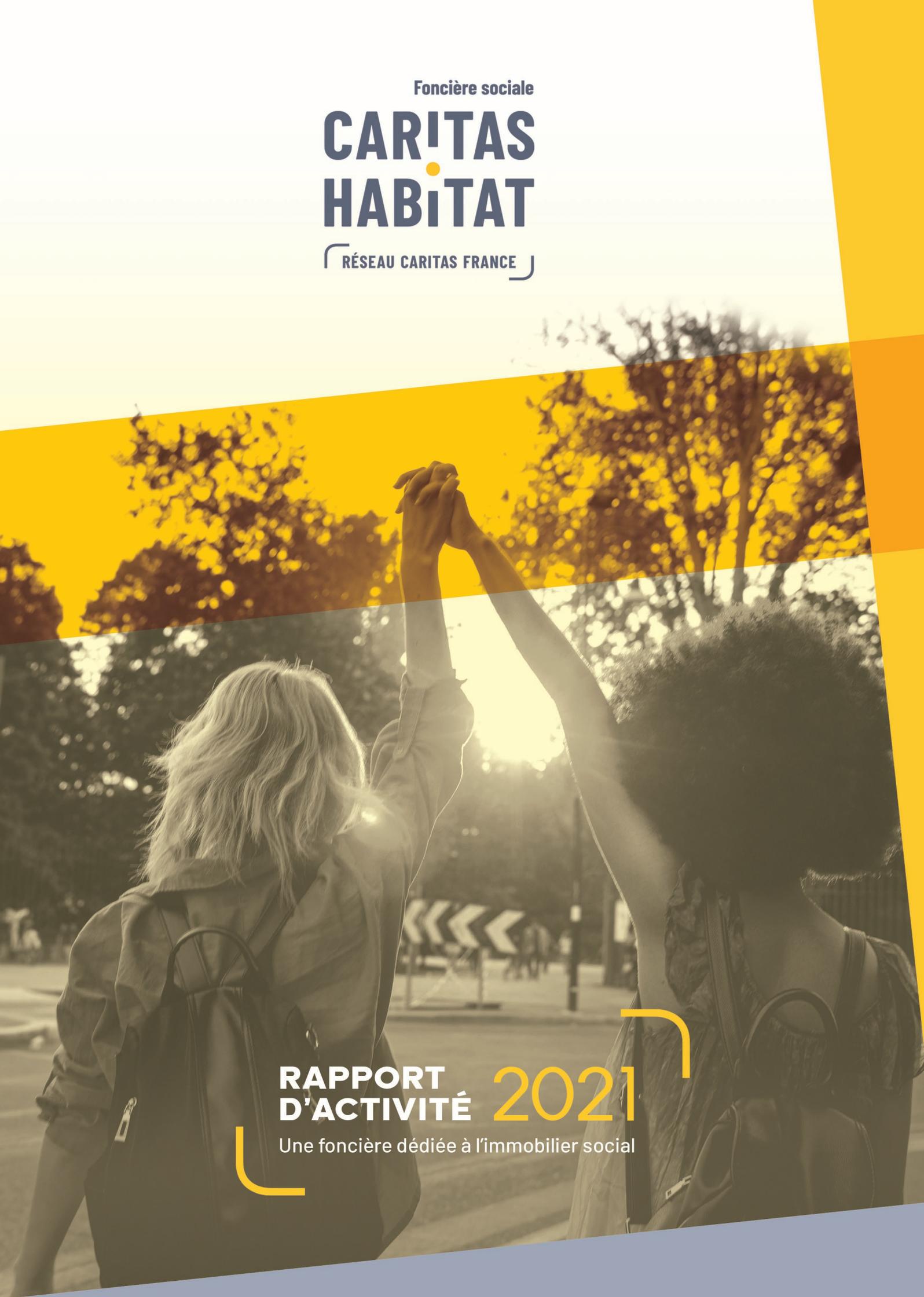


Foncière sociale

# CARITAS HABITAT

「 RÉSEAU CARITAS FRANCE 」



**RAPPORT  
D'ACTIVITÉ 2021**

Une foncière dédiée à l'immobilier social

“ Le SCCF est fier de disposer d’une foncière dont les capacités sont aujourd’hui reconnues par le Réseau Caritas et aussi par les partenaires associatifs qui partagent les mêmes valeurs de solidarité. En effet, Caritas Habitat constitue pour nous un outil indispensable pour déployer nos projets à l’échelle nationale en visant un objectif commun : construire ensemble un monde juste et fraternel et donner une place aux personnes les plus fragiles.

Les confinements depuis mars 2020 et les couvre-feux successifs dont nous avons fait l’expérience depuis presque deux ans nous rappellent à quel point « la possession d’un logement est très étroitement liée à la dignité des personnes et au développement des familles » Pape François, *encyclique Laudato si’, § 152, 2015.*

Le SCCF réaffirme aujourd’hui son engagement dans le projet de Caritas Habitat afin que la foncière puisse développer son activité et vivre de ses propres ailes à un horizon de 5 ans. ”

### **Véronique Devise**

Présidente du *Secours Catholique Caritas France*



“ Caritas Habitat s’est ancrée dans le champ de l’innovation afin de réaliser des projets au service des plus fragiles ; ceci avec un double objectif :

- proposer un outil immobilier qui réponde aux besoins du Réseau Caritas France mais aussi à tous les acteurs associatifs porteurs de projets à fort impact social et sociétal ;
- permettre aux porteurs de projets de pérenniser leurs activités solidaires et sociales grâce à la maîtrise du foncier et de l’immobilier, ceci dans un contexte économique incertain et de tension immobilière.

En 2021, près de 500 souscripteurs ont déjà fait confiance à Caritas Habitat. Nous poursuivons notre développement en 2022 grâce au soutien du Secours Catholique Caritas France, en complément de nouvelles levées de fonds programmées en 2022 et 2023. ”

**Frank Nass**  
Président de *Caritas Habitat*



## UN DÉVELOPPEMENT QUI SE POURSUIT À L'ÉCHELLE NATIONALE

FIN 2021, CARITAS  
HABITAT  
A EN PATRIMOINE  
**65 LOGEMENTS**  
ET **2 LOCAUX**  
**D'ACTIVITÉS**, SOIT  
**3500M<sup>2</sup> DÉTENUS,**  
**170 PERSONNES**  
HÉBERGÉES OU  
LOGÉES AVEC UN  
ACCOMPAGNEMENT ET  
**600 PERSONNES**  
ACCUEILLIES.

**CARITAS HABITAT**  
A ÉGALEMENT SIGNÉ  
TROIS CONTRATS  
DE RÉSERVATION  
POUR ACQUÉRIR  
**63 LOGEMENTS**  
EN VEFA (VENTE  
EN L'ÉTAT FUTUR  
D'ACHÈVEMENT).

## ACCOMPAGNER LES ACTEURS ASSOCIATIFS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

**Caritas Habitat a développé en 2021 son partenariat avec les membres du Réseau Caritas** avec l'étude de résidences sociales pour Cités Caritas, association spécialisée dans la gestion d'établissements sociaux et médico sociaux, et également avec le développement d'accueils de jour pour les Délégations du Secours Catholique sur l'ensemble du territoire national.

**Par ailleurs, Caritas Habitat poursuit le développement en travaillant de nouveaux projets avec des partenaires reconnus nationalement** (Samu Social de Paris, Œuvre Falret en IDF, ANEF Provence) et en accompagnant des associations pour des projets sur mesure qui répondent à des besoins urgents et identifiés localement :

- Hébergement de mineurs étrangers avec les associations *Utopia 56* à Lille et *La Casa Paris* à Fontenay-Sous-Bois.
- Habitats inclusifs pour personnes âgées avec la *Maison des Sages* à Buc et l'association *Encour'âge* à Lamastre.

## APPORTER UNE INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE ET SOCIALE

**Caritas Habitat permet la production d'un immobilier adapté aux spécificités des projets portés par les acteurs associatifs**, grâce à une équipe pluridisciplinaire qui s'efforce de définir les montages les plus pertinents tant sur les aspects techniques, juridiques, administratifs que financiers.

Au-delà de cette ingénierie immobilière, Caritas Habitat met en œuvre une véritable ingénierie sociale afin d'accompagner les associations dans la définition de leurs besoins et la compréhension des contraintes liées à l'immobilier (délais, réglementation...).

# DES PROJETS SPÉCIFIQUES ADAPTÉS POUR ACCUEILLIR DIFFÉRENTS PUBLICS

## Accueillir les personnes exilées



« La valeur ajoutée pour nous est d'avoir un partenariat immobilier/foncier solidaire, ce qui change des propriétaires privés. Cela nous permet d'avoir un interlocuteur privilégié et fiable pour la gestion locative et nous avons la garantie que tant que notre projet fonctionne, Caritas Habitat nous suit et donc que la location de la maison est pérenne. »

**Emeline Hardy**, chargée du mécénat à Utopia 56

## Héberger les mineurs isolés étrangers à Lille (59) et à Fontenay-Sous-Bois (14)

Caritas Habitat a acquis une maison de 160m<sup>2</sup> à Lille ainsi qu'un appartement T3 à Fontenay-sous-Bois afin d'héberger 16 mineurs étrangers et les accompagner dans leurs démarches administratives.

- **Gestionnaires** : Utopia 56 à Lille et La Casa à Fontenay-sous-Bois
- **Montant de l'investissement** : 674k€ ● **Date de mise en exploitation** : 2023

## Soutenir l'association Refuges solidaires à Briançon (05)

Caritas Habitat a fait l'acquisition en mai 2021 de parts dans la SCI TERRASSOCIEE à hauteur de 20K€. Ce lieu est géré par l'association «Refuges solidaires», un collectif de partenaires comprenant Médecins du Monde, La PASS (Permanence d'Accès Aux Soins de Santé), La Croix Rouge Française, Le collectif Maraudes et le Secours Catholique. **Il permet aux migrants de dormir, manger, se laver, d'avoir accès aux soins** et aux droits fondamentaux grâce à un premier accueil d'urgence de quelques jours dans des conditions décentes.

## Loger des femmes en grande précarité à Arles



Caritas Habitat a acquis en état futur d'achèvement auprès du promoteur Primosud - filiale de Nexity - une pension de famille de 26 logements qui accueillera des femmes ayant un parcours de grande exclusion.

- **Gestionnaire** : Association Nationale d'Entraide Féminine de Provence (ANEF Provence) à Arles (13)
- **Montant de l'investissement** : 1,8M€ ● **Date de mise en exploitation** : 2023

« Ce partenariat avec Caritas Habitat représente une plus-value pour une association comme la nôtre à plusieurs titres. Ce sont déjà des moyens financiers qui nous permettent de penser des projets de plus grande envergure que ce que nous aurions pu faire de manière autonome. Ensuite c'est un savoir-faire technique sur le montage de projets immobiliers qui vient en complémentarité de notre cœur de métier. Enfin, ce sont une valeur et des orientations communes pour venir en aide aux plus démunis. » **Anaïs Jacoby**, Directrice Générale ANEF Provence

## Développer l'Habitat inclusif



### **Les habitats inclusifs**

permettent de promouvoir l'autonomie des personnes et l'inclusion par le logement : en alternative aux établissements médico-sociaux, les personnes vivent dans un logement autonome tout en bénéficiant d'espaces de vie commune et d'un accompagnement social.

### **Une résidence de 13 studios et des espaces partagés à Montreuil (13)**

En octobre 2021, Caritas Habitat a signé un contrat de réservation auprès du promoteur *Green Eco Promotion* pour l'acquisition d'un bâtiment comprenant 13 logements sociaux et des espaces partagés à Montreuil. Cette résidence accueillera des personnes vivant avec un trouble psychique, qui seront accompagnées grâce à l'Aide à la Vie Partagée (AVP) allouée par le département.

● **Gestionnaire** : Œuvre Falret ● **Montant de l'investissement** : 1,7M€ ● **Date de mise en exploitation** : T1 2024

☞ Les pouvoirs publics soutiennent ces projets innovants, qui ont cependant des difficultés à émerger faute d'immobilier disponible et adapté. Le partenariat avec Caritas Habitat permet d'étudier le développement de la première structure à habitat inclusif en Seine Saint Denis, et notre collaboration est précieuse pour construire ce nouveau modèle avec l'Etat, les services de la ville et les financeurs. Comme tout projet innovant, il nécessite de modifier les méthodes et habitudes, ce que nous parvenons à faire ensemble selon nos compétences respectives. ☞ **Sandrine Broutin**, Directrice Générale Œuvre Falret



### **11 logements à Boulogne (92)**

Caritas Habitat a reçu en juillet 2021 de la part de la Fondation Caritas France un patrimoine de 11 logements situés à Boulogne Billancourt. **Ces logements sont destinés à loger des personnes atteintes de troubles psychiques dans le cadre d'un partenariat avec l'Œuvre Falret qui va y développer un projet d'habitat inclusif** et en lien avec l'Association *Terres D'Arcs en Ciel*. Cet apport permet de garantir à la Fondation la pérennité sociale des logements, ainsi qu'une gestion adaptée aux exigences du projet social de l'association.

☞ Le partenariat avec le Réseau Caritas France a permis d'ancrer un projet familial dans le temps et de bénéficier d'un soutien et de compétences professionnelles de la part de Caritas Habitat qui, au-delà du portage immobilier, permet de stabiliser un projet social au service de personnes fragilisées. Cette offre à vocation sociale constitue une opportunité unique pour favoriser la mixité sociale à Boulogne et l'insertion des personnes souffrant de troubles psychiques et d'exclusion sociale. ☞

**Brigitte Lamort**, une des fondatrices de la *Fondation André et Germaine Guerbet* et Présidente de l'Association *Terres D'Arcs en Ciel*

## DES RÉSULTATS EN PROGRESSION

**Le bilan d'un montant total de 18 M€** (contre 15M€ en 2020) progresse, à l'actif, avec le développement des nouveaux projets (+1.2 M€) et des actifs mis en exploitation (+3.4 M€). Au passif, le capital de la foncière à 15 M€ est en augmentation de 2.5 M€ (Apport de patrimoine), la dette liée aux investissements à 2.6 M€ augmente, elle, de 0.6M€.

RÉSULTAT NET :

6 759 €

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL  
D'EXPLOITATION (AVANT  
CHARGES FINANCIÈRES) :

-377 K€

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRE :

236 K€  
soit +92 %

EN 2021  
CONTRE  
124 K€  
EN 2020

MONTANT DES INVESTISSEMENTS TOTAUX :

EN DÉVELOPPEMENT

1.827 K€

EN EXPLOITATION

9.571 K€

ENDETTEMENT GLOBAL :

2.629 K€

FONDS PROPRES MOBILISÉS  
(CAPITAUX PROPRES)

15.094 K€

RATIO DETTE SUR FP :

17.4 %

Apport sous forme d'actif en 2021 : 2.490 K€ LTV : Dettes rapportées à la valeur de l'actif : 23.1 %

Au 31 décembre 2021, 499 actionnaires détiennent les actions de Caritas Habitat pour 149 975 actions. La répartition du capital est la suivante :

	NB ACTIONNAIRES	ND D' ACTIONS	VALEUR	%
Secours Catholique	1	87 200	8 720 000	58,1
Fondation Caritas France	1	25 900	2 590 000	17,3
ESIS	1	100	10 000	0,1
Cités Caritas	1	2000	200 000	1,3
Particuliers	495	34 775	3 477 500	23,2
<b>Total</b>		<b>149 975</b>	<b>14 997 500</b>	<b>100</b>

## PRIX ET DISTINCTION

**Caritas Habitat a reçu le 6 octobre 2021 la mention spéciale dans la catégorie Foncière : meilleure stratégie de l'innovation**

Ce prix remis lors du SIATI (Sommet Immobilier, Aménagement des Territoires et Innovation) organisé par Leaders League permet à Caritas Habitat de faire connaître son activité plus largement. Le SIATI est composé de promoteurs, d'aménageurs, d'investisseurs, d'élus, d'utilisateurs et d'autres acteurs de la fabrique de la ville.



## FOCUS SUR DEUX PROJETS INNOVANTS

### Droit au répit pour les aidants

**En France, plus de 8 millions de personnes (soit presque 12% de la population) aident un proche malade ou handicapé.** La loi d'adaptation de la société au vieillissement (ASV) votée en décembre 2015 crée un droit au répit. Ce droit permet aux proches aidants des personnes âgées en perte d'autonomie de se reposer ou de se dégager un peu de temps.

#### *Caritas Habitat a étudié en 2021 la création d'une Maison de Vacances Répit pour les aidants et aidés*

avec l'association *Autisme Pyrénées* qui aura en gestion l'établissement. Cette offre de répit s'adresse à toutes les personnes ayant besoin de repos, de soutien, de renforcement psychologique, de temps pour soi et pour les aidés, une contribution au bien-être, une aide à la socialisation, une ouverture sur des activités, au développement de l'autonomie.

### Un lieu de vie et de travail pour se reconstruire après la prison

**Depuis maintenant presque deux ans Caritas Habitat étudie la possibilité de porter une ferme agro-écologique à destination de détenus** placés sous-main de justice et en fin de longue peine, en partenariat avec le mouvement Emmaüs France.

Ce projet s'inscrit dans la démarche d'essaimage du modèle de la ferme de Moyembrie en fonctionnement depuis les années 2000. Véritable « sas » pour préparer sa liberté, les fermes disposent de 10 à 20 places et proposent un hébergement, un emploi autour d'activités agricoles, ainsi que d'un accompagnement socio-professionnel global et renforcé.

#### *26% des personnes déclarent qu'elles n'ont aucune solution d'hébergement en prévision de leur sortie.*

Ce projet fait écho au rapport sur la pauvreté en prison publié par le Secours Catholique - Caritas France et Emmaüs - France, sorti en septembre 2021 et aux « 25 recommandations pour sortir du cercle vicieux prison-pauvreté ».



## PERSPECTIVES 2022

### Hébergement :

- Achèvement des travaux et mise en exploitation d'un Centre d'hébergement d'urgence à Montreuil (93) pour le Samu Social de Paris (16 logements).
- Acquisition des lots de copropriété dans un immeuble de Marseille (13) pour les Cités Caritas afin d'héberger des femmes avec ou sans enfants (12 logements).
- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition de logements sociaux au sein d'une résidence d'habitat participatif à Montreuil (93) pour le Samu Social de Paris (3 logements).

### Habitat inclusif :

- Acquisition d'une maison à Lamastre (07) pour l'association Encour'âge et mise en exploitation après réalisation des travaux à l'automne (1 logement).
- Réponse à l'appel à projet « Aide à la Vie Partagé » dans les départements de Seine Saint Denis (93) et des Hautes de Seine (92)

### Logement :

- Acquisition de 2 immeubles en pleine propriété de 17 logements chacun à Bourg-la-Reine (92) et Issy-les-Moulineaux (92).

### Premier accueil et accompagnement :

- Achèvement des travaux et mise en exploitation d'un accueil de jour à Brest (29) pour la délégation du Finistère du SCCF.
- Etude de 2 nouvelles opportunités concernant le déménagement de 2 accueils de jour du SCCF à Metz (57) et Compiègne (60).

### Multi service / activité :

- Acquisition d'un ancien couvent à Ploumagoar (22) afin de réaliser un accueil de jour pour la délégation des Côtes d'Armor du SCCF ainsi qu'un pôle social pour l'association Maison de l'Argoat (hébergement, insertion par l'activité maraîchère (30 logements et 1 local d'activités).
- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition d'une Maison de Répit à Lannemezan (65) (20 logements).

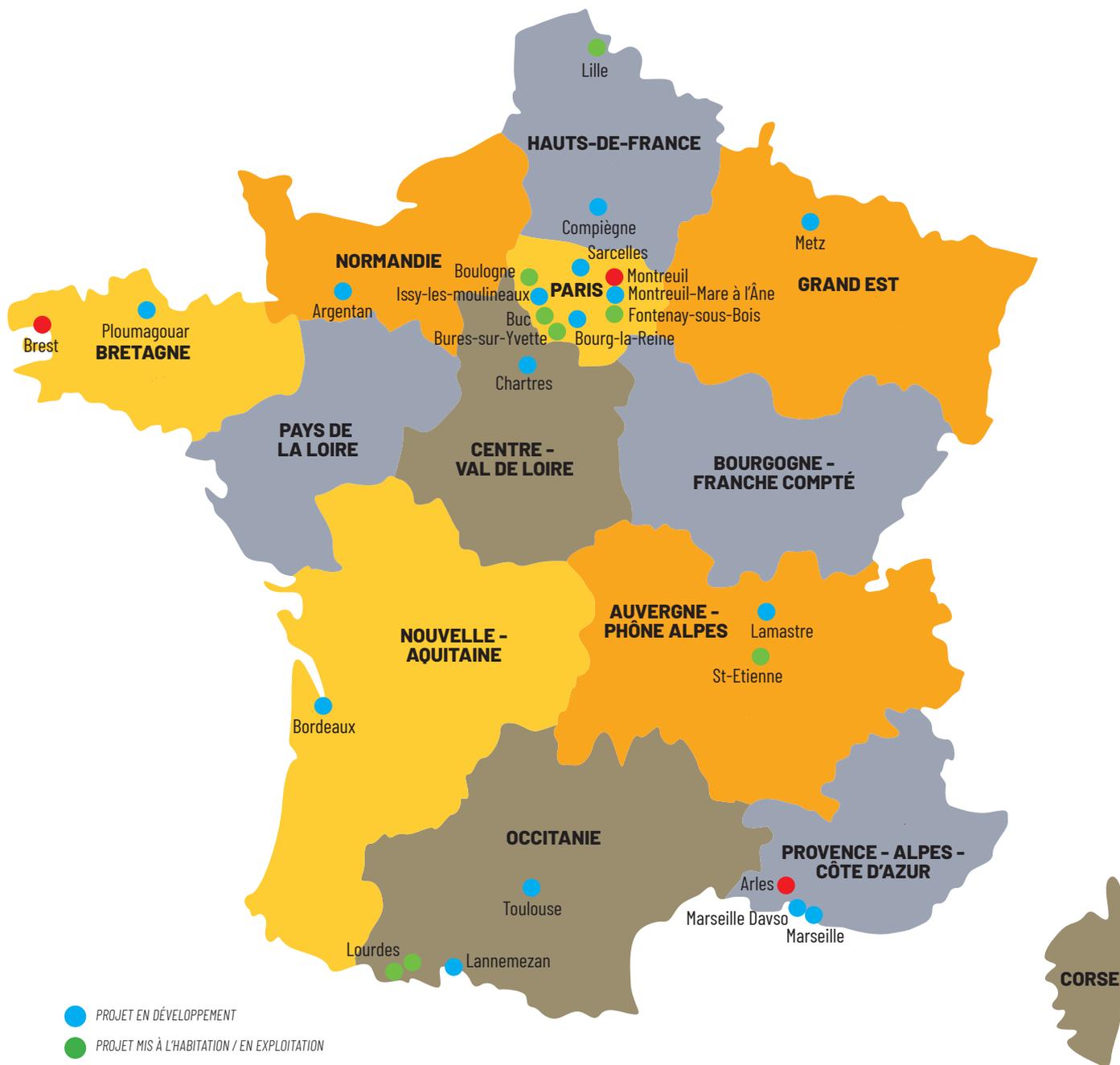
## CHIFFRES-CLÉS 2022

**FIN 2022, CARITAS HABITAT AURA EN PATRIMOINE 140 LOGEMENTS, AURA SIGNÉ ENVIRON 130 LOGEMENTS EN VEFA ET MÈNERA DES ÉTUDES SUR 130 LOTS SUPPLÉMENTAIRES.**

# UNE PRÉSENCE SUR TOUTE LA MÉTROPOLE

Caritas Habitat, spécialiste de la réponse immobilière sociale et solidaire, est présent sur l'ensemble du territoire pour répondre à l'urgence sociale.

**16 projets en développement, 8 projets en exploitation, 3 chantiers en cours**



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

Foncière sociale  
**CARITAS  
HABITAT**  
RÉSEAU CARITAS FRANCE

