



**RAPPORT DE GESTION  
EXERCICE 2023  
AGO du 27 Juin 2024**

mai-juin 2024  
rédacteur F Taconet

## **Préambule : le non aboutissement du premier projet de relance envisagé Vers des mesures de restructuration nécessaire**

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

L'assemblée générale ordinaire 2022 de notre coopérative tenue en juin 2023, laissait espérer la reprise, par notre sociétaire de référence EHD, du projet d'Habitat Participatif de Savigny le Temple que nous avons prévu comme point d'appui de notre redémarrage dans le cadre de la signature quadripartite Etat-CGLLS-HD-Habitats Solidaires visant à notre redressement.

La somme des vents contraires sur ce projet (que nous évoquerons dans le corps du présent rapport) a conduit à un arrêt du projet dans sa configuration participative mixte et conduit à un travail de redéfinition en cours à ce jour. Les données du projet ont légitimement conduit à s'en retirer sous la forme prévue.

Cette situation au milieu du contexte global très défavorable du monde de l'immobilier va rendre nécessaire un nouvel effort interne d'arbitrage sur notre patrimoine, assorti d'un effort de notre principal sociétaire pour nous éviter une rupture de trésorerie proche conduisant à déposer nos comptes auprès du tribunal.

Il nous reste six années pour rembourser les principaux signataires d'un accord de rééchelonnement de dettes, démarré en 2020. La charge de cette dette combinée avec les demandes croissantes de remboursement de parts par nos sociétaires investisseurs personnes physiques rend quasi impossible la traversée des toutes prochaines années

C'est pourquoi nous incitons tous ceux qui souhaitent sortir à :

- Soit faire don au fond de dotation Habitats et Familles Solidaires (HFS) de leur part (rachat immédiat par HS des parts, versement au fonds sous forme de don par les sociétaires donateurs et émission d'un reçu fiscal donnant droit à abattement fiscal reportable de 66% - puis souscription de 95% du montant par HFS au capital de Habitats Solidaires).
- Soit à repousser leur demande de remboursement à fin 2028 de sorte que nous atteignons une période où le montant des dette annuelles devienne supportable, les remboursements ayant alors lieu après la période de rééchelonnement.

Avec le départ de notre assistante sociale très engagée ces dernières années sur le suivi de ménages occupant les logements vendus à l'EPFIF sur la résidence du chêne pointu, Habitats Solidaires a poursuivi sa politique de baisse de charges. Notre société ne pourra pas faire plus et toute éventuelle augmentation de charge salariale devra rentrer dans le nouveau projet visant à production de valeur par la société.

## 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 31/12/2022, la société comptait 158 sociétaires porteurs de 208 092 parts pour un capital de 3 329 472 €. (Commentaire : cette valeur du capital 2022 a été corrigée par rapport au rapport de gestion de l'exercice précédent qui n'avait pas pris en compte que les sociétaires dont le remboursement est acté mais non-réalisé perdent la qualité de sociétaire)

Au 31/12/2023, la société compte 152 sociétaires porteurs de 200 727 parts pour un capital de 3 211 632 €

Cette évolution s'explique particulièrement par les souscriptions du Fonds Habitats et Familles Solidaires qui a apporté 77 456 € de capital en 2023 répondant à des dons reçus par le fonds à hauteur de 81 533 € émanant de dons de parts Ceci porte le montant total de capital détenu par le fonds HFS à 453 808 €.

#### **Notre capital total est constitué au 31/12/23 :**

- - 2 112 080 € détenus par 17 personnes morales,
- - 1 099 552 € détenus par 135 personnes physiques.

Le label FINANSOL a été retiré aux parts de coopérative d'Habitats Solidaires par l'association FAIR. Cette décision de fin 2022 a été confirmée par courrier en 2023. Cela ne modifie guère nos perspectives puisque dans notre situation faire appel à de nouvelles souscriptions n'était pas envisageable.

Nous évoquons l'an passé l'apport en capital de trois logements dans des copropriétés dégradées de Sevran et Aulnay-sous-bois par notre sociétaire, l'association Pour Loger. Cet apport n'a pas eu lieu à ce jour, Habitats Solidaires n'ayant guère eu les moyens d'approcher les familles et de procéder à une évaluation correcte de ces logements, la gouvernance n'y voyant par ailleurs pas suffisamment clair sur l'avenir.

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

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

Le Conseil d'Administration d'Habitats Solidaires avait été remanié lors de l'assemblée générale ordinaire de 2023 et est désormais composé de :

- François Taconet, président et directeur général
- Bernard Devert, représentant la SCIC EHD (son PDG – suppléant Jean Marc Dupuit)
- Charles Le Gac de Lansalut, représentant la société SOLIIFAP (son PDG)
- Guillaume de Vauxmoret, pour Crédit Coopératif (désigné par la banque),
- Adelphe de Taxis du Poët, retraité CDC
- Paul Duarte, pour l'association Pour Loger, (son président)
- Remy Beauvisage, pour l'association APIJ-Bat (son président)
- Cyrille Langendorf, vice-président de l'association Fair et Directeur associé de Phitrust
- Armel Monbouli, représentant l'association Vox Populi (son président)
- Yasmina Bouhafis Chicotot, retraitée ancienne déléguée auprès du préfet du 93 arrondissement de Clichy-sous-bois/Montfermeil.
- Jean Louis Costes, président d'honneur de Relais Habitat

### **Evolutions en cours pour 2024**

Deux des administrateurs sont démissionnaires :

Pour l'association APIJ, Rémy Beauvisage, qui constate son incapacité à être présent aux différents CA convoqués

Jean Louis Costes qui a quitté ses engagements auprès du syndicat associatif de redressement Relais Habitats

#### Equipe salariée et assimilée :

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

- un responsable administratif et financier, (mi-temps) Youness Rhoubach
- un agent de service-entretien pour l'immeuble du 7 rue Houpiéd à Sucy en Brie
- de janvier à septembre 2023, elle a compris une assistante sociale, accompagnatrice de nos ménages Olivia Falcot

L'équipe est complétée par :

- une personne qui assure la gestion locative. Cette personne travaille sous forme d'auto entreprise et en télétravail,
- un bénévole retraité, ancien cadre technique de l'entreprise Eiffage, président de sa copropriété qui assure un suivi de travaux dont des petits travaux de maintenance.

## **- II – Evolution sur Projets d'Habitats Participatifs**

### **II. 1 Savigny le Temple – Les Nobels : le point mort**

EHD avait indiqué son intention de racheter l'opération d'Habitat Participatif Les Nobels de Savigny le Temple lors de notre assemblée générale précédente. Nous pensions à cette époque avoir finalisé les chiffres avec l'entreprise pressentie pour cette opération.

Les chiffres ayant nettement évolué lors des négociations ultérieures, et le contexte juridico administratif s'avérant trop complexe. L'opération a, alors, été déconseillée par les notaires, elle est donc au point mort.

Il est actuellement réfléchi à en réaliser une partie en PSLA et à revendre le reste à un investisseur. Ceci afin de recouvrer les dépenses engagées.

Comme Habitats Solidaires avait fait de cette opération l'enjeu de son redémarrage après accords sur le plan de redressement agréé par la CGLLS et nos partenaires, il importe d'opérer une reconversion et restructuration profonde de notre société tout en tentant de préserver la valeur des investissements réalisés.

### **II. 2 Autres projets avec notre sociétaire principal**

Les autres projets envisagés en partenariat EHD-EHD Habitats Solidaires, évoqués dans le rapport de gestion 2022, (Saint Aubin les Elbeufs et Douai) ne sont plus à l'ordre du jour.

Chacune des deux situations subit un blocage de type différent.

Habitats Solidaires reste à la disposition du mouvement Habitat et Humanisme pour aider à développer de tels projets au sein du mouvement.

### **III – Copropriétés dégradées**

#### **III.1 – Clichy-sous-Bois**

##### **III. 11 La fin du dossier chêne pointu**

Nous arrivons au terme des ventes de logements acquis sur la résidence du chêne Pointu. Fin 2023 et à l'heure qui fait l'objet d'un plan dit de sauvegarde (incluant la destruction des trois quarts de la résidence). Il nous reste le dernier logement dont le décès de l'occupant principal a fortement contrarié le processus de vente. La situation était si bloquée que le tribunal vient de décider d'une expropriation judiciaire au profit de l'EPFIF, expropriation qui ne semble pas devoir modifier le niveau de cession prévu il y a plusieurs années. Mais ce retard nous a valu de réelles pertes de loyers et charges...

##### **III.12 Parc de logements restant à Clichy-sous-bois : un arbitrage à faire : ventes et développement de projet ?**

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

- 3 sur la copropriété STAMU II : ces trois logements pourraient être éventuellement vendus à EHD
- 6 sur la copropriété LA PAMA

##### **Perspective sur copropriété La Pama**

Dans le rapport de gestion 2022, nous indiquions à propos des quatre membres entrés à notre CA en 2023.

[Les nouveaux membres proposés au CA 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.](#)

De nombreux événements ont eu lieu depuis cette date dont les événements de Nanterre (mort de Nael) qui ont entraîné de nombreux contacts du président de Vox Populi avec divers ministres. La visibilité des documents à produire par Habitats Solidaires pour promouvoir l'approche copropriétés en lien avec « l'approche globale quartiers » promue par Vox Populi a manqué et les événements se sont ensuite succédé avec les changements gouvernementaux en particulier le départ du ministre de la Ville, ancien maire de Clichy-sous-Bois.

En effet, dans notre approche, la copropriété LA PAMA doit servir de laboratoire à la création d'un opérateur d'économie Solidaire mixte qui soit un opérateur de portage et redressement long terme des copropriétés dégradées. Ce projet sera développé et explicité d'ici la fin de l'année 2024 , date de démarrage d'étude du Plan de sauvegarde de cette résidence sous égide de l'EPFIF.

##### **III.2 Autres copropriétés**

Parmi les autres copropriétés, un suivi attentif est porté sur la copropriété du 181, avenue du président Wilson.

Sortie d'un peril imminent, cette copropriété dont les logements ne sont plus habitables attend la remise d'une étude commandée par Plaine Commune pour faire partie d'un périmètre d'OPAH-Copro qui permettront l'accès à 80% de subventions. Dans ce cadre les logements doivent obtenir une nette revalorisation qui doivent les rendre soit vendables, soit louables dans de bonnes conditions à l'horizon 2027

#### IV. perte définitive sur maisons démontables d'Orly

##### **Le solde de la valorisation des maisons d'Orly a été passé en perte définitive**

Il nous reste éventuellement deux grandes « maisonnettes démontables » sises à Ivry qui ne nous ont jamais été restituées. Vu l'ancienneté du dossier et le contexte politique, nous avons préféré passer aussi ces deux dernières maisonnettes démontables en perte.

#### V. SCIC Construire Solidaire et projection à venir

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.

Un projet immobilier est en cours de montage sur Neuilly sur marne dans lequel, après les arbitrages de revente de parc, Habitats Solidaires devrait être impliqué.

Ce projet fait partie d'un ensemble de projets possibles et dont les études doivent être approfondies durant la fin de l'année 2024 avec pour but de décider d'une stratégie de restructuration et de redressement cohérente ou de tendre vers la vente quasi intégrale du parc pour un redémarrage sans autres actifs que financiers.

#### VI – Evolution des comptes et affectations :

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>EVOLUTION</b>	<b>Variation %</b>
Chiffres d'affaires	474421	466220	8201	1,76%
Produits d'exploitation (hors financier)	509316	557169	33147	5,95%
charges d'exploitation (hors financier)	291171	358411	-67240	-18,76%
<b>Résultat d'exploitation (hors financier)</b>	<b>218145</b>	<b>198758</b>	19387	9,75%
Produits financiers	80	69335	-69255	NS
charges financières	81023	54811	26212	47,82%
<b>Résultat Financier</b>	<b>-80943</b>	<b>14524</b>	-95267	NS
<b>Résultat Courant avant impôt</b>	<b>137201</b>	<b>213282</b>	-76081	-35,67%
<b>Produits exceptionnels</b>	137201	381954	-165302	NS
<b>Charges exceptionnelles</b>	443606	608908	83962	27,15%
Résultat exceptionnel	-142 992	-226954		-37%
<b>Résultat net</b>	<b>-5790</b>	<b>-13672</b>	7882	57,72%