



RAPPORT
D'ACTIVITÉ

2024

Foncière sociale

CARITAS
HABITAT

「 RÉSEAU CARITAS FRANCE 」

Édito



Au cours de l'année 2024, le contexte politique a bouleversé le milieu associatif et a rendu plus incertaines les aides publiques à destination des projets sociaux. Les investisseurs institutionnels sont devenus plus prudents à l'égard des foncières solidaires. La recherche de nouveaux financements engagée en 2023 pour diversifier les partenariats de Caritas Habitat se poursuivra en 2025.

Grâce à une levée de fonds auprès de particuliers et de fondations, ainsi qu'au soutien du Secours Catholique, Caritas Habitat a poursuivi le développement de ses missions, et s'est efforcé de construire un outil agile, pour demeurer au service des associations en leur permettant de disposer d'un immobilier adapté à leurs besoins.

Je tiens à ouvrir ce rapport d'activité par des remerciements :

Merci à nos actionnaires fondateurs, et principalement au **Secours Catholique** qui est engagé dans le développement de la foncière, notamment par des apports en capital ;

Merci aux actionnaires particuliers qui ont réinvesti dans la foncière ;

Merci aux nouveaux souscripteurs particuliers et fondations qui nous font confiance et auprès de qui nous avons finalisé fin 2024 une levée de fonds d'un montant de 479 K€ ;

Merci à l'équipe, qui malgré le contexte immobilier difficile reste à l'écoute quotidienne des associations et fait preuve de persévérance pour permettre l'aboutissement des projets ;

Merci à Dominique Béghin pour ses 2 ans à la présidence de Caritas habitat et à **Hervé Bernoud**, qui lui a succédé au cours de l'année 2024, et qui se mobilise sur la recherche de nouveaux financements ;

Merci aux membres du Conseil de Direction, du Conseil Consultatif des Engagements et Conseil de Surveillance qui permettent de garantir l'activité de la foncière selon des objectifs définis, et de veiller à sa bonne gestion.

Enfin, merci à nos partenaires, associations, fondations, collectivités, acteurs de l'immobilier, services de l'État, avec lesquels nous construisons les projets aux services des plus fragiles.



Samuelle COUÉ
Directrice générale
Caritas Habitat

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 clés 2024



126
logements

21
places d'hébergement
médico-social

et **4**
locaux d'activités



247
personnes
hébergées ou logées



1734
personnes accueillies

Quelques évènements marquants en 2024

01

Inauguration de la bagagerie solidaire à Paris (75)

Caritas Habitat a acquis en février 2024 un local d'activités dans le 6^e arrondissement de Paris pour l'association La pause du 6^e. Ce lieu d'accueil bénéficiant de 39 casiers sécurisés permet aux personnes sans-abri de déposer leurs effets personnels, et de profiter d'un moment de répit et d'échange avec les bénévoles de l'association. Il existe à ce jour 11 bagageries dans la capitale, ce qui représente 500 casiers disponibles. La Ville de Paris soutient l'ensemble de ces bagageries, inscrites comme des services indispensables de lutte contre l'exclusion.



La bagagerie a été inaugurée le 17 octobre 2024 en présence de (de gauche à droite) Céline Hervieux, Députée PS de la 11^e circonscription de Paris ; Léa Filoche, Adjointe à la Maire de Paris en charge des solidarités de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés ; Roland Chabrier, Président de la Pause du 6^e ; François Bailly Bechet, trésorier de la Pause du 6^e ; Adelaïde Bertrand, Déléguée générale du Secours Catholique ; Samuelle Coué, Directrice générale de Caritas Habitat.

Au bout de 2,5 mois de fonctionnement, l'ensemble des casiers étaient déjà occupés. Nous sommes ouverts 7/7, de 7 h à 9 h puis de 19 h 30 à 21 h 30, sans aucune difficulté avec le voisinage. Les bagageries sont vraiment essentielles pour les gens à la rue, et nous sommes fiers que l'équipe bénévole compte maintenant trois usagers de la bagagerie.

Roland Chabrier, président de la Pause du 6^e.



02

Ouverture de la pension de famille pour femmes isolées à Arles (13)

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 accueille des femmes ayant un parcours de grande exclusion. Le bâtiment a été livré en septembre 2024 et est géré par l'association ANEF Provence qui a mis en place des synergies avec l'État et les différents partenaires afin de pouvoir proposer un toit à des femmes isolées.

La création d'une pension de famille au sein d'un bâtiment neuf et dans une ville où nous n'étions pas encore implanté est une formidable opportunité pour une association comme la nôtre de mettre en place un projet sur-mesure et adapté aux besoins locaux. Et ce, avec des conditions de travail pour nos salariés et des conditions de vie pour les résidents optimales et très différentes de ce à quoi nous avons l'habitude de faire face dans le parc ancien.

Pascal Lunghi, directeur général Anef Provence.

03

Pose de la première pierre de la pension de famille et résidence accueil à Toulouse (31)

Caritas Habitat a acquis en état futur d'achèvement auprès du promoteur Crédit Agricole Immobilier 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. Le chantier est en cours et la mise en exploitation est prévue en 2026.



La pose de la première pierre a eu lieu le 22 novembre 2024 en présence de (de gauche à droite) Mareva Bayon, directrice des établissements Cités la Madeleine Cités Caritas ; Isabelle Ferrer, Maire du quartier 11 représentant Jean Luc Moudenc, Maire de Toulouse, Président de Toulouse Métropole ; Jérémie Dagonnet, Directeur régional Occitanie de Crédit Agricole Immobilier ; Samuelle Coué, Directrice générale de Caritas Habitat ; Laurent Hirsch, Architecte ; Marie Piqué, 15^e Vice Présidente en charge des Solidarités, des Logements Sociaux, des Services Publics et de la Vie Associative de la Région Occitanie.

Plusieurs années d'étude ont été nécessaires pour faire aboutir ce projet à fort enjeu, considérant la mixité sociale envisagée au sein du programme (23 logements en accession sont développés également), ainsi que sa localisation au sein du quartier très prisé de la Côté Pavée de Toulouse. Nous sommes très heureux que le projet se concrétise enfin, il viendra compléter les différents dispositifs sociaux que nous gérons déjà sur la ville.

Nathalie Lemaire, directrice générale Cités Caritas.



04

Développement d'une boutique et d'une épicerie solidaires à Orléans (45)

Caritas Habitat a signé la promesse de vente pour l'acquisition d'un local d'activité de 400 m² en plein centre-ville d'Orléans, qui permettra à la délégation du Secours Catholique de déménager sa boutique solidaire, ainsi qu'à l'association Esope de créer une seconde épicerie solidaire à destination d'étudiants. L'ouverture est prévue d'ici fin 2025.

Notre première épicerie solidaire a ouvert en 2022 à proximité du campus à Orléans la Source, et permet aux étudiants en difficultés financières d'acheter des produits alimentaires, des produits d'hygiène et d'entretien à très bas prix. En un mois, près de 314 inscrits ! Plus d'un étudiant sur trois vit en dessous du seuil de pauvreté, les besoins sont énormes. La création d'une seconde épicerie en plein centre-ville est donc très attendue et sera complémentaire avec la boutique solidaire vestimentaire du Secours Catholique.

Emmanuel Barbier, président Esope 45

Perspectives 2025

Caritas Habitat étudie actuellement plusieurs projets qui seront engagés en 2025, avec notamment :

- L'acquisition en état futur d'achèvement à Montpellier au promoteur Nexity d'une pension de famille de 30 logements, qui sera gérée par Cités Caritas, et d'un accueil de jour pour la Fondation Partage et Vie
- La prise à bail emphytéotique d'un bâtiment du Diocèse à Bordeaux, afin de maintenir l'accueil de jour du Secours Catholique installé à rez-de-chaussée, et développer des logements dans les étages.

Le plan de rénovation énergétique se poursuit par ailleurs sur le patrimoine, avec le lancement des études de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de deux immeubles à Bourg La Reine et Issy-Les-Moulineaux.

FOCUS

Accès aux soins des personnes en précarité

Caritas Habitat s'est mobilisé avec ses partenaires associatifs pour candidater aux appels à projets lancés par l'Agence Régionale de Santé (ARS), visant la création d'établissements médico-sociaux : ces structures hébergent des personnes majeures sans domicile fixe, quelle que soit leur situation administrative, qui ont besoin d'une prise en charge sanitaire et sociale avec un suivi thérapeutique, sans justifier d'une hospitalisation.

Ces établissements de soins et d'hébergement permettent de répondre aux besoins spécifiques d'une population précaire qui présente des problématiques de santé importantes : les personnes sans-domicile sont globalement en moins bonne santé et meurent en moyenne 30 ans plus tôt que la population générale. Les facteurs de risque liés à la vie à la rue sont importants, tel qu'une surexposition au risque d'agressions, la malnutrition, le manque de sommeil, d'hygiène et de soins ainsi que les addictions.

Il existe trois types de dispositifs médico-sociaux, dont les admissions sont conditionnées à une orientation médicale :

- **les LHSS (Lits Halte Soins Santé)** sont destinés à des personnes ayant une pathologie incompatible avec la vie à la rue, par exemple pour les personnes en sortie d'hospitalisation qui ont besoin de soins infirmiers ou paramédicaux. La durée du séjour est en moyenne de quelques mois ;
- **les LAM (Lits d'Accueil Médicalisés)** accueillent des personnes atteintes de pathologies lourdes de pronostic plus ou moins sombre, pouvant engendrer une perte d'autonomie. La durée de séjour n'est pas limitée ;
- **les ACT (Appartements de Coordination Thérapeutique)** proposent un hébergement à titre temporaire pour des personnes en situation de fragilité psychologique et sociale, qui ont besoin d'un suivi médical et d'une aide à l'insertion.



Ouverture de 21 places LHSS/ACT à Livry-Gargan (93)

La Seine-Saint-Denis est un des départements les plus denses de France et 17,5% de sa population vit sous le seuil de pauvreté. Au regard du contexte local, le taux d'équipement et de solutions pour répondre aux besoins est encore largement insuffisant. Le département de la Seine-Saint-Denis disposait, au 1^{er} février 2022, de huit dispositifs fléchés "santé précarité" avec 305 places réparties dans un LAM, deux LHSS et cinq structures ACT.

Après plusieurs mois de travaux réalisés par Caritas Habitat, l'association Aurore a pu ouvrir, en juin 2024, 15 places LHSS et 6 ACT, au sein d'un bâtiment bien situé à proximité de plusieurs hôpitaux. Les 21 personnes hébergées sont accompagnées par 14 équivalent temps plein, avec une équipe médicale composée notamment d'un médecin, d'infirmiers, d'auxiliaires de vie, d'aides-soignants et d'un psychologue.



Les résidents se sentent bien dans cet établissement à taille humaine qui leur permet de se soigner dans un environnement rassurant. Nous accueillons des personnes souffrant de cancer, de diabète, d'insuffisance rénale avec projet de greffe, ou bien encore de vih avancé. Ce temps de convalescence est mis à profit pour accompagner les personnes dans leurs démarches administratives, mais aussi pour leur proposer des activités de façon à restaurer l'estime de soi et l'envie de prendre soin de sa santé.

Coraline Fernandes, cheffe de service Aurore

**Avant d'arriver ici, j'étais à la rue.
J'ai été bien accueilli, j'aime bien
le cadre d'accueil et ça se passe bien
avec les autres résidents.**

Mema, un résident

Travaux en cours pour la création de 50 places LAM/LHSS à Morainvilliers (78)

Le département des Yvelines, représentant 259 communes, est le plus vaste des départements franciliens. On y recense 12 % de la population francilienne. Le département est très contrasté avec une grande diversité économique, social et géographique faisant émaner des problématiques et thématiques variées. En effet, si certaines villes présentent un niveau de vie élevé, d'autres, soulèvent d'importantes problématiques avec des personnes en situation de précarité présentant des pathologies lourdes.

Caritas Habitat a acquis un bâtiment de 3.000m² à Morainvilliers sur lequel un important programme de rénovation énergétique est en cours avec notamment la mise en conformité au décret tertiaire. L'établissement sera géré par Cités Caritas et mis en exploitation mi 2025. Le projet se situant dans un site boisé avec des espaces verts de qualité, des activités de jardinage seront développées avec le programme "semier, manger, bouger" financé par l'ARS.



Cet établissement aura vocation à accueillir en partie des personnes aux pathologies lourdes et au pronostic sombre, il permettra de proposer un lieu de fin de vie digne et de qualité à des personnes ayant souffert de grande exclusion. L'ouverture de cette structure est d'autant plus utile et urgente que l'hôpital est en crise avec une baisse continue des places depuis plusieurs années : des lits doivent être libérés, mais comment remettre à la rue des personnes très malades, dans l'incapacité de se soigner ?

Romain Delmas, directeur d'activités Cités Caritas.

Ces deux projets se sont concrétisés grâce à l'acquisition et à la réhabilitation d'anciens ehpad : la reconversion de ces bâtiments en établissements médico-sociaux est facilitée par leur vocation initiale et permet une ouverture rapide, critère important de l'ARS au regard des besoins urgents.

Samuelle Coué, directrice générale de Caritas Habitat.

FOCUS

Pérenniser les lieux d'accueil en centre-ville



Caritas Habitat accompagne les délégations du Secours Catholique dans la recherche de nouveaux locaux pour accueillir des personnes en grande précarité : lorsque les locaux occupés ne répondent plus aux normes d'accessibilité ou de sécurité, ou bien que les baux arrivent à échéance, des implantations de longue date peuvent être remises en cause, avec des difficultés à retrouver des locaux auprès de bailleurs privés dans des villes au marché immobilier tendu.

Les accueils de jour du Secours Catholique accueillent de façon inconditionnelle toute personne en situation de précarité, sans domicile stable, quelle que soit sa situation sociale, administrative et économique. Lieux chaleureux et de rencontre gérés par des équipes bénévoles, ils sont un point de restauration des personnes au sens large, de remobilisation sociale. Ils sont un sas, une première étape vers les dispositifs de veille sociale gérés par des acteurs professionnels financés par l'État.

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 350 000 personnes vivant à la rue. Le Secours Catholique dispose de plus de 80 accueils de jour sur toute la France.



Transformation d'une école à Metz (57) pour relocaliser l'accueil de jour Jean Rodhain

Caritas Habitat a acquis en novembre 2024 une école de 2 000 m² en plein centre-ville de Metz, afin d'aménager l'accueil de jour du Secours Catholique à rez-de-chaussée et proposer des bureaux à la location dans les étages.

Depuis 2023, l'accueil de jour a pris ses marques au rez-de-chaussée du site dans les anciennes salles de classe pour accueillir entre 50 et 80 personnes chaque jour. Les locaux comprennent un réfectoire, des douches, une laverie ainsi que des salles de classe réaménagées pour accueillir des ateliers de peinture, d'écriture, de cinéma... Le but est de proposer un lieu où les personnes peuvent prendre le temps de se poser, mais aussi de créer du lien.



Ouverture de l'épicerie solidaire à Brest (29)

Il y a deux ans, Caritas Habitat a acquis et rénové un bâtiment en centre-ville pour relocaliser l'accueil de jour de la délégation, installé dans des locaux devenus inadaptés. Plusieurs activités de l'équipe ont ainsi pu être regroupées : l'accueil, la boutique solidaire, le café solidaire, les cours de français, l'équipe d'aide au retour à l'emploi, les groupes de convivialité et l'organisation des maraudes.

En plus de la boutique et du café solidaires, l'équipe a ouvert en janvier 2024 une épicerie, dont les bénéficiaires sont adressés par les services de l'Etat. Les personnes peuvent choisir leurs produits, mais à des tarifs très inférieurs à ceux du commerce.



Le premier accueil de jour de la ville de Metz a été ouvert par le Secours Catholique en 1982, mais lorsque le diocèse, propriétaire du lieu, a décidé de vendre les locaux en 2015, il a fallu chercher un autre endroit. Au bout de huit années de travail, nous avons finalement trouvé le lieu idéal.

Alexis Garnier, délégué du Secours Catholique Meuse-Moselle

Je viens tous les jours. Je vis seul, mais ici, je vois du monde avec qui je joue aux cartes, au baby-foot... Je commence à tous les connaître et ça me rend heureux !

Kiffer, 71 ans, Metz

Ces nouveaux locaux permettent une meilleure visibilité et un meilleur accueil, plus agréable, plus chaleureux, moins administratif. Quant à l'épicerie solidaire, elle permet aux gens de sortir de la misère : l'alimentation est un des points les plus importants dans la gestion d'un budget, et on a remarqué que nos habitués perdent en pouvoir d'achat. Selon les analyses de nos bénévoles, les bénéficiaires du Secours Catholique ont en moyenne 100 euros de budget en moins aujourd'hui qu'il y a dix ans.

François Mandil, délégué du Secours Catholique Finistère.

Le maintien des accueils de jour en centre-ville est un véritable enjeu considérant que, si les personnes en elles-mêmes ne dorment pas forcément en centre-ville, leur vie y est souvent (lieux de domiciliation, de manche, de retrouvailles avec les autres, de démarches administratives, de travail). De plus les transports y convergent en général permettant une facilité d'accès non négligeable.

Amélie Corpet, animatrice nationale Grandes Exclusions et Errance Secours Catholique.

Wouah, le prix des couches ! C'est dingue. 3,68 € le paquet de 34, contre plus de 18 € dans la plupart des commerces.

Élodie, maman de 31 ans, la toute première cliente de l'épicerie solidaire du Secours Catholique.

Bilan financier



Chiffre d'affaires

1,2M€

Montant
des investissements
en développement

7,5M€

Montant
des investissements
en exploitation

22,3M€

Fonds propres mobilisés

25,7M€

Ratio dette sur FP

50%

Dettes
investissements

12,8M€



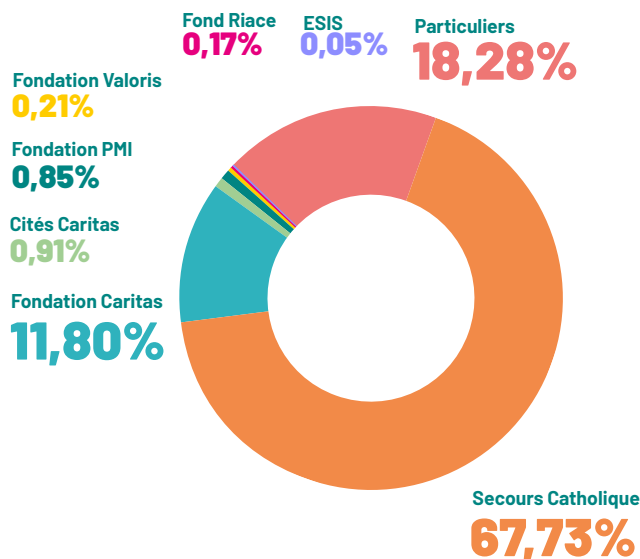
Le bilan d'un montant total de 39 M€ (contre 27,6 M€ en 2023) progresse avec le développement des nouveaux projets (+1,6 M€ en 2024) et des nouveaux actifs mis en exploitation en 2024 (+5,3 M€). Au passif, les capitaux propres de la foncière sont en forte augmentation (+9M €) pour s'élever à 25,7 M€ et la dette liée aux investissements s'élève à 12,8 M€.

Le résultat net 2024 de Caritas Habitat est une perte de 1,3 M€.

Répartition de l'actionnariat

Au 31 décembre 2024, 496 actionnaires détiennent 219 409 actions de Caritas Habitat, valorisées à 107,50€/action (prime d'émission incluse).

La répartition du capital est la suivante :



Levée de fonds

En 2024, Caritas Habitat a réalisé deux augmentations de capital. L'une auprès du Secours Catholique qui a souscrit à 61 136 actions pour un montant de 6,6 M€. L'autre auprès de fondations et particuliers, qui ont souscrit à hauteur de 479 K€.

Cette levée de fonds est la troisième réalisée par la foncière auprès des particuliers, après celles de 2018 et 2023, qui ont toutes les deux permis le lancement de nouveaux projets.

Caritas Habitat dispose de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), permettant à nos actionnaires particuliers de bénéficier de l'avantage fiscal IR-PME (à fin 2024, 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



Hervé BERNOURD
Président Caritas Habitat
Gestion



Régis de LAROUILLÈRE
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



Véronique LE MONNIER
Responsable administrative
et financière



Josiane IBALANKEN
Alternante assistante
de direction

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
- 18 Arles
- 19 Livry-Gargan
- 20 Paris

Projets en travaux

- 1 Morainvilliers
- 2 Montreuil
- 3 Toulouse

Projets en étude

- 1 Orléans
- 2 Marseille
- 3 Metz
- 4 Ploumagoar

Projets en développement

- 1 Bordeaux
- 2 Bures-sur-Yvette
- 3 Montpellier



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