

Caritas Habitat

Une foncière dédiée à l'immobilier social



La foncière très sociale du Secours Catholique

La création de la foncière Caritas habitat

L'immobilier est crucial pour réussir tout projet social. C'est pourquoi le Secours Catholique - Caritas France a décidé de créer Caritas Habitat et de lui apporter sa solide expérience, ainsi que ses valeurs intrinsèques : la réalisation de projets immobiliers adaptés, une gestion désintéressée, une gouvernance démocratique et un appui du réseau des bénévoles du Secours Catholique. Lancée en juillet 2015 en partenariat avec l'Association des Cités du Secours Catholique et l'Épargne Solidaire pour l'Immobilier Social ainsi que la Fondation Caritas, la Foncière sociale CARITAS HABITAT est un acteur de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS). Elle a pour objectif de participer activement au développement de l'offre résidentielle très sociale en France.

L'instabilité résidentielle
concerne encore
12%
de la population



Le parc social
loge seulement



32%

des familles

sous le seuil de pauvreté

1 million
Nombre de demandes
de logement social
non pourvues par l'Etat
en 2016



Chaque jour en Ile-de-France
12 616 ménages
sont pris en charge à l'hôtel
Soit 33 500 personnes par jour,
dont 47% d'enfants



4 millions
de personnes

souffrent du mal logement
ou d'absence de logement personnel

Aujourd'hui, en France,
près de **12 millions**
de personnes sont touchées
à un titre ou à un autre,
par la crise du logement

Sources : État de la pauvreté en France 2018 édité
par le Secours Catholique - Caritas France
USH, Les HLM en chiffres 2017
24^e rapport de la Fondation Abbé Pierre (2019)
Les enquêtes du SAMU SOCIAL (2019)

« En créant Caritas Habitat, le Secours Catholique et le Réseau Caritas ambitionnent de compléter leurs actions en faveur du logement des personnes défavorisées. »



Véronique Fayet
Présidente du Secours Catholique
- Caritas France

Aujourd'hui encore en France, ce sont plus de 4 millions de personnes qui sont sans domicile ou sans accès à un logement décent. S'ajoute une dégradation récurrente de la plupart des indicateurs du mal-logement. Plus d'un cinquième de la population est concernée, à un titre ou à un autre, par des difficultés liées au logement.

Caritas Habitat a été créé en Juillet 2015, après deux années de réflexions partagées entre le Secours Catholique et l'Association des Cités de Secours Catholique, pour contribuer à la réponse de la crise du logement social et de l'hébergement en France. Dans un contexte budgétaire contraint pour les finances publiques, nous souhaitons ainsi approfondir notre collaboration avec l'Etat, les collectivités locales et tous les partenaires publics ou privés afin d'apporter des solutions nouvelles et concrètes à ces milliers de personnes en difficulté.

L'ambition du Secours catholique pour Caritas Habitat est innovante : elle porte aussi bien sur le mode de vivre ensemble, d'habiter, que sur celui du financement des investissements immobiliers qui permettent ces innovations.

L'épargne solidaire est une des clés de Caritas Habitat et le moteur de cette réussite collective.

Réussite à plusieurs titres :

- Caritas Habitat est complémentaire au modèle Dons et Bénévolat du SC-CF
- C'est un acteur de la finance solidaire
- À fort un impact social
- Qui développe et met en gestion des projets immobiliers adaptés aux besoins des acteurs associatifs en charge de l'accompagnement social des personnes.

Aggravation de la crise du logement, baisse des réponses publiques aux plus exclus, le secteur associatif est confronté à des difficultés fortes dans un environnement qui se fragilise. Ces acteurs essentiels doivent maintenir leurs activités, or les besoins explosent.

Le projet de Caritas Habitat est d'accompagner les acteurs associatifs dans leurs projets de développement afin qu'ils soient en capacité d'apporter les réponses que les personnes fragilisées attendent au quotidien : logements aux loyers et charges abordables, actions d'accès aux droits, lieux d'accueil et d'échanges.

Société de droit privé à capital variable, Caritas Habitat a l'agrément Maitrise d'Ouvrage d'Insertion et répond concrètement aux acteurs associatifs en développant des projets immobiliers innovants à fort impact social. Elle donne en gestion les biens immobiliers à l'association gestionnaire en contrepartie d'une redevance maîtrisée. Avec le Label ESUS (Entreprise Sociale d'Utilité Sociale), Caritas Habitat lève des fonds auprès de particuliers ou d'acteurs institutionnels et les réinjecte dans chaque projet immobilier réalisé.

Tous ceux qui veulent mener avec nous cet ambitieux projet sont les bienvenus, qu'ils deviennent actionnaires de Caritas Habitat et nous rejoignent dans sa gouvernance.

Frank NASS
Président de Caritas Habitat



« Investisseur social et solidaire, Caritas Habitat assure l'accompagnement immobilier des acteurs associatifs sur l'ensemble du territoire. »

Organisation

Un fonctionnement sécurisé et collégial une société en commandite par action (SCA)

Cette structure permet à la foncière Caritas Habitat de dissocier sa gestion (associés commandités) et la détention de son capital (associés commanditaires), ainsi que d'assurer sa pérennité. L'engagement des futurs investisseurs solidaires (institutionnels, banques, fondations, particuliers...) est statutairement limité à leur apport. L'associé commandité est une société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) dont l'associé unique est le Secours Catholique, qui désigne une personne physique comme mandataire social gérant de Caritas Habitat. Ce gérant est un bénévole, ce qui garantit le caractère désintéressé de la gestion de la SCA.

Une gouvernance collégiale

La gouvernance de Caritas Habitat est collégiale et démocratique, deux règles d'or du réseau Caritas France :

- Un Comité consultatif des engagements, composé notamment d'experts, émet un avis sur la pertinence des projets et leur adéquation avec les objectifs de Caritas Habitat.
- Un Conseil de surveillance contrôle la gestion de Caritas Habitat. Les membres fondateurs et les partenaires de Caritas Habitat sont ainsi en permanence conseillés et éclairés pour accompagner la foncière dans l'engagement de projets sociaux et solidaires fiables.



➤ La Gérance est assurée par Frank Nass.

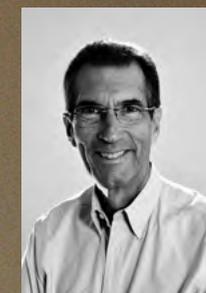
Il a été précédemment Directeur territorial Grand Paris-IDF d'Icade Promotion. Ingénieur CESI Paris, DESS en gestion, en stratégie industrielle de la construction et en aménagement urbain, il est impliqué dans la promotion immobilière depuis plus de 30 ans tant dans le logement libre et social que dans les locaux tertiaires. Il est par ailleurs administrateur de sociétés et Ostréiculteur à Arradon Passion.

Une équipe dirigeante solide



➤ La Direction Générale est assurée par Nancie Cumet.

Elle a été précédemment en charge du développement chez Emmaüs Habitat. Diplômée de l'institut d'urbanisme de Paris, elle est impliquée dans le logement social et la rénovation urbaine depuis plus de 15 ans. Elle a, par ailleurs, fait du conseil auprès de nombreuses collectivités et bailleurs sociaux.



➤ Régis De Larouillère assure la présidence du Conseil de surveillance.

Ancien Directeur général du Crédit Foncier de France puis du Groupe Médéric, il est président fondateur du Club des dirigeants d'assurances et de mutuelles, et membre du conseil d'administration du Centre des professions financières.



➤ La Présidence du Comité consultatif des engagements est assurée par François Soulage.

Président d'honneur du Secours Catholique - Caritas France, il a été délégué interministériel à l'Économie sociale de 1989 à 1992. Il est également Président du collectif ALERTE.

Association des cités du Secours catholique (ACSC)

Secours catholique Caritas France (SCCF)

Souscripteurs privés et institutionnels

Actionnariat de Caritas Habitat

Fondation Caritas

Épargne solidaire pour l'immobilier social (ESIS)

Investir utile dans l'immobilier social et d'insertion

La mobilisation de la finance solidaire, des acteurs de l'ESS et de la société civile

Avec 5 millions d'euros engagés au capital de Caritas Habitat, Le Secours Catholique – Caritas France en tant qu'actionnaire fondateur répond à l'objectif d'agir pour et avec les personnes qui vivent la pauvreté.

Ce « capital patient solidaire » permet ainsi d'apporter des réponses concrètes et immédiates, de rendre visible l'utilité sociale des investissements de Caritas Habitat, et de marquer l'engagement fort du Secours Catholique pour mobiliser d'autres actionnaires à ses côtés.

Un modèle de rentabilité au service de la performance sociale

Dotée d'un capital variable, Caritas Habitat s'inspire directement des principes de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et des valeurs du Secours Catholique. Elle a pleinement intégré ces dimensions dans son projet.

Une épargne tournée vers l'humain

En investissant avec Caritas Habitat, vous permettez à des projets diversifiés et à fort impact social de voir le jour et vous contribuez concrètement à l'insertion sociale de personnes défavorisées. De plus, Caritas Habitat bénéficie des labels Finansol, Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et des agréments maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Une épargne adossée à l'immobilier

Le parc immobilier détenu par Caritas Habitat représente une valeur concrète, valide sur le long terme. Tous nos projets sont sélectionnés selon la pertinence de l'implantation territoriale, leur caractère innovant et la capacité des associations partenaires à les porter dans la durée. Tout pour assurer la pérennité de votre investissement immobilier.



François Soulage
Président du Comité Consultatifs des
Engagements de Caritas Habitat.

La cause des personnes en grande précarité doit être défendue sans trêve. Cela demande de disposer de « capitaux patients », pour investir dans le long terme au service de ce besoin essentiel qu'est le logement très social. L'apport de fonds propres par l'intermédiaire de ce nouvel outil foncier qu'est Caritas Habitat permet de proposer des loyers raisonnables aux associations gestionnaires qui peuvent ainsi poursuivre la réalisation de leur objet social.

Un investissement attractif et prudentiel pour les particuliers et les acteurs institutionnels

La détention d'actions ne donne pas lieu au versement de dividende.

Cependant, l'agrément ESUS permet de faire bénéficier les investisseurs des avantages fiscaux attachés à ce type d'épargne et les actions souscrites seront exclues du calcul de l'assiette de l'IFI.

Pour les particuliers

➔ Réduction d'impôt sur le revenu

Le souscripteur d'actions de Caritas Habitat bénéficie d'une réduction d'impôt de 18 % des versements effectués (dans la limite de 100 000 € pour un couple et de 50 000 € pour un célibataire ; au-delà de ces plafonds, le solde est reportable sur les quatre années suivantes).

➔ PEA

Les actions Caritas Habitat sont éligibles au PEA et bénéficient des avantages fiscaux qui lui sont associés.

➔ Epargner via son entreprise (souscrire un PEE ou PERCO)

Il est possible de placer tout ou partie de son épargne salariale (intéressement, abondement, participation...) sur un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) solidaire. Les sommes investies et les intérêts générés seront alors exonérés de leur impôt sur le revenu, dans les limites fixées par la loi (si la somme est bloquée au moins 5 ans).

— Informations données à titre indicatif et sous réserve d'une modification de la législation en vigueur.

Pour les institutionnels

Caractérise les actions en matière de Responsabilité Sociale des Entreprises par un investissement solidaire et très social dans une foncière adossée à une ONG fiable et solide.

Qu'est-ce que l'agrément ESUS ?

L'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) dont dispose Caritas Habitat reconnaît ses critères constitutifs et ses valeurs : poursuivre une utilité sociale, être non cotée en bourse, avoir une gouvernance démocratique et affecter les bénéfices au maintien et au développement de son activité. Il lui permet également d'accéder aux financements bancaires garantis par la Banque publique pour l'innovation sociale.

La Maison des Sages à BUC (78)

Un modèle d'habitat inclusif

Caritas Habitat a fait l'acquisition d'une maison située dans le centre-ville de BUC (78), afin de la transformer et de permettre à l'association La Maison des Sages d'assurer une activité de colocation destinée à 8 personnes âgées atteintes de troubles Alzheimer au sein d'un même logement adapté, avec la présence d'assistantes de vie 24h/24h. Cette offre innovante peut être intégrée dans des projets immobiliers mixtes.

➔ Montant de l'investissement : 1,6 M€

Le décret du 24 juin 2019 vient apporter les précisions réglementaires nécessaires au déploiement de l'habitat inclusif et à la mise en place du forfait. Ce forfait peut être attribué aux personnes handicapées titulaires de l'AAH, de la prestation de compensation du handicap (PCH), de l'allocation compensatrice ou d'une pension d'invalidité, ou encore les personnes majeures orientées vers un établissement ou un service spécialisé par la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH). Le forfait pour l'habitat inclusif peut également être attribué aux personnes âgées classées dans les GIR 1 à 5 (groupes iso-ressources).

📌 Références : Décret n°2019-629 du 24 juin 2019 relatif aux diverses dispositions en matière d'habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées mentionné au titre VIII du livre II du code de l'action sociale et des familles (Journal officiel du 25 juin 2019).



La Maison des Sages
www.lamaisondessages.fr

Extraits du Décret

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, le cas échéant dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs sociaux [...] et des conditions d'orientation vers les logements-foyers [...], et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres chargés des Personnes âgées, des Personnes handicapées et du Logement.





106 rue du bac, 75007 Paris
T. 01 83 97 99 81  
contact@caritashabitat.org

