

Foncière sociale

**CARITAS
HABITAT**

RESEAU CARITAS FRANCE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

*Une foncière dédiée
à l'immobilier social*

ÉDITO



FRANK NASS
Président Gérant

En 2020, Caritas Habitat poursuit le développement de ses missions et aide des personnes vulnérables à bénéficier d'un logement ou d'une **meilleure insertion sociale** en permettant aux **organisations solidaires** qui les accompagnent de disposer d'immobiliers adaptés à leurs besoins techniques et financiers.

Je tiens à ouvrir ce rapport d'activité par des remerciements :

Merci aux **500 souscripteurs** (particuliers, associations, fondations, entreprises) qui nous font confiance et perçoivent dès aujourd'hui l'impact positif de leur soutien pour nous aider à convaincre la communauté de souscripteurs de s'élargir ;

Merci à l'équipe, qui, sous la direction efficace de Nancie CUMET, est à **l'écoute quotidienne des associations** et des actionnaires pour que cette société soit la leur ;

Merci aux membres du **Conseil de Direction et du Conseil Consultatif des Engagements** qui guident la société dans ses objectifs, ses priorités, la rigueur de son fonctionnement ;

Merci à nos partenaires – associations, fondations, collectivités, acteurs

de l'immobilier, services de l'État avec lesquels nous construisons **les projets aux services des plus fragiles**.

Nous disposons aujourd'hui d'un outil performant au service des projets et auxquels peuvent faire confiance tous ceux qui souhaitent contribuer à ce que Caritas Habitat soit reconnue pour **son engagement social et solidaire** en tant qu'acteur du logement à fort impact social.

Assumer un modèle économique exigeant et une forte responsabilité sociétale, développer la production de dispositifs adaptés aux besoins des publics vulnérables comme l'habitat inclusif, les résidences sociales, les pensions de famille, les alternatives à l'hôtel pour des familles, contribuer à répondre aux besoins de mise à l'abri des personnes aidées par les délégations du Secours Catholique, continuer à mobiliser notre équipe en investissant sur des projets innovants pour **prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels** et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle, sont autant d'objectifs que nous continuerons à déployer en 2021.

PERSPECTIVES 2021



Caritas Habitat développe actuellement **des projets immobiliers dédiés à des personnes vulnérables** : Personnes âgées à faible niveau de ressources, étudiants et jeunes en situation de précarité, personnes souffrant de troubles psychiques ou en situation de handicap, femmes victimes de violence, personnes en réinsertion (mise à l'abri, sortie de prison...).

3 nouvelles pensions de famille gérées par Cités Caritas :

- **Toulouse** (25 logements)
- **Marseille** (25 logements)
- **Île-de-France** (30 logements)

Caritas Habitat en 2021 :

> **Patrimoine en exploitation**

- **45 nouveaux logements**
- **soit 100 personnes supplémentaires** logées
- **+ 1 local** pour le Secours Catholique Caritas France

> **Projets engagés**

- **100 logements**
- **soit 120 personnes logées**
- **+ 1 ferme d'insertion**

Dans les 3 prochaines années, ce seront plus de 350 personnes qui pourront bénéficier d'un logement.

UN DÉVELOPPEMENT EN PROGRESSION EN 2020 AVEC UNE CROISSANCE FORTE PRÉVUE À COURT TERME

La foncière développe aujourd'hui une vingtaine de projets sur le territoire national principalement dans le champ du logement, de l'hébergement, de l'insertion mais aussi celui de l'Économie Sociale et Solidaire.

- projets 2020
- projets en développement



UN PATRIMOINE QUI RÉPOND AUX BESOINS DES PUBLICS VULNÉRABLES

Accompagner des femmes isolées avec enfants

- **Lourdes Sarsan (65)** : Résidence de 6 logements accompagnés gérée par Cités Caritas.

Accompagner des personnes souffrant de troubles psychiques

- **Lourdes (65)** : Résidence sociale de 4 logements en complément d'une pension de famille gérée par Cités Caritas.

Bien Vieillir ensemble

- **Buc (78)** : Habitat inclusif pour 8 résidents atteints de troubles Alzheimer géré par la Maison des Sages.

Insertion par l'activité et Économie Sociale et Solidaire

- **Saint-Étienne (42)** : Boutique solidaire gérée par la délégation locale du Secours Catholique.

Logements très social en diffus

- **Seine-Saint-Denis (93) et Val-de-Marne (94)** : 23 logements à vocation sociale gérés par l'AIVS Caritas IDF.

Hébergement

- **Montreuil (93)** : 16 logements alternatifs à l'hôtel social pour des familles accompagnées vers l'insertion résidentielle et économique gérés par le Samu Social de Paris.

PATRIMOINE

- **53** logements en propriété
- dont **37** en exploitation
- + **1** local d'activités
- **150** personnes vulnérables logées
- et **100** personnes accompagnées
- Une répartition géographique sur **3** régions

RESSOURCES HUMAINES

Renforcement de l'équipe opérationnelle par la création d'un poste de directrice de projets

CHIFFRES CLÉS

- Total produits d'exploitation **1 225 188 €**
- Résultat **472 637 €**
- Montant des investissements **2 292 490 €**
- Fonds propres mobilisés sur les projets **1 149 195 €**
- Apport d'actifs (sous forme de logements) **3 419 000 €**

ACCOMPAGNER LES ACTEURS ASSOCIATIFS DANS LEURS PROJETS

Au-delà du portage immobilier et des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des projets, Caritas Habitat offre une ingénierie sociale et immobilière qui lui permet de travailler sur des projets sur-mesure et d'accompagner les acteurs associatifs dans le développement de leur projet.



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

FRANK NASS
Président Gérant

4 OBJECTIFS

- > Proposer des solutions immobilières innovantes en apportant des alternatives à l'offre locative sociale classique
- > Être à l'écoute des besoins de tout acteur associatif en cohérence avec le projet social du Secours Catholique et les valeurs portées par le réseau Caritas France
- > Accompagner les associations à passer d'une logique de propriétaire à celle de locataire avec un droit d'utilisation à long terme
- > Permettre aux associations de dégager des moyens financiers directement dédiés aux personnes accompagnées

2020 : 5 PROJETS MARQUANTS

23 LOGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Un don de l'association ACLET permet une reprise d'exploitation de logements pour des familles à faibles ressources.

Gestionnaire : Agence immobilière à vocation sociale IDF du Secours Catholique Caritas France
Valeur de l'apport : 3,2 M€*



2 LOGEMENTS PASSERELLES AU CŒUR DE PARIS (PARIS 9^E ET 14^E)

Issus de legs du Secours Catholique, ces logements sont entièrement réhabilités et donnés à bail à des familles accompagnées par la délégation d'Île-de-France du Secours Catholique Caritas France.

Gestionnaire : Agence immobilière à vocation sociale IDF du Secours Catholique Caritas France
Valeur de l'apport : 234 000 €*



6 LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS À LOURDES (65)

Caritas Habitat a acquis une ancienne bergerie en août 2019. Après un an de travaux, 6 studios aménagés et équipés, un bureau et une salle commune accueillent des personnes seules atteintes de troubles psychiques.

Gestionnaire : Cités Caritas
Montant de l'investissement : 540 000 €*



1 ACCUEIL DE JOUR À BREST (29)

Caritas Habitat acquiert un immeuble dans le centre-ville afin de relocaliser un accueil de jour comprenant un café, une épicerie et une boutique solidaire du Secours Catholique Caritas France. La livraison est prévue en 2021.

Gestionnaire : Délégation locale du Secours Catholique Caritas France
Montant de l'investissement : 500 000 €*



1 ALTERNATIVE À L'HÔTEL À MONTREUIL (93)

L'acquisition d'un immeuble auprès de la ville de Montreuil et une restructuration lourde permettent la création de 16 logements dont l'objectif est la mise à l'abri de familles et leur insertion dans un parcours résidentiel. La livraison est prévue début 2022.

Gestionnaire : Samu Social de Paris
Montant de l'investissement : 3 M€*

(* Le montant toutes dépenses confondues intègre l'ensemble des coûts nécessaires à la réalisation de l'opération TVA comprise.

Caritas Habitat est une société à commandite par actions à capital variable, qui bénéficie d'un double agrément lui permettant :

- D'offrir aux particuliers qui placent leur épargne solidaire dans Caritas Habitat, la possibilité de déduire fiscalement une partie de leur investissement (Réduction IR de 25 % pour un placement à 5 ans pour les entreprises labellisées ESUS - Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).
- Parallèlement aux projets « privés », de développer des programmes immobiliers conventionnés par l'État (grâce à l'agrément MOI - Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) et de percevoir, à ce titre, des subventions publiques et de recourir à des prêts bancaires long terme auprès de la Banque des Territoires.

UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FIABLE

Le développement et la pérennité du projet de Caritas Habitat reposent sur une double activité :

- Produire et porter de l'immobilier à vocation sociale sans objectif de revente comme les foncières « privées » sauf exception pour assurer une certaine liquidité du patrimoine.
- Lever des fonds principalement dans le cadre de la finance solidaire pour investir dans de nouveaux projets indispensables au développement.

Caritas Habitat, le premier outil d'investissement solidaire développé par le Secours Catholique Caritas France, est basé sur un modèle économique simple :

- Les fonds propres levés sont investis dans les projets à hauteur de 30 % à 50 % du prix de revient selon les cas.
- Ils sont reconstitués sur une très longue période (entre 25 et 50 ans), ce qui permet de maîtriser les loyers et donc de répondre aux capacités des preneurs à bail (associations).
- Caritas Habitat se fixe un taux de rendement auprès des investisseurs et ne distribue aucun dividende mais se fixe au taux de rendement interne minimum de 1,4 % par an.
- En revanche une réserve de trésorerie de 10 % du capital permet de satisfaire les demandes de rachat/sortie de capital qui seraient formulées par les actionnaires.

DES RÉSULTATS CONCRETS

Au 31 décembre 2020, le capital de Caritas Habitat est d'environ 12,5 M€ et est décomposé comme suit ci-contre :

Le bilan au 31 décembre 2020 de la foncière est d'environ 15 M€ et a augmenté de 47 %. Du côté de l'actif, l'augmentation à noter est celle des immobilisations corporelles (terrains, constructions, installations ainsi que les travaux en cours) à hauteur de 5,1 M€ (+238 %). Du côté du passif, le capital social s'est accru de 3,264 M€ (+35 %) et le montant des emprunts bancaires (cf. financement des opérations) a augmenté de 1,117 M€ (+118 %).



- 69,7 % Secours Catholique - Caritas France : 8,724 M€
- 27,9 % Environ 500 Investisseurs Particuliers * : 3,49 M€
- [* Le capital détenu par les particuliers est issu d'un premier appel à épargne publique (OPTF) en 2018]
- 1,6 % Cités Caritas : 200 K€
- 0,8 % Fondation Caritas : 100 K€
- 0,1 % ESIS : 10 K€

Actif	2020 K€	2019 K€	Variation %
Immobilisations corporelles	7 256	2 149	238%
Immobilisations financières	6,0	5,7	5%
Total Actif Immobilisé	7 262	2 155	237%
Créances	3 208	2 254	42%
Disponibilités & autres	4 474	5 760	-22%
Total Actif circulant	7 682	8 015	-4%
Total Actif	14 945	10 169	47%

Passif	2020 K€	2019 K€	Variation %
Capital social	12 524	9 260	35%
Report à nouveau	-531	-1 567	-66%
Résultat de l'exercice	473	1 035	-54%
Total Capitaux Propres	12 465	8 728	43%
Emprunts auprès des banques	2 065	949	118%
Autres Dettes	414	492	-16%
Total Passif	14 945	10 169	47%

UNE GOUVERNANCE SOLIDE

Un fonctionnement sécurisé et collégial :

- Une société en commandite par actions (SCA)
- Cette structure permet à la foncière Caritas Habitat de dissocier sa gestion (associés commandités) et la détention de son capital (associés commanditaires), ainsi d'assurer sa pérennité. L'engagement des futurs investisseurs solidaires (institutionnels, banques, fondations, particuliers,...) est statutairement limité à leur apport.
- Un actionnaire principal et garant du projet de Caritas Habitat : Le Secours Catholique Caritas France, 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.

•
COMITÉ CONSULTATIF DES ENGAGEMENTS
AVIS SUR LES PROJETS IMMOBILIERS
FRANÇOIS SOULAGE PRÉSIDENT

•
CONSEIL DE DIRECTION
COLLÉGIAL
FRANCK NASS PRÉSIDENT

•
CONSEIL DE SURVEILLANCE
S'ASSURE DE LA BONNE GESTION
DE CARITAS HABITAT
RÉGIS DE LAROUILLIÈRE PRÉSIDENT

•
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ELLE RASSEMBLE L'ENSEMBLE
DES ACTIONNAIRES ET VALIDE
LES COMPTES ANNUELS

« 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. »

FRANÇOIS SOULAGE Président du Comité consultatif

UN SERVICE SUPPORT INDISPENSABLE EN ÎLE-DE-FRANCE

Le Secours Catholique-Caritas France et Cités Caritas ont créé fin 2018 une Agence immobilière à vocation sociale AIVS Caritas Île-de-France dont la mission consiste notamment à gérer le patrimoine détenu par Caritas Habitat.

« Notre objectif est d'apporter une solution de gestion locative et d'accompagnement social. Nous voulons démontrer qu'une personne peut tout à fait s'insérer directement via le logement. L'AIVS se place vraiment comme service support des autres membres du réseau que ce soit le Secours Catholique, les Cités Caritas et Caritas Habitat. »

DIRECTEUR GÉNÉRAL
AIVS ÎLE-DE-FRANCE 2020

UNE ÉQUIPE D'INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE SOCIALE

- Un Président - Gérant bénévole, **Franck Nass**
- Une Directrice Générale, **Nancie Cumet**
- Un Responsable Administratif et Financier
- Deux Directrices de Projets
 - Une assistante avec l'appui de :
 - Un expert comptable **Grant Thornton**
- Un commissaire aux comptes **Enodia**

S'APPUYER SUR UN RÉSEAU DE PARTENAIRES

- Membre du réseau Caritas France, Caritas Habitat travaille en partenariat avec les principaux membres du réseau dans une logique de complémentarité au service de projets à fort impact social.
- Des partenariats solides avec des collectivités locales, des gestionnaires et des opérateurs immobiliers visent à développer le patrimoine social de Caritas Habitat sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Réseau Caritas

Secours Catholique Caritas France
AIVS Caritas Île-de-France
Réseau Caritas France
Délégations locales du Secours Catholique
Fondation Caritas France

Gestionnaires

Cités Caritas
Jeunesse Habitat Solidaire
Samu Social de Paris
Maison des Sages
Association pour l'entraide féminine
Objectif ferme
Encour'age
Maison d'Argoat
Apprentis d'Auteuil
Œuvre Falret

Fédérations

Union professionnelle du logement accompagné (UNAF0)
Finansol (promotion de la solidarité dans l'épargne et la finance)

Opérateurs immobiliers

Nexity Non profit
Green Eco-Promotion
ADIM - Vinci
Linkcity
Quartus

Établissements financiers

CDC Banque des Territoires
Banque Postale
Arkea
CGLLS

Labels

Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)
Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

Partenaires publics et collectivités locales

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)
Ministère de la transition écologique chargé des transports
Ministère des solidarités et de la santé
Métropole de Bordeaux
Métropole Aix-Marseille Provence
Toulouse Métropole
Saint-Étienne Métropole
Brest Métropole
Agglomération de Tarbes Lourdes Pyrénées
Ville de Paris
Ville de Buc
Ville Bures-sur-Yvette
Ville de Montreuil
Ville de Sarcelles
Ville de Fontenay-sous-Bois
Ville d'Arles



106 rue du Bac, 75007 Paris
www.caritashabitat.org
T. 01 83 97 99 81

