

Foncière sociale

CARITAS HABITAT

RESEAU CARITAS FRANCE



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022 UNE FONCIÈRE DÉDIÉE
À L'IMMOBILIER SOCIAL

EDITO

“ Dans une période où les besoins sont de plus en plus importants, Caritas Habitat accélère son développement afin de venir en aide au plus grand nombre de personnes en situation précaire ou d'exclusion.

Forte d'un actionnariat solide, d'une équipe expérimentée et d'un plan de développement ambitieux, Caritas Habitat est **un outil au service des associations**, qui ne peuvent investir dans l'immobilier mais qui ont un projet social qu'elles souhaitent développer. Ainsi, Caritas Habitat s'engage auprès des associations en les accompagnant dès la définition de leurs besoins et jusqu'à la réalisation et la gestion des biens immobiliers.

D'ici à 2027, Caritas Habitat prévoit de multiplier son patrimoine par quatre en allant chercher de nouveaux actionnaires engagés, tant des investisseurs institutionnels de la finance solidaire que des actionnaires individuels. **Caritas Habitat continue à répondre à l'un des enjeux majeurs de notre société, celui de l'accès à un logement digne et décent aux personnes en situation d'isolement, d'exclusion et de précarité.** ”



Dominique BÉGHIN
Président de Caritas Habitat Gestion



“ Je suis ravie d'avoir rejoint mi-2022, l'équipe dynamique et engagée de Caritas Habitat. Nous poursuivons la dynamique de développement de projets innovants au service des associations qui œuvrent pour l'hébergement, le logement ou l'accueil des personnes en situation de vulnérabilité. Notre métier est de **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 environnement économique incertain.

L'année a été marquée par la signature d'une convention de partenariat avec le Secours Catholique Caritas France qui poursuit son appui fort à Caritas Habitat et nous les en remercions.

Nous avons choisi, dans ce nouveau rapport d'activité, de mettre en lumière deux de nos projets emblématiques de 2022, la mise en exploitation d'un Centre d'Hébergement d'Urgence à Montreuil (93) pour le Samusocial de Paris et l'ouverture d'un accueil de jour à Brest (29) pour la délégation du Finistère du Secours Catholique. ”



Samuelle COUÉ
Directrice Générale de Caritas Habitat



POURSUIVRE UNE VOCATION SOCIALE ET INCLUSIVE

Créée en 2015 par le Secours Catholique Caritas France, Caritas Habitat est une **foncière à vocation sociale qui porte l'immobilier des associations accompagnant des personnes en situation de vulnérabilité**, du fait de leur situation personnelle, économique ou administrative, ou de leur état de santé physique ou psychique. Nos projets peuvent prendre la forme d'accueils de jour, d'hébergement, de logements accompagnés, ou encore de lieux d'insertion par l'activité économique.

NOTRE MISSION : ACCOMPAGNER LES ASSOCIATIONS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Caritas Habitat propose des solutions immobilières, en réponse à la crise du logement et de l'hébergement social en France, en **accompagnant des structures de toutes tailles**, d'envergure locale, régionale ou nationale et en collaborant avec les villes et collectivités. Grâce à notre accompagnement, les structures peuvent ainsi concentrer leurs efforts sur leur projet social et les besoins de leurs bénéficiaires.

NOTRE EXPERTISE : APPORTER UNE INGÉNIERIE IMMOBILIÈRE ET SOCIALE

Caritas Habitat **produit un immobilier adapté aux spécificités des projets portés par les associations** (achat foncier avec ou sans travaux), en s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire qui définit les montages les plus pertinents sur les aspects techniques, juridiques, administratifs et financiers.

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

CONSOLIDER UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

FIN 2022 Caritas Habitat a en patrimoine **100 logements et 2 locaux d'activités, soit environ :**

5 200 M² de surface,

270 personnes hébergées ou logées,

2 950 personnes accueillies.

5 PROJETS MIS EN EXPLOITATION EN 2022

- **Brest** : accueil de jour, boutique solidaire et épicerie solidaire - *Secours Catholique*
- **Bourg-la-Reine et Issy-les-Moulineaux** : 34 logements - *Caritas Habitat*
- **Lamastre** : maison en habitat inclusif pour loger des personnes âgées isolées - *Association Encour'âge*
- **Lille** : maison pour héberger des Mineurs Non Accompagnés - *Utopia 56*
- **Montreuil Sorins** : 16 logements - hébergement d'urgence pour héberger des familles provenant d'hôtels sociaux - *Samusocial de Paris*

DEUX PROJETS EMBLÉMATIQUES EN 2022

Montreuil : un Centre d'Hébergement d'Urgence géré par le Samusocial de Paris

Montant de l'investissement : 2,8M€

Un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU) est un établissement social dont les missions principales sont l'accueil, l'hébergement, et la réinsertion sociale et professionnelle de personnes sans-abri et Sans Domicile Fixe (SDF).

Le dispositif d'accueil et d'hébergement de ces centres sociaux d'urgence est inconditionnel. Cela signifie que le public accueilli n'est jamais sélectionné et qu'aucun critère social, de ressources, ou administratif, n'est pris en compte.

L'hébergement d'urgence dans ce type de structure peut durer aussi longtemps que la situation de la personne accueillie le requiert, et qu'une solution durable n'est pas proposée (article 4 de la loi DALO).

En 2021, sur le département du 93, sur les 105 392 personnes demandeuses d'une mise à l'abri, seulement 17% ont reçu une réponse positive.

Sources : Samusocial de Paris et Interlogement 93.



“ Nous continuerons à nous mobiliser pour que ce type de projets devienne la norme dans le secteur de l'hébergement et non plus l'exception. ”

Ninon OVERHOFF, Responsable du Département « De la rue au logement » du Secours Catholique

RENOVER POUR MIEUX HEBERGER

Caritas Habitat a acquis fin 2020, un immeuble auprès de la ville de Montreuil, en partenariat avec le Samusocial de Paris et l'État, qui a subventionné les travaux de rénovation et qui finance le fonctionnement des activités. **Une solution d'hébergement très sociale a été proposée à des familles** : couples avec enfants et femmes seules avec enfants, dans un lieu sécurisé et confortable.

Caritas Habitat a conduit une réhabilitation structurelle, thermique et fonctionnelle du bâtiment afin de créer 16 logements de type T2 (en moyenne 32m²) et des espaces communs.

Le Samusocial de Paris, gère ce CHU et propose un accompagnement global des familles : **soutien et accompagnement à la parentalité, accompagnement dans les démarches administratives et tâches de la vie courante.**

L'objectif est de permettre aux familles d'atteindre une certaine autonomie et de trouver des solutions de logements pérennes.



“ Le Centre d'Hébergement des Sorins permettra à des familles précaires et à leurs enfants d'être accueillis dignement et de se projeter dans l'avenir. Il profitera aussi à des familles encore hébergées à l'hôtel à Montreuil pour lesquelles des activités pourront être organisées sur le site. ”

Vanessa BENOIT, Directrice Générale du Samusocial de Paris

Brest : un accueil de jour et une boutique solidaire gérés par le Secours Catholique

Montant de l'investissement : 500k€

Programme d'accompagnement et de lutte contre la grande précarité du Secours Catholique

Sans domiciles, hébergés dans des dispositifs d'urgence, vivant à l'hôtel ou dans des habitats de fortune : 4 millions de Français sont concernés par ces situations de grande exclusion, dont plus de 150 000 personnes vivant à la rue.

Dans les petites communes rurales, comme dans les moyennes villes et grandes agglomérations, le Secours Catholique a créé des lieux pour offrir un premier accueil et accompagner les demandes diverses des personnes afin de faciliter leur quotidien.

Lieux chaleureux et de rencontre, ils deviennent des repères et encouragent chacun à retrouver confiance en soi et en les autres pour se remettre en chemin dans leur vie. Le Secours Catholique dispose de plus de 70 accueils de jour sur toute la France.



RÉHABILITER POUR MIEUX ACCUEILLIR

Caritas Habitat a acquis un immeuble en avril 2021, et en partenariat avec la délégation du Finistère du Secours Catholique, des travaux de rénovation ont été menés pendant plusieurs mois afin d'**adapter le bâtiment aux besoins de l'équipe locale**. Caritas Habitat a pris en charge les travaux du clos et couvert et la délégation a financé les travaux d'aménagement intérieur.



Il est désormais possible pour l'équipe de bénévoles et de salariés de la délégation de pouvoir :

- **Accueillir dignement**, dans ses nouveaux bureaux et locaux, les personnes en précarité en créant un lieu d'accueil chaleureux pour un moment de partage et de répit autour d'un café solidaire.
- **Organiser des ateliers de convivialité** pour les accompagner dans leur recherche de logement, d'hébergement et de lien social.
- **Dynamiser le local d'aide alimentaire** en le transformant en épicerie sociale.

“ Nos locaux étaient devenus totalement inadaptés et ne répondaient plus aux normes de sécurité et d'accessibilité. L'équipe de Caritas Habitat a été un partenaire indispensable pour l'acquisition de l'immeuble et la réalisation des travaux, tout en prenant en compte notre capacité financière locative. ”

François MANDIL, Délégué du Finistère - Secours Catholique

Bilan Financier

Le bilan d'un montant total de **24,6M€** (contre 18M€ en 2021) progresse avec le développement des nouveaux projets (1,7 M€) et des actifs mis en exploitation (12,5 M€). Au passif, le capital de la foncière est en légère hausse (+1M€) et la dette liée aux investissements augmente de 5M€ pour atteindre 7,6M€.

RÉSULTAT NET

194 €

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

+ 13 K€

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRE

398 K€
soit + 69%

EN 2022
CONTRE
236 K€
EN 2021

MONTANT DES INVESTISSEMENTS

En développement 1 652 K€ En exploitation 12 514 K€

DETTES INVESTISSEMENTS

7 617 K€

FONDS PROPRES MOBILISÉS

16 133 K€

Ratio dette sur FP : 47 %

LTV : Dettes rapportées
à la valeur de l'actif : 54 %

Répartition de l'actionariat

Au 31 décembre 2022, 495 actionnaires détiennent 149 885 actions de Caritas Habitat.
La répartition du capital est la suivante :

	NB ACTIONNAIRES	ND D' ACTIONS	VALEUR	%
Secours Catholique	1	87 323	8 732 300	58,3
Fondation Caritas France	1	25 900	2 590 000	17,3
Cités Caritas	1	2000	200 000	1,3
ESIS	1	100	10 000	0,1
Particuliers	491	34 562	3 456 200	23
Total	495	149 885	14 988 500	100

AGRÉMENT MOI BRETAGNE

Pour assurer la reconversion d'un lieu de vie communautaire en pôle social (projet en cours d'étude), Caritas Habitat a obtenu l'agrément **Maîtrise d'Ouvrage Insertion** (article L.365-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) en Bretagne.

Ainsi, Caritas Habitat peut bénéficier, sur les zones géographiques couvertes par les agréments, des subventions de l'État et autres institutions au titre du logement social et solliciter des prêts aidés par l'État via la Banque des Territoires.

Fin 2022, **Caritas Habitat dispose de l'agrément MOI dans 5 régions** : Ile de France, Bretagne, PACA, Occitanie, Nouvelle Aquitaine. D'autres demandes d'agréments sont en projet.

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 que d'assurer sa pérennité.

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 et démocratique

Un Comité Consultatif des Engagements, composé notamment d'experts, émet un avis sur la pertinence des projets, leur adéquation avec les objectifs de Caritas Habitat et la cohérence avec le plaidoyer du Secours Catholique et valeurs du Réseau Caritas France.

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.

Un Conseil de Direction définit la stratégie de Caritas Habitat et assure sa mise en œuvre.

GOVERNANCE

Dominique BÉGHIN : Président Caritas Habitat Gestion
Régis de LAROULLIÈRE : Président du Conseil de Surveillance

François SOULAGE : Président du Comité Consultatif des Engagements

ÉQUIPE

Samuelle COUÉ : Directrice Générale

Margot COUTURIER : Directrice de projets

Timothée CIMETIÈRE : Directrice de projets

Leïla BORDIE-RANDERA : Responsable levée de fonds et communication

Véronique LEMONNIER : Responsable administrative et financière

Brigitte GUEDÉ : Assistante de direction

PROJETS ENGAGÉS EN 2022

Livry Gargan : 21 places pour des Lits Haltes Soins Santé (LHSS) et appartements de coordination thérapeutiques pour personnes sans-abris nécessitant des soins.

Association Aurore



Metz : 2000m² rénovés pour l'aménagement d'un accueil de jour (600m²) et de bureaux.

Secours Catholique



Montreuil Chère Catherine : 3 logements pour de l'hébergement de femmes avec enfants au sein d'une résidence d'habitat participatif.

Samusocial de Paris



Montreuil Wilson : 1 maison permettant d'héberger 10 personnes ayant un parcours d'usagers de drogues.

Association Proses



Ploumagoar : 8 hébergements pour femmes victimes de violence, 2 logements pour femmes pré/post maternité, 6 Lits Halte Soins Santé (LHSS) et 10 logements sociaux PLAI pour jeunes.

Maison de l'Argoat et Secours Catholique



PERSPECTIVES

Caritas Habitat prépare son changement d'échelle afin d'augmenter ses investissements sur les prochaines années pour répondre aux besoins croissants d'associations porteurs de projets qui n'ont pas la capacité d'acheter de l'immobilier.

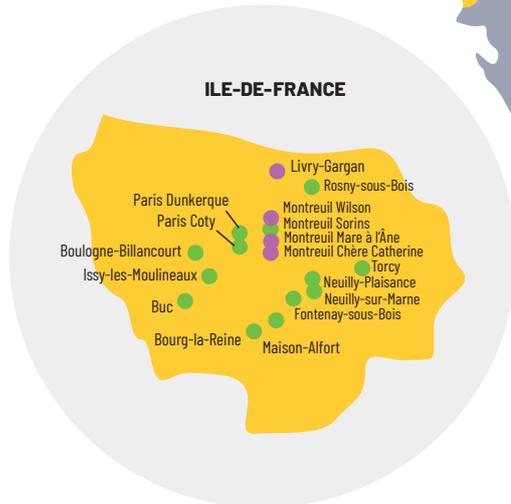
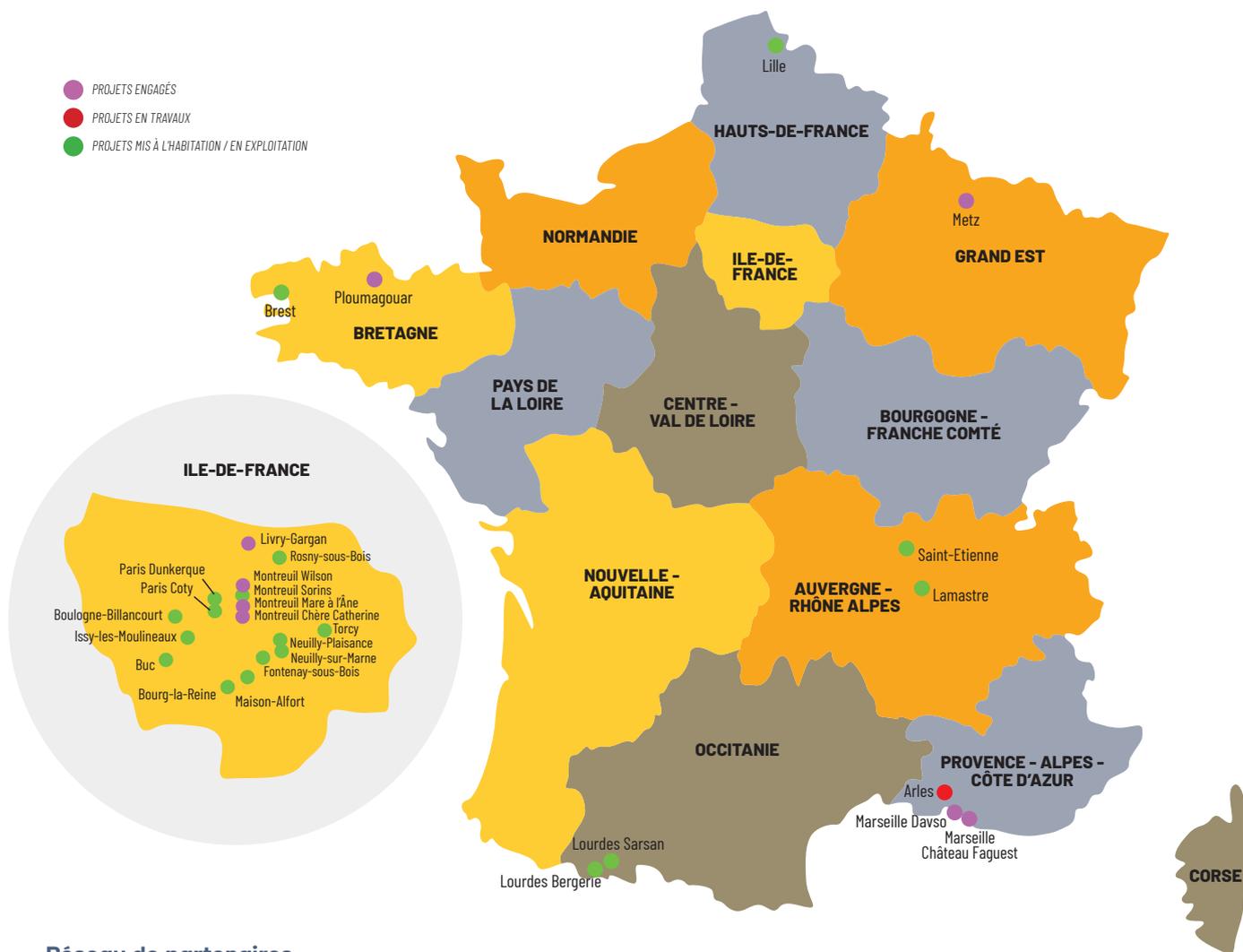
Pour cela, Caritas Habitat va lever des fonds auprès d'investisseurs institutionnels, en complément des levées de fonds auprès des particuliers.

Le partenariat avec le Secours Catholique Caritas France se poursuit et de nombreux projets sont à l'étude, notamment des accueils de jour ou des projets mixtes (bureaux et accueil de jour).

Caritas Habitat a également choisi de **développer des dispositifs d'hébergement médico-social** : Lits d'Accueil Médicalisés (LAM), Lits Halte Soins Santé (LHSS), en identifiant l'immobilier qui pourrait correspondre aux appels à projets lancés par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

UNE PRÉSENCE SUR TOUTE LA MÉTROPOLE

- PROJETS ENGAGÉS
- PROJETS EN TRAVAUX
- PROJETS MIS À L'HABITATION / EN EXPLOITATION



Réseau de partenaires

MEMBRES FONDATEURS



Réseau Caritas France

PARTENAIRES / GESTIONNAIRES



FINANCEURS / ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS



OPÉRATEURS IMMOBILIERS



FÉDÉRATIONS



LABELS



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

