fin 'année par un bénévole parisien d'EHD, qui pourrait s'étendre par la suite

### **IV – Autres**

#### **IV.1 – Clichy-sous-Bois**

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

Le local associatif mis à disposition de l'association Mermoz 93, a été vendu en avril 2022. Un autre en fin d'année 2022. Deux derniers sont à vendre

##### **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

Au vu de notre situation, il est fort probable que certains de ces logements soient vendus dans les toutes prochaines années en vue de tenir nos engagements financiers  
La copropriété STAMU III a fait l'objet d'un plan de sauvegarde très récemment.  
Nous avons donc des logements en bon état susceptibles de vente qui nous apporte une trésorerie conséquente.  
La copropriété LA PAMA fait elle l'objet d'études préalables à un second plan de sauvegarde orienté performances énergétiques.  
Nous rappelons ce que nous écrivions l'an passé : ce parc acheté sur fonds propres qui représente une surface habitable de 500 m<sup>2</sup> 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.

## **IV.2 – Evolutions générale du parc, « maisons d'Orly », copropriété du 181 Wilson**

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

Sans possibilité de bénéficier comme convenu de la consultation du mouvement H&H pour les services d'un diagnostiqueur choisi au sein du groupe, nous nous tournons vers la Fapil dont plusieurs membres ont participé à un service issu d'un appel d'offres de la CDC sur ce thème.

Nous ne pensons guère avoir de logement concerné par les classes F et G depuis les ventes des lots de la résidence du Chêne Pointu. Il importe toutefois de démarrer très rapidement les diagnostics sur les logements des copropriétés les moins performantes et d'enchaîner sur l'ensemble du parc.

### **IV . 2 2 Maisons d'Orly**

Il nous reste désormais deux grandes « maisonnettes démontables » sises à Ivry.

Toutes les maisons que le CD 94 avaient confiées à l'association Convivance, positionnées également à Ivry, ont été mises au rebut sans aucune considération pour nos demandes par le CD94... Ce qui induit une nouvelle perte 40 000 euros.

### **IV . 2 3 Copropriété du 181 Wilson**

Sur cette copropriété sortie du péril imminent mais à ce jour non-habitable, un programme de réhabilitation financé par l'état, la région et Plaine commune devrait se mettre en place pour 2024-2025

## **IV.3 Divers**

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.

L'évolution des comptes fait l'objet d'un tableau présenté en page suivante

## VI – Evolution des comptes et affectations :

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

	2022	2021	Variation Absolue	Variation %
Chiffres d'affaires	466220	458005	8215	1,79%
Produits d'exploitation (hors financier)	557169	488431	68738	14,07%
charges d'exploitation (hors financier)	358411	354825	3586	1,01%
<b>Résultat d'exploitation (hors financier)</b>	<b>198758</b>	<b>133606</b>	<b>65152</b>	<b>48,76%</b>
Produits financiers	69335	0	69335	
charges financières	54811	76914	-22103	-28,74%
<b>Résultat Financier</b>	<b>14524</b>	<b>-76913</b>	<b>91437</b>	
<b>Résultat Courant avant impôt</b>	<b>213282</b>	<b>56692</b>	<b>156590</b>	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>381954</b>	<b>245453</b>	<b>136501</b>	<b>55,61%</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>608908</b>	<b>359008</b>	<b>249900</b>	<b>69,61%</b>
Résultat exceptionnel	-226954	-113555	-113399	-100,00%
<b>Résultat net</b>	<b>-13672</b>	<b>-56863</b>	<b>43191</b>	

### COMMENTAIRES BRUTS.

Notre résultat financier 2023 s'est amélioré et aurait même pu être positif sans la perte des 40 000 euros liés aux maisons d'Orly.

Ceci nous montre à quel point nous sommes proches des équilibres de bilan, ce qui ne nous empêche pas d'être en situation très précaire par rapport aux remboursements de nos dettes à nos créanciers partenaires.

L'apparence de croissance forte de notre résultat d'exploitation est à modérer largement par le fait que certains comptes ont subi des reclassements.

Avec la recomposition du CA, et dans un contexte de fragilisation accru lié à l'impossibilité de réaliser le programme d'habitat participatif prévu à Savigny nous allons tenter :

- d'une part, d'explorer de nouvelles voies de développement et sans doute organiser en début 2024 un tour de table de nos partenaires pour une réflexion plus globale,
- d'autre part de revendre l'opération de Savigny le Temple

Le challenge est important ...