Foncière sociale

CARITAS HABITAT

RÉSEAU CARITAS FRANCE

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

# 2023

# Édito

## "Un nombre croissant de personnes se trouve en situation de précarité"

**François SOULAGE**
Président du Comité Consultatif des Engagements

Au cours de l'année 2023, Caritas Habitat a été exposé à un contexte immobilier compliqué par la hausse des taux d'intérêt. L'accès au financement est devenu plus difficile et plus coûteux. Les aides publiques sur les dispositifs de logements sociaux et d'hébergement sont en baisse. Cette situation est d'autant plus préoccupante que les besoins augmentent, un nombre croissant de personnes se trouve en situation de précarité.

Pour répondre à cet enjeu, Caritas Habitat porte des projets immobiliers pour les associations qui souhaitent développer des dispositifs de logements et d'hébergement, en accord avec le plaidoyer du Secours Catholique Caritas France. Dans ce rapport d'activité, nous avons mis en avant nos projets en faveur des femmes qui sont particulièrement touchées par la précarité.

## "La foncière peut compter sur ses actionnaires."

**Dominique BÉGHIN**
Président de Caritas Habitat Gestion

Face à une précarité grandissante et à une raréfaction des sources de financement disponibles, Caritas Habitat, comme les autres foncières solidaires, doit requestionner son modèle économique. Comment faire autant (à défaut de faire plus) avec les moyens actuels ? Cela passe par une diversification des partenariats financiers et une modification des critères opérationnels pour pouvoir apporter durablement notre soutien aux associations sur leurs problématiques immobilières.

Dans cet environnement complexe, Caritas Habitat peut compter sur l'appui de son premier actionnaire, le Secours Catholique, mais aussi de ses autres actionnaires du réseau Caritas France, autant pour le développement de nouveaux projets partenariaux que pour la recherche de nouveaux financements.

La foncière peut également compter sur ses actionnaires particuliers, auprès de qui elle a pu finaliser fin 2023 une levée de 500 k€. Je tiens particulièrement à les remercier pour leur mobilisation, leur épargne solidaire nous permet de poursuivre nos missions.

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 ou d'exclusion, du fait de leur situation personnelle, économique ou administrative, ou de leur état de santé physique ou psychique.

Nous développons des solutions d'accueil, d'hébergement et de logements accompagnés.

## 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 en France, en accompagnant des structures de toutes tailles, d'envergure locale, régionale ou nationale et en collaborant avec les collectivités. 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 développe 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…).

## Chiffres clefs de l'année

**Fin 2023**,
Caritas Habitat a en patrimoine

**100**
**logements**

et **2**
**locaux d'activités**

soit environ
**5 500 M²**
**de surface**

**365**
**personnes hébergées ou logées**

**2 950**
**personnes accueillies**

# Les projets de 2023

## 1 projet mis en exploitation

### Hébergement de personnes sans domicile ayant un parcours d'usagers de drogues à Montreuil (93)

Caritas Habitat a acquis un pavillon pour l'association **Proses**, qui permet à 10 personnes sans domicile fixe ayant un parcours d'usagers de drogues d'être hébergées, tout en étant accompagnées pour démarrer un projet de soins et/ou de réinsertion sanitaire et sociale. L'accent est mis sur le réapprentissage de la vie quotidienne en respectant le rythme de l'usager et en favorisant l'autonomie et la responsabilité de chacun.

**Montant de l'investissement :**

**1,3M€**

"Déjà, j'ai arrêté l'héroïne et baissé toutes mes consommations. J'ai réappris à vivre normalement, un peu un peu. Les éducateurs te laissent pas comme ça, il y a un rythme de vie, tu changes. Ici on s'occupe de toi tout le temps. Pour l'état d'esprit aussi, maintenant je suis tranquille, moins inquiet. Avec Proses tu peux changer, tu peux avoir plusieurs chances. Les autres associations tu fais une erreur et ciao !"

**Témoignage d'un résident**

## 2 acquisitions

### Hébergement de personnes sans domicile ayant besoin de soins à Livry Gargan (93)

Caritas Habitat a acquis un ancien EHPAD en vue de le transformer en établissement de Lits Halte Soins Santé (LHSS) et d'Appartements de Coordination Thérapeutique (ACT) pour l'association **Aurore**. Ce dispositif hybride financé par l'Agence Régionale de Santé permettra d'héberger 21 personnes sans-abris en situation de grande précarité, qui ont besoin d'une prise en charge sanitaire, sociale et d'un suivi thérapeutique. L'établissement sera mis en exploitation courant 2024.

**Montant de l'investissement :**

**3M€**

### Hébergement de femmes avec enfants à Montreuil (93)

Caritas Habitat a acquis 3 logements sociaux en état futur d'achèvement auprès du promoteur CPA-CPS, au sein d'une résidence d'habitat participatif. Ces logements seront gérés par le **Samu Social de Paris** qui accompagnera environ 14 femmes avec enfants en colocation. La livraison est prévue en décembre 2024.

**Montant de l'investissement :**

**833k€**

# 3 projets engagés

## Bagagerie solidaire à Paris (75)

Caritas Habitat a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un local d'activités dans le 6ème arrondissement de Paris pour l'association **La pause du 6ème**. Ce lieu d'accueil bénéficiant de casiers sécurisés permettra aux personnes sans-abri de déposer leurs effets personnels et d'avoir un moment de répit et d'échange avec les bénévoles de l'association. Ils pourront également, s'ils le souhaitent, engager des démarches administratives. Ils existent à ce jour 10 bagageries à Paris en fonctionnement et 4 nouvelles bagageries devraient ouvrir leur porte en 2024. La Ville de Paris soutient l'ensemble de ces bagageries, inscrit comme des services essentiels de lutte contre l'exclusion.

**Montant de l'investissement :**

**660k€**

« Grâce à une équipe expérimentée et engagée, Caritas Habitat a poursuivi son développement en 2023 sur des projets d'accueil et d'hébergement pour des publics en grande précarité, notamment de personnes sans domicile. Le partenariat avec Cités Caritas s'est consolidé avec l'engagement de nouveaux projets. »

**Samuelle COUÉ,**
**Directrice Générale de Caritas Habitat**

## Hébergement de personnes sans domicile ayant besoin de soins à Morainvilliers (78)

Caritas Habitat a signé une promesse de vente en vue d'acquérir et de transformer un ancien EHPAD en établissement de Lits Halte Soins Santé (LHSS) et Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) pour l'association **Cités Caritas**. Ce dispositif financé par l'Agence Régionale de Santé permettra d'héberger 50 personnes sans-abris en situation de grande précarité, qui ont besoin d'une prise en charge sanitaire, sociale et d'un suivi thérapeutique. Les travaux démarreront fin 2024 pour une mise en exploitation d'ici fin 2025.

**Montant de l'investissement :**

**5,8M€**

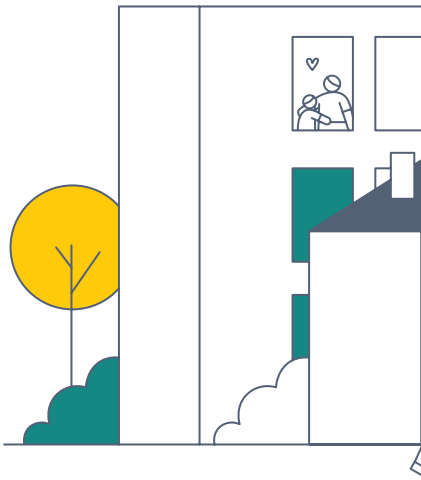
## Pension de famille et résidence accueil à Toulouse (31)

Caritas Habitat a signé un contrat de réservation auprès du promoteur Crédit Agricole Immobilier pour l'acquisition en état futur d'achèvement d'une résidence qui permettra à l'association **Cités Caritas** de loger et d'accompagner 24 personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement ordinaire. L'acquisition est prévue mi 2024 pour une mise en exploitation prévisionnelle en 2026.

**Montant de l'investissement :**

**2M€**

# Des solutions de logements pour les femmes



Caritas Habitat sélectionne les projets selon un certain nombre de critères opérationnels et financiers, en s'assurant de l'alignement des projets avec les valeurs du plaidoyer du Secours Catholique Caritas France, l'actionnaire fondateur et majoritaire de la foncière.

Chaque année, le Secours Catholique Caritas France publie son rapport « État de la Pauvreté en France ». En 2023, ce rapport a mis en avant une aggravation de la pauvreté, notamment auprès des femmes. En lien avec cette thématique, Caritas Habitat développe des solutions de logements pérennes et des solutions d'hébergement d'urgence pour les femmes isolées avec ou sans enfants.

## Extrait du rapport

*"En 2009, le Secours Catholique Caritas France consacrait le dossier thématique de son rapport statistique à la question de la pauvreté féminine. Près de quinze ans plus tard, nous revenons sur la pauvreté, ou plutôt sur les pauvretés des femmes. Ce pluriel vise à rendre compte des manifestations diverses de la pauvreté féminine en fonction de la nationalité, de l'âge, du territoire, mais aussi des dimensions multiples de la pauvreté : de la pauvreté monétaire, qui concerne la quasi-totalité des femmes rencontrées, à l'accès au marché du travail dont sont privées la majorité des femmes étrangères faute de statut légal stable, en passant par la précarité du logement, plus marquée pour les étrangères et les femmes sans enfants."*

**Consultez le rapport sur le site du Secours Catholique ou en scannant le QR Code**

01

## Une Pension de Famille pour les familles monoparentales à Lourdes (65)

### Gestionnaire : Cités Caritas

En 2020, Caritas Habitat a acquis un petit immeuble de 4 logements dédiés exclusivement à des femmes avec enfants. Un espace d'accueil de 45 m², nommé « Ex-aequo » a également été aménagé. Il s'agit d'un lieu d'entraide et de ressource, accessible à toutes les familles monoparentales des environs. En 2023, l'association a accueilli et accompagné 12 mères et 14 enfants, tandis que les logements ont permis de loger 4 femmes et 9 enfants.

"Depuis 3 ans, Sophie réside à la maison de relai de Sarsan avec son enfant en bas âge. Le dispositif lui a permis d'apprendre à gérer son logement, de développer des compétences en matière de parentalité, de tisser des liens avec la PMI et les partenaires du territoire et de retisser des liens avec sa famille.

Sophie a suivi des formations dans le secteur technologique, puis a signé des CDD et récemment, on lui a proposé un CDI qu'elle a accepté. Pour cette maman, cette situation est particulièrement notable par la réussite sur le plan du rétablissement. La prochaine étape consiste à préparer la sortie du dispositif maison relai pour accéder à un logement de droit commun.

L'espace Ex-aequo a été particulièrement soutenant pour Sophie qui a pu rencontrer et partager avec d'autres mamans en situation d'isolement et bénéficié des ateliers et des activités visant une restauration de soi."

**Florence CALLIOT, cheffe de service logement adapté et habitat inclusif à la Cité Caritas**

02

## Un Centre d'Hébergement d'Urgence à Montreuil (93)

**Gestionnaire : Samu Social de Paris**

Caritas Habitat a acquis et rénové un immeuble afin de développer 16 logements qui permettent depuis mai 2022 au Samu Social de Paris d'héberger des familles, dont 9 femmes seules avec enfants.

"Ces femmes courageuses, issues pour la plupart des hôtels sociaux et provenant de divers horizons, partagent toutes un parcours migratoire lourd et une errance importante. Elles ont été accueillies avec leurs enfants de façon inconditionnelle au CHU Les Sorins depuis leur ouverture en mai 2022.

Depuis leur arrivée, ces familles monoparentales ont su solliciter les travailleurs sociaux pour bénéficier d'un accompagnement global mais aussi de la mise en place des différentes activités pour elles et leurs enfants : cours de FLE, permanence psychologique, atelier du livre avec la bibliothèque du quartier.

Grâce à la présence régulière d'une CIP (Conseillère en Insertion Professionnelle) et d'une Juriste, on a pu accompagner ces femmes vers une régularisation et un emploi.Depuis janvier 2024, nous avons eu deux femmes seules avec enfants qui ont pu partir du CHU vers une intermédiation locative."

**Yenifer LEMA, Responsable du CHU Les Sorins, Samu Social de Paris**

"On peut enfin manger en famille et faire la cuisine car à l'hôtel on ne pouvait pas le faire. Ici tout est beau et propre, c'est chez nous."

**Madame K, résidente**

03

## Des logements pour femmes isolées en grande précarité à Arles (13)

**Gestionnaire : Anef Provence**

Caritas Habitat a acquis en état futur d'achèvement auprès du promoteur Primosud - filiale de Nexity Non Profit - une pension de famille de 26 logements qui accueillera des femmes ayant un parcours de grande exclusion. L'ouverture est prévue en juin 2024.

"Le pays d'Arles souffre d'un manque de logements accompagnés. En 2022, selon les chiffres du SIAO13, il y avait 34 logements pour 3 fois plus de demandes enregistrées. Les femmes sont particulièrement touchées. Sur les Bouches du Rhône, 21% des demandes proviennent de femmes seules avec enfant(s) et 20% de femmes seules. L'Anef Provence souhaite pouvoir accompagner les femmes isolées sur ce dispositif créé à Arles, en mettant en place des synergies entre l'Etat et les différents partenaires, pour leur permettre de sortir de cette dynamique d'invisibilisation et leur donner accès à un toit."

**Pascal LUNGHI, Directeur Général Anef Provence**

**Jean MERCKAERT,**
Directeur Action Plaidoyer France Europe
du Secours Catholique

"Les chiffres du sans-abrisme féminin sont sous-estimés : si les femmes dans la rue semblent être sous-représentées, l'invisibilité des femmes – par honte, culpabilité mais surtout par protection - a un impact sur les statistiques. Pour compléter les données récoltées auprès de ses bénéficiaires, le Secours Catholique s'est mobilisé pour qu'une nouvelle étude soit menée au niveau national, ce que l'Insee va effectivement engager en 2025.

Les politiques publiques actuelles donnent la priorité à la mise à l'abri des femmes, et malheureusement au regard du manque de solutions d'hébergement et de logement, des critères de priorité se déterminent peu à peu – femmes enceintes, femmes avec bébés, femmes avec enfants – au détriment des femmes seules en grande précarité."

# Bilan financier

Chiffre d'affaires
**1M€**

Resultats net
**0€**

Résultat d'exploitation
**0€**

Montant des investissements en développement
**5,9M€**

Montant des investissements en exploitation
**13,7M€**

Fonds propres mobilisés
**16,8M€**

Ratio dette sur FP
**62%**

Dettes rapportés à la valeur de l'actif
**10,4M€**

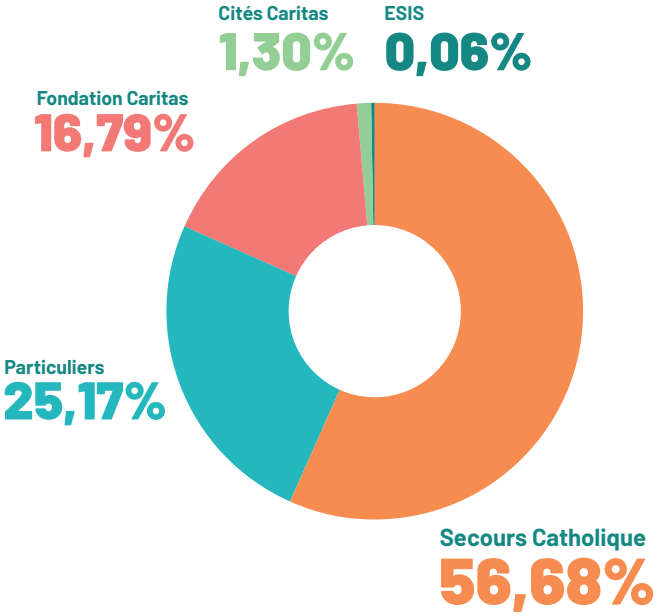
Dettes investissements
**53%**

Le bilan d'un montant total de 27,6M€ (contre 24,6M€en 2022) progresse avec le développement des nouveaux projets (5,9M€) et des actifs mis en exploitation (13,7M€). Au passif, le capital de la foncière s'élève à 16,8M€ et la dette liée aux investissements augmente de 2,7M€ pour atteindre 10,3M€.Le résultat net de Caritas Habitat est à l'équilibre comme l'année dernière grâce à une subvention d'équilibre du Secours Catholique.

## Répartition de l'actionnariat

Au 31 décembre 2023, 489 actionnaires détiennent 154 292 actions de Caritas Habitat, valorisées à 107,50€/action (prime d'émission incluse).

**La répartition du capital est la suivante :**




## Levée de fonds particuliers

Fin d'année dernière, Caritas Habitat a réalisé une augmentation de capital auprès de ses actionnaires. Cette levée de fonds est la seconde réalisée par la foncière auprès des particuliers. La première date de 2018 et avait permis le lancement des premiers projets.

**En 2023, 121 actionnaires ont réitéré leur soutien et ont souscrit à hauteur de 500 k€ (prime d'émission incluse).**

Caritas Habitat dispose de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), permettant à des particuliers de bénéficier de l'avantage fiscal IR-PME (à fin 2023, la réduction d'impôt était de 25% dans la limite de 50 000€ du montant investi pour une personne seule et 100 000€ pour un couple).

# Gouvernance

## 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

- **Notre Comité Consultatif des Engagements** évalue la pertinence des projets, leur alignement avec les objectifs et valeurs de Caritas Habitat et du Secours Catholique.
- **Notre Conseil de Surveillance** supervise la gestion. Les membres fondateurs et partenaires reçoivent un soutien continu dans l'engagement de projets sociaux et solidaires fiables.
- **Notre Conseil de Direction** élabore la stratégie et veille à sa réalisation.

### Gouvernance

**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 LE MONNIER**
Responsable administrative et financière

**Nizar OUADDI**
Chef de projet (alternant)

# Perspectives

**Dans un contexte d'aggravation de la crise du mal logement en France, Caritas Habitat souhaite étendre son action en 2024 et franchir un nouveau cap.**

## 01

Caritas Habitat entre dans une **nouvelle phase de levée de fonds** et souhaite mobiliser les particuliers de façon plus régulière, par son propre réseau mais aussi en passant par des plateformes de crowdfunding.

Caritas Habitat poursuit l'amélioration de son modèle économique pour pouvoir solliciter des investisseurs institutionnels (fonds 90-10, fonds à impact, ...) qui pourront l'accompagner dans son développement de nouveaux projets pour les associations œuvrant auprès des personnes en situation de précarité ou d'exclusion.

## 02

Un **plan de rénovation énergétique** a été lancé. La première étape consiste à réaliser les diagnostics de performance énergétique (DPE) pour chacun des biens, pour ensuite rechercher des financements permettant de réaliser les différents travaux.

Caritas Habitat se lance dans cette démarche pour entretenir son patrimoine. Cela permettra également un meilleur confort pour les locataires, des potentielles économies d'énergies et des réductions de charges.

## 03

Afin de mieux comprendre l'impact des différents dispositifs proposés auprès de ses bénéficiaires, Caritas Habitat a démarré en 2023, une **démarche de mesure d'impact**. Caritas Habitat a pu identifier des indicateurs d'activités (profil des bénéficiaires, nombre de personnes accompagnées et logées, parcours des bénéficiaires à l'entrée des dispositifs, ...) et souhaite se faire accompagner en 2024 par une structure spécialisée sur les études d'impact pour pouvoir outiller les structures et approfondir les résultats.

## Membres fondateurs

Réseau Caritas France

## Partenaires/Gestionnaires

## Financeurs

## Opérateurs immobiliers

## Fédérations

## Labels

## Nos implantations

### Projets mis à l'habitation/ en exploitation

1. Boulogne-Billancourt
2. Bourg-la-Reine
3. Brest
4. Buc
5. Fontenay-sous-Bois
6. Issy-les-Moulineaux
7. Lamastre
8. Lille
9. Lourdes
10. Maison-Alfort
11. Montreuil
12. Neuilly-Plaisance
13. Neuilly-sur-Marne
14. Paris
15. Rosny-sous-Bois
16. Saint-Étienne
17. Torcy

### Projets en travaux

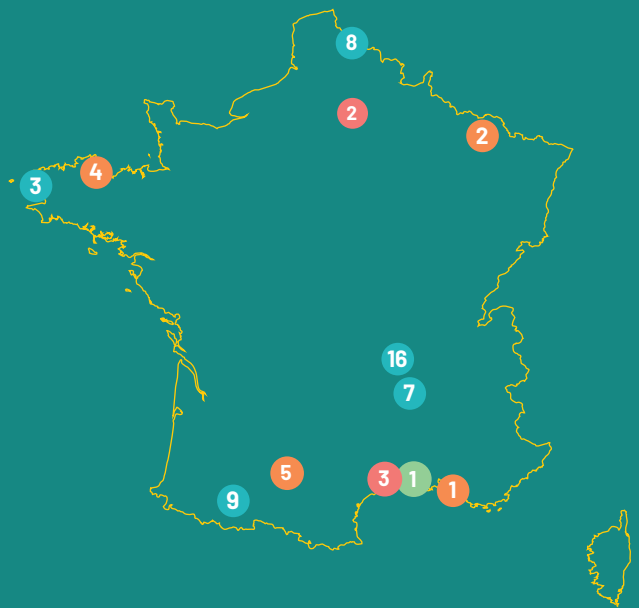
1. Arles
2. Livry-Gargan
3. Paris

### Projets en étude

1. Marseille
2. Metz
3. Montreuil
4. Ploumagoar
5. Toulouse

### Projets en développement

1. Bures-sur-Yvette
2. Compiègne
3. Montpellier
4. Sarcelles



Foncière sociale

# CARITAS HABITAT

RÉSEAU CARITAS FRANCE

**Caritas Habitat**
106 rue du Bac
75007 Paris

Tél. 01 83 97 99 81
contact@caritashabitat.org
www.caritashabitat.org

Design éditorial et illustrations : Agence Intrépide / Crédits photos : Elodie Perriot- Caritas Habitat / Impression : Imprimerie Roques