

## ANNEXE DIS

### ELEMENTS PREVISIONNELS DE L'ACTIVITE

#### Eléments de contexte

Caritas Habitat est une foncière à vocation sociale, créée par le Secours Catholique Caritas France, permettant de porter l'immobilier pour les associations qui viennent en aide aux plus démunis ou personnes en situation de vulnérabilité, sur les problématiques de logement, d'hébergement ou d'accueil.

Les fonds issus de l'épargne solidaire, de fondations et d'institutionnels sont employés pour acquérir, transformer ou rénover des biens immobiliers qui seront loués aux associations qui n'ont pas toujours les moyens humains, techniques ou financiers suffisants pour trouver, développer et gérer leur patrimoine immobilier.

#### Eléments prévisionnels sur l'activité

Caritas Habitat poursuit ses projets engagés et en développe de nouveaux. Sur les prochaines années, Caritas Habitat envisage de développer environ 8 M€ d'investissement par an, et ainsi passer d'un patrimoine (développement + exploitation) de 26 M€ à fin 2023 à 89 M€ à fin 2030. Ces investissements permettront de loger et d'héberger plus de 100 personnes supplémentaires chaque année.

#### 1. Livraison des projets déjà engagés :

TYPE DE PROJET	LIEU	ASSOCIATION GESTIONNAIRE	TAILLE DU PROJET	LIVRAISON PREVISIONNELLE
Bagagerie solidaire	PARIS (75)	La Pause du 6ème	50 m <sup>2</sup>	2024
Etablissement médico-social	Morainvilliers (78)	Cités Caritas	50 lits	2025
Pension de famille	Toulouse (31)	Cités Caritas	25 logements	2026
Accueil de jour et bureaux	Metz (57)	Secours Catholique	2 000m <sup>2</sup>	2026
Hébergement	Montreuil (93)	Samu Social	3 logements	2024

## 2. Investissements projetés

Les projets qui pourraient être financés par la levée de fonds sont identifiés comme suit :

TYPE DE PROJET	LIEU	ASSOCIATION GESTIONNAIRE	TAILLE DU PROJET	FONDS PROPRES PREVISIONNEL (K€)
Epicerie et boutique solidaires	Orléans (45)	Secours Catholique	390m <sup>2</sup>	300
Hébergement	Mantes la Jolie (78)	Cités Caritas	2 maisons	180
Accueil de jour	Gignac (34)	Secours Catholique	160 m <sup>2</sup>	20
Pension de famille	Marseille (13)	Cités Caritas	24 logements	800

D'autres projets sont également en étude :

TYPE DE PROJET	LIEU	ASSOCIATION GESTIONNAIRE
Pension de famille	Sarcelles (95)	ESPERER 95
Pension de famille/Hébergement	Bures sur Yvette (91)	Cités Caritas
Pension de famille	Marseille (13)	Cités Caritas
Pension de famille/Accueil de jour	Montpellier (34)	Cités Caritas
Pension de famille	Tours (37)	Cités Caritas
Hébergement	Trappes (78)	Cités Caritas

## 3. Compte de résultat :

COMPTE DE RESULTAT	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP
<b>PRODUITS</b>	<b>2 423</b>	<b>2 017</b>	<b>2 323</b>	<b>2 693</b>	<b>3 183</b>	<b>3 421</b>	<b>3 764</b>	<b>4 106</b>
Redevances et divers	819	983	1 213	1 699	2 316	2 588	2 928	3 269
Honoraires conduite de projets immobilisés	431	355	538	476	570	620	620	620
Prestations auprès de SC-CF	182	174	174	175	176	86	87	88
<b>Subvention SC-CF</b>	<b>967</b>	<b>470</b>	<b>114</b>	<b>265</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quote part de subvention rapporté au résultat	24	35	54	79	121	126	129	130
Autres produits	0	0	230	0	0	0	0	0
<b>CHARGES</b>	<b>-1 417</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 522</b>	<b>-1 545</b>	<b>-1 670</b>	<b>-1 971</b>	<b>-1 761</b>	<b>-1 956</b>
Frais généraux Caritas Habitat	-1 090	-986	-1 116	-1 030	-1 080	-1 095	-1 111	-1 128
Assurances propriétaire et charges copro et gestion	-192	-203	-220	-268	-326	-340	-376	-423
Impôts et taxes - TFPB-CRL	-100	-113	-131	-163	-180	-182	-185	-188
Travaux de gros entretien	-34	-50	-55	-84	-84	-354	-89	-218
<b>Résultat avant amortissement et Provision</b>	<b>1 007</b>	<b>665</b>	<b>801</b>	<b>1 149</b>	<b>1 513</b>	<b>1 450</b>	<b>2 002</b>	<b>2 150</b>
Dotations provisions pour gros entretien	-53	-54	-54	-82	-82	172	-134	-103
Dotations aux amortissements (inclus dérogatoires)	-855	-468	-520	-719	-923	-949	-1 022	-1 116
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>99</b>	<b>143</b>	<b>227</b>	<b>347</b>	<b>508</b>	<b>672</b>	<b>846</b>	<b>931</b>
Frais financiers sur emprunts net de produits financiers	-99	-143	-219	-347	-509	-557	-636	-711
Impôts sur les sociétés	0	0	-2	0	0	-29	-52	-55
<b>Résultat net</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>86</b>	<b>157</b>	<b>165</b>

Selon le plan d'investissements prévu, les redevances locatives prévisionnelles devraient augmenter progressivement chaque année pour atteindre à 3,3 M€ en 2030.

Quant au chiffre d'affaires total de Caritas Habitat, il passera de 2 M€ en 2024 à 4,1 M€ en 2030, car d'autres produits viennent compléter les redevances locatives : comme des prestations de conseils en matière immobilière, la part amortie chaque année des subventions obtenues sur les projets, et l'immobilisation des frais généraux affectés au développement des nouveaux projets.

Caritas Habitat envisage un résultat positif sans besoin de soutien financier du Secours Catholique à partir de 2028.

#### 4. Plan de financement

Besoin en Fonds propres	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Capital employé par la structure	442 811	4 188 603	2 252 036	4 950 469	4 950 345	3 281 560	1 586 787	-133 204
Capital employé par l'exploitation	7 987 568	9 493 617	9 517 034	9 521 372	9 536 153	9 561 234	9 597 034	9 639 679
Capital employé pour le développement	2 358 171	8 789 092	13 324 429	15 286 414	18 876 389	22 635 144	26 504 080	30 402 387
<b>Besoin en capital</b>	<b>10 788 550</b>	<b>22 471 312</b>	<b>25 093 499</b>	<b>29 758 255</b>	<b>33 362 887</b>	<b>35 477 938</b>	<b>37 687 901</b>	<b>39 908 862</b>
Capital Social début de période	14 988 500	14 988 500	22 568 500	27 233 500	31 898 500	35 503 500	37 503 500	39 503 500
Augmentations de capital SC-CF (apport ou cash)		6 830 000	2 665 000	2 665 000	1 605 000	0	0	0
<b>Augmentations de capital ou levée de fonds à réaliser</b>		<b>750 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
Capital Social après augmentation de capital	14 988 500	22 568 500	27 233 500	31 898 500	35 503 500	37 503 500	39 503 500	41 503 500
Reserves et RAN	-51 476	-51 365	-51 438	-44 932	-45 176	-46 544	39 745	197 217
Résultats	111	-73	6 506	-244	-1 368	86 288	157 472	164 971
<b>Capitaux propres fin de période</b>	<b>14 937 135</b>	<b>22 517 062</b>	<b>27 188 568</b>	<b>31 853 324</b>	<b>35 456 956</b>	<b>37 543 245</b>	<b>39 700 717</b>	<b>41 865 688</b>
Besoin en capitaux propres (+ excédent / - besoin)	4 148 585	45 750	2 095 070	2 095 069	2 094 069	2 065 307	2 012 816	1 956 826
Clause de liquidité actionnaire (10% hors SCCF)	628 850	703 850	903 850	1 103 850	1 303 850	1 503 850	1 703 850	1 903 850
Trésorerie totale	1 834 000	1 200 386	2 044 734	4 803 452	5 997 567	4 924 727	4 232 289	3 467 886
Trésorerie libre (Clause de liquidité déduite)	1 205 150	496 536	1 140 884	3 699 602	4 693 717	3 420 877	2 528 439	1 564 036

Pour 2024, les besoins en fonds propres sont répartis comme suit :

- Apport du Secours Catholique en cash ou en patrimoine contre actions : 6,83 M€
- Levée de fonds : 750 K€ à 1 M€, dont 250 K€ de la part de fondations & entreprises et environ 750 K€ de la part de particuliers.

Dans le plan des affaires, sont prévus des apports en cash ou en patrimoine de la part du Secours Catholique jusqu'en 2027. Mais pour financer l'intégralité du plan prévisionnel d'investissements, il est nécessaire de lever chaque année 2 M€ à partir de 2025.