

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2022

Préambule

Nous vous rappelons qu'en application de l'article L. 226-9 alinéa 2 du Code de commerce, le Conseil de surveillance doit présenter à l'assemblée générale annuelle des actionnaires ses observations sur les comptes annuels, et éventuellement relever les irrégularités et inexactitudes.

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, une situation de l'actif réalisable, un tableau de financement, un compte de résultat prévisionnel, un plan de financement, une déclaration de revenus relatifs à l'exercice social concerné, le rapport de gestion établi sur les comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que le rapport « fusionné » ont été communiqués au Conseil de surveillance dans les délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître les principaux postes suivants :

- Total du bilan : 18.044 K€
- Chiffre d'affaires : 1.802 K€
- Résultat de l'exercice : 7 K€
- Résultat opérationnel d'exploitation (avant charges financières) : -377 K€
- Evolution du chiffre d'affaire de 236 K€ en 2021 contre 124 K€ en 2020 soit + 92 %
- 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€
- Apport sous forme d'actif : 2.490 K€

Les évènements notables de l'exercice 2021 sont :

- L'apport partiel d'actifs de la Fondation Caritas France pour un montant de 2.490 K€
- La baisse de la subvention du Secours Catholique Caritas France (900 K€ en 2020 et 170 K€ en 2021)
- Des produits exceptionnels (environ 400 K€) liés notamment au débouclage du projet de Saint-Prix, ainsi qu'aux reprises de factures non parvenues.
- Les immobilisations financières en augmentation sous l'effet de l'inscription des titres de la SARL La Madeleine pour 830 K€ (liée à l'annulation de la TUP) et de la souscription de 20 K€ au capital de la SCI Terrassociée.

1 – OUVERTURES DE COMPTES

Aucune ouverture de compte n'a été réalisée en 2020. Caritas Habitat dispose toujours d'un compte à la Caisse des Dépôts et Consignation. C'est un élément important dans les demandes de prêts bonifiés (PLAI, PLUS...) déposées auprès de La Banque des Territoires.

Pour rappel, Caritas Habitat dispose également d'un compte client auprès de la CGLLS afin de bénéficier des aides et conseils spécifiques au secteur du logement social. Cela est lié à son activité de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), ce qui implique que CARITAS HABITAT est soumis aux cotisations CGLLS (première cotisation : articles L452-4 et R452-25 du CCH, cotisation additionnelle : articles L452-4-1 et R452-25-1 du CCH).

2 – AGREMENTS ET LABELS

Le label ESUS, Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, a été renouvelé le 26 mai 2018 et ce pour une durée de 5 ans (prochain renouvellement en mai 2023).

D'autre part, la conformité au label FAIR des actions non cotées de Caritas Habitat a été confirmée le 14 septembre 2021 ; le label a donc été renouvelé jusqu'au prochain contrôle, programmé pour septembre 2022.

Les agréments Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) définitifs sont obtenus pour les régions suivantes :

- Région PACA ;
- Région Ile De France ;
- Région Nouvelle Aquitaine ;
- Région Occitanie ;

Caritas Habitat a effectué fin 2021 une demande d'agrément pour la région Bretagne (instruction en 2022) et souhaite en 2022 étendre son agrément aux régions Grand Est, Hauts de France et Centre Val de Loire.

3 – ADHÉSION A UNE FÉDÉRATION ET A UN COLLECTIF

En 2021, Caritas Habitat a renouvelé son adhésion à l'UNAFD (union professionnelle d'acteurs non-gouvernementaux du logement accompagné). Caritas Habitat est également membre de l'association FAIR (collectif des acteurs de la finance solidaire).

4 – AUGMENTATION DE CAPITAL

24 900 titres ont été émis pendant l'exercice suite à une augmentation de capital par un apport d'actifs de la Fondation Caritas France, pour une valeur de 2 490 000 € (cf. patrimoine « Guerbet » de 11 logements situés à Boulogne-Billancourt)

Au niveau des retraits, 160 titres ont été remboursés en 2021 pour un montant total de 16 000 €, la valeur nominale de l'action de la société étant de 100 €. Ces retraits représentent 0,11 % du capital social au début de l'exercice.

5 – SUR LE PLAN OPERATIONNEL

L'année 2021 a été principalement marquée par la conduite d'une étude stratégique, en partenariat avec le Secours Catholique - Caritas France, sur le positionnement de la foncière et sa trajectoire financière au cours des cinq prochaines années. Finalisée fin 2021, cette étude met en évidence les modalités de soutien du SCCF dans la phase d'amorçage de Caritas Habitat sur la période 2022-2027.

➤ Fin 2021, le patrimoine de Caritas Habitat est composé :

- D'une boutique solidaire à Saint-Etienne (42) pour la Délégation locale du SCCF
- D'une colocation solidaire à Buc (78) pour personnes atteintes de troubles de type Alzheimer
- De deux résidences sociales dans les Hautes-Pyrénées (65) gérées par Cités Caritas
- De 25 logements en Ile-de-France (93 et 94)
- De 16 logements en cours de restructuration à Montreuil (93) destinés au Samu Social de Paris pour un projet d'alternative à l'hôtel
- D'un logement à Fontenay Sous-Bois (94) pour l'association La Casa Paris
- D'un immeuble dans le centre-ville de Brest (29) pour la Délégation locale du SCCF

Caritas Habitat a également fait l'acquisition de 11 logements à Boulogne-Billancourt apportés contre actions par la Fondation André et Germaine Guerbet sous l'égide de la Fondation Caritas France en juillet 2021. Bien que non conventionné avec l'Etat, ce patrimoine, composé de petits logements, est dédié, en lien avec l'association Terres d'Arc en Ciel présidée par Mme Brigitte Guerbet-Lamort, à des personnes en précarité et essentiellement à des personnes souffrant de troubles psychiques.

➤ Opérations en travaux :

- Accueil de jour pour la Délégation du SCCF à Brest
- Centre d'Hébergement d'Urgence pour le Samu Social de Paris à Montreuil

Contrat de VEFA signés :

- Acquisition d'une pension de famille de 25 logements à Marseille pour Cités Caritas
- Acquisition d'une pension de famille de 25 logements à Arles pour l'ANEF Provence
- Acquisition d'une colocation de 13 logements à Montreuil au profit d'un projet d'habitat inclusif avec l'Œuvre Falret

Fin 2021, Caritas Habitat a en patrimoine 65 logements et 2 locaux d'activités, soit 3 500 m² 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.

➤ Opérations en phase étude & développement :

Caritas Habitat poursuit son développement avec environ une vingtaine de projets à l'étude ou en développement :

8 sont en phase étude :

- Une maison à Lille (59) pour des mineurs non accompagnés avec l'association Utopia 56
- Une maison en Lamastre (07) en vue de créer une colocation pour des personnes âgées à faible niveau de ressources avec l'association Encour'Age
- Un ancien monastère à Ploumagoar (22) au profit de l'association Maison de l'Argoat et de la délégation locale du SCCF pour y développer un projet mixte (logements, hébergement, activités)
- Des logements dans une copropriété à Marseille (13) au profit de Cités Caritas
- Un local à Villeurbanne (69) pour relocaliser l'accueil de jour de la délégation locale du SCCF
- Une pension de famille en VEFA à Toulouse (31) pour Cités Caritas
- Trois logements en VEFA à Montreuil (93) dans le cadre d'un projet participatif en partenariat avec le Samu Social de Paris
- Vingt logements en VEFA à Lannemezan (65) au profit de l'association Autisme Pyrénées

8 projets sont en phase développement :

- Chartres : Accueil de jour et logements pour femmes avec enfants
- Orne (61) : ferme d'insertion
- Metz : Accueil de jour pour le SCCF (nouveau site)
- Livry-Gargan (93) : Lits haute soins santé
- Compiègne (60) : Logement d'insertion avec la Délégation locale du SCCF
- La Seyne Sur Mer (64) : Projet de valorisation d'un terrain appartenant au Diocèse avec l'UDV
- Savoie (73) : Relocalisation de locaux de la délégation locale du SCCF
- Marseille (13) : Acquisition d'un immeuble en centre-ville dédié à l'hébergement

Poursuite des études sur trois gros projets :

- Bordeaux : Accueil de jour pour la délégation du SCCF, résidence sociale, résidence étudiante à vocation sociale et tiers lieu (projet abandonné en avril 2022).
- Sarcelles : Etablissement d'enseignement pour les Apprentis d'Auteuil, résidence sociale
- Bures Sur Yvette : Pension de famille, habitat inclusif

Par ailleurs, plusieurs projets étudiés mais abandonnés en 2021 :

- Un projet d'envergure à Saint Prix (95) en raison de la fragilité de son équilibre financier (cf. impact financier sur l'exercice 2021).
- Deux projets à Metz (57) pour la délégation locale du SCCF (refus des copropriétés)
- Deux projets de fermes d'insertion dans l'Orne (61) pour sortants de prison (blocage politique et abandon du projet de vente d'un propriétaire)
- Un projet d'acquisition d'un local d'activités à Marseille (13) pour une groupe d'associations, dont une crèche à vocation sociale (clauses suspensives demandées par CH refusées)
- Un projet d'habitat inclusif à Saint-Mandé (94) en partenariat avec l'Œuvre Falret en raison d'un blocage politique

Caritas Habitat a par ailleurs signé fin 2021 un contrat d'acquisition d'une SA (Sté PMI) à prépondérance immobilière détentrice de deux SCI en Ile-de-France :

- Situés dans les Hauts-de-Seine, ces deux bâtiments, de 17 logements chacun, sont actuellement occupés et loués avec les loyers inférieurs au marché
- Signé en décembre 2021, les clauses suspensives du contrat doivent être levées au cours du premier trimestre 2022 et l'acte réitératif signé le 15 avril au plus tard
- Les actionnaires de cette société sont des associations ou fondations qui souhaitent continuer leur action en créant une fondation abritée au sein de la Fondation Caritas
- Caritas Habitat sera donc détenteur de la quasi-totalité des parts de ladite société au cours de l'année 2022 et une transmission universelle de patrimoine sera faite en 2023
-

Perspectives 2022

- Acquisition d'une maison à Lille au printemps pour une mise en exploitation immédiate
- Acquisition d'une maison à Lamastre dédiée à un projet d'habitat inclusif avec l'association Encour'Age et réalisation des travaux pour une mise en exploitation à l'automne
- Acquisition d'un ancien couvent à Ploumagoar en fin d'année pour un démarrage des travaux début 2023
- Acquisition des lots de copropriété dans un immeuble de Marseille en juin et lancement des travaux en septembre
- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition d'une pension de famille à Toulouse
- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition d'un accueil de jour à Chartres
- Signature d'un contrat de réservation pour l'acquisition d'une maison de répit à Lannemezan
- Signature de l'acte acquisition de la pension de famille de Marseille
- Signature de l'acte d'acquisition de la colocation à Montreuil
- Signature de l'acte d'acquisition de trois logements sociaux à Montreuil

Caritas Habitat poursuit son développement en 2022 et l'évolution prévisible de la société prend en compte les hypothèses suivantes :

- Recettes prévisionnelles d'exploitation : 1.784K€ contre 614 K€ en 2021
- Budget prévisionnel de fonctionnement : 1.036K€ contre 762K€ en 2021 (intègre deux postes à temps partiel supplémentaires et des ressources nécessaires à la levée de fonds)
- Levée de fonds de 1.440 K€ au second semestre ainsi qu'une augmentation de capital en contrepartie d'apport d'actifs (2.250K€)
- Résultat net comptable de 12K€, contre 7K€ en 2021
- Un actif au bilan de 28,9M€ contre 18 M€ en 2021

Fin 2022, Caritas Habitat aura en propriété 81 logements supplémentaires et 2 locaux d'activités, soit 305 logements et 4 locaux d'activités. 96 nouveaux logements seront également signés dans le cadre de VEFA, ce qui portera à 208 le nombre de logements en cours de réalisation en VEFA.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons aucune observation particulière à formuler, tant en ce qui concerne le rapport de gestion de la Gérance que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Nous ne relevons aucune irrégularité ni inexactitude sur les comptes sociaux et n'avons aucune observation sur la conduite des affaires sociales et l'opportunité de la gestion.

Le Conseil de surveillance prend acte de l'activité de la foncière en 2021, se réjouit des projets en cours de développement, ainsi que de la démarche engagée avec le Secours Catholique - Caritas France et reste attentif à la trajectoire financière de Caritas Habitat au cours des prochaines années.

Fait à Paris, le 24 Mai 2022

Président du Conseil de surveillance

Régis de LAROULLIERE

