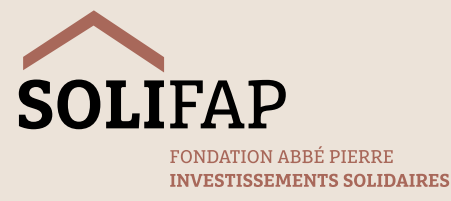




*La société d'investissements solidaires
de la Fondation Abbé Pierre*



SOMMAIRE

- 04 → **Éditorial** du Président de la Fondation Abbé Pierre
 - 05 → **Éditorial** du Président de SOLIFAP
 - 06 → **SOLIFAP**, une réponse innovante pour agir
 - 07 → **SOLIFAP**, porteur des valeurs de l'économie sociale et solidaire
 - 08 → **Construire** plus de logements très sociaux
 - 09 → **L'outil foncier SOLIFAP** : comment ça marche ?
 - 10 → **Exemples d'acquisitions** foncières pour les plus démunis
 - 12 → **Développer** les capacités d'actions sociales
 - 13 → **Exemples d'investissements** financiers réalisés
 - 14 → **Assurer l'accès** aux financements bancaires
 - 16 → **Accompagner** vers de nouveaux modèles socio-économiques
 - 18 → **SOLIFAP**, quel fonctionnement interne ?
 - 20 → **La Fondation Abbé Pierre**, garante du projet politique
 - 22 → **SOLIFAP**, une maison ouverte à des partenariats constructifs
 - 23 → **SOLIFAP**, son utilité sociale : le « mieux vivre » des mal-logés
-



*« La misère n'est pas une fatalité,
elle vient de notre incapacité
à penser le partage. »*

Abbé Pierre

3,5 millions

de personnes mal logées
(privées de domicile
personnel et/ou vivant dans
des conditions de logement
très difficiles).

Source : Fondation Abbé Pierre – Rapport
2014 sur l'état du mal-logement en France.

4

« ...La Fondation Abbé Pierre
doit pouvoir compter durablement
sur ces partenaires [associatifs],
ce qui nécessite qu'ils disposent
de conditions favorables à la
réalisation de leurs projets.
Pour cela, la Fondation Abbé
Pierre a décidé de leur apporter
des soutiens structurels. Ces
soutiens ont pour but de favoriser
leur développement, en vue de
produire davantage de solutions
pour le logement des personnes
défavorisées, et aussi de dépasser
si nécessaire d'éventuels blocages
financiers ou organisationnels... »

Extrait du préambule
des statuts de SOLIFAP.

Éditorial du Président de la Fondation Abbé Pierre



→ « En créant SOLIFAP, la Fondation Abbé Pierre
ambitionne aujourd'hui de compléter ses actions
en faveur du logement des personnes défavorisées ».

Rappelons-nous l'intervention de l'abbé
Pierre à la Sorbonne, en 2004 : « **Peut-
être le jour approche où il sera possible
de lancer quelque énorme emprunt
sacré auquel il ne pourrait pas être touché pour
autre chose que pour le logement....un emprunt
fraternel pour le logement !** ».

Voilà plus de vingt ans que la Fondation Abbé Pierre
poursuit le combat de son fondateur grâce à la
générosité du public. En créant SOLIFAP, la Fonda-
tion Abbé Pierre ambitionne aujourd'hui de complé-
ter ses actions en faveur du logement des personnes
défavorisées en faisant appel à des investisseurs
solidaires, répondant ainsi au vœu de l'abbé Pierre.

Il nous faut aujourd'hui utiliser tous les outils
qui sont mis à notre disposition pour renfor-

cer le secteur associatif, l'accompagner dans
son développement et faciliter son accès à des
financements. L'épargne et l'investissement
solidaires doivent jouer ce rôle pour lutter
contre le mal-logement en faveur des personnes
exclues de notre société.

Ce combat ne se gagnera qu'avec l'engage-
ment de tous, acteurs publics, privés, ou
simples citoyens désireux d'une plus grande
justice sociale. Avec SOLIFAP, dont la Fonda-
tion Abbé Pierre est l'actionnaire fondateur,
nous leur proposons une nouvelle forme d'en-
gagement à nos côtés en donnant un sens
solidaire à leur épargne.

Raymond Etienne,
Président de la Fondation Abbé Pierre.

Éditorial du Président de SOLIFAP



→ « Le projet politique de SOLIFAP est d'accompagner
les acteurs associatifs sur l'ensemble du territoire ».

A ggravation de la crise du logement,
baisse des réponses publiques aux
plus exclus, le secteur associatif est
confronté à un changement fort dans
un environnement qui se fragilise. Les acteurs
qui agissent auprès des personnes mal logées
sont touchés de plein fouet par ce contexte et
sont confrontés à des difficultés pour dévelop-
per leurs actions et parfois même pour les main-
tenir, alors même que les besoins explosent.

Le projet politique de SOLIFAP est d'accompa-
gner les acteurs associatifs sur l'ensemble du
territoire afin qu'ils restent en capacité d'ap-
porter les réponses que les personnes mal
logées attendent au quotidien : logements aux
loyers et charges abordables, actions d'accès
aux droits, lieux d'accueil ou encore interven-
tions contre l'habitat indigne.

SOLIFAP utilisera donc trois moyens d'action
pour sécuriser dans le temps le développement

des associations et leurs actions de lutte contre
le mal-logement :

- L'investissement foncier pour acquérir des
immeubles et les mettre à disposition des opé-
rateurs associatifs afin de créer de plus nom-
breux logements d'insertion.
 - L'investissement financier qui permet de ren-
forcer la structure financière des associations
par un apport direct en haut de bilan, ou
une garantie pour permettre l'accès au crédit
bancaire.
 - La contribution à des démarches de conseil
pour les associations qui le souhaitent afin
de faciliter leur adaptation aux changements
stratégiques et organisationnels rendus néces-
saires par l'évolution du contexte.
- Nous invitons tous ceux qui veulent mener
avec nous cet ambitieux projet à devenir
actionnaire de SOLIFAP et à nous rejoindre
dans sa gouvernance.

François Chaillou, Président de SOLIFAP.

2 800 000

personnes dans des
logements sans confort ou
surpeuplés.

Source : Fondation Abbé Pierre – Rapport
2014 sur l'état du mal-logement en France.

5

90 %

des associations citent
la diminution des
financements publics
comme leur principale
difficulté.

Source : Fondation Abbé Pierre – Enquête
sur les associations de lutte contre le mal-
logement - 2012.

SOLIFAP, une réponse innovante pour agir

→ La crise profonde du logement et la paupérisation croissante des personnes accentuent la pression sur les associations.

SOLIFAP, société par actions simplifiée (SAS), à capital variable d'un montant minimum d'1M€, agréée Entreprise Solidaire par la Préfecture de Paris, a pour vocation de **mobiliser des épargnants et des investisseurs solidaires vers des secteurs de l'action sociale œuvrant au profit des personnes mal logées**. Trois leviers opé-

Une approche mobilisant trois leviers complémentaires :

- un outil foncier pour plus de logements très sociaux,
- un outil financier pour développer les actions sociales,
- un outil d'accompagnement et de conseil pour sécuriser les modèles socio-économiques.

rationnels d'investissement actionnés dans une forte dynamique d'accompagnement des acteurs complètent ainsi de manière innovante le soutien actuel de la Fondation sous forme de subventions aux actions de lutte contre le mal-logement.

« La Société réalisera son objet en déployant notamment les moyens suivants :

- l'acquisition, la propriété, la location notamment dans le cadre de baux à réhabilitation et de baux emphytéotiques, de tous biens et droits immobiliers, en vue de favoriser le logement temporaire ou permanent de personnes défavorisées et généralement la mobilisation directe ou indirecte de toutes opérations immobilières à destination très sociale ;
- le soutien financier en appui direct des opérateurs du secteur du mal-logement dans le respect des dispositions du code monétaire et financier régissant les opérations de crédit ;

- le soutien financier en appui indirect par la garantie des opérateurs du secteur du mal-logement, via un ou plusieurs établissements financiers ;
- l'accompagnement et le conseil en matière d'organisation et de stratégie des opérateurs du secteur du mal-logement ».

Extrait des statuts de SOLIFAP, article 2 : objet de la société.



SOLIFAP, porteur des valeurs de l'économie sociale et solidaire

→ Une inscription forte dans l'environnement de la finance solidaire.

La mobilisation de la finance solidaire, des acteurs de l'ESS et de la société civile

Avec 6 millions d'euros engagés au capital de SOLIFAP, la Fondation Abbé Pierre en tant qu'actionnaire fondateur répond à l'objectif de son plan stratégique 2013 – 2017 consistant à « rechercher un meilleur impact social de ses réserves financières ». Ce « capital patient solidaire » permet ainsi d'apporter des réponses concrètes et immédiates, de rendre visible l'utilité sociale des investissements de SOLIFAP, et de marquer l'engagement fort de la Fondation Abbé Pierre pour mobiliser d'autres actionnaires à ses côtés.

Une entreprise solidaire au service de la lutte contre le mal-logement

SOLIFAP s'inspire directement des principes de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et des

valeurs de la Fondation Abbé Pierre. Elle a pleinement intégré ces dimensions dans son projet :

- **un lien construit sur la solidarité** : plusieurs catégories d'actionnariats disponibles pour répondre aux attentes des investisseurs, et plusieurs durées d'investissement pour répondre aux attentes du secteur associatif,
- **la primauté des personnes sur le capital** : constitution systématique de réserves impartageables,
- **une finalité de service destiné aux personnes les plus défavorisées** : priorité aux investissements solidaires à forte utilité sociale, et une rigueur de gestion pour assurer la sécurité du capital investi,
- **une autonomie de gestion** : une gouvernance politique maîtrisée par la Fondation Abbé Pierre, partagée avec les autres collègues d'investisseurs ayant des catégories d'action de préférence B ou C (voir tableau page 21).

3 986 milliards d'euros de patrimoine financier des français

↓
6,02 + 28,3 %
 sur 1 an

milliards d'euros déposés sur des produits d'épargne solidaire

Ont généré
 ↓
1,02 + 8,8 %
 sur 1 an

milliards d'euros de financement solidaire, pour soutenir des projets à vocation sociale et/ou environnementale

Source : Finansol - baromètre de la finance solidaire 2014-2015.

« ...La Fondation Abbé Pierre a ainsi décidé la création d'une structure juridique sous forme de Société par Action Simplifiée (SAS) selon les principes de gestion des entreprises de l'Économie sociale et solidaire.

La Fondation Abbé Pierre se donne pour ambition de mobiliser à ses côtés, au sein de cette SAS, des membres de la société civile et des acteurs institutionnels publics ou privés qui partagent son projet... »

Extrait du préambule des statuts de SOLIFAP.

Construire plus de logements très sociaux

→ Un soutien foncier innovant aux opérateurs de Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion.

Sur de nombreux territoires, alors même que des besoins massifs demeurent, le coût de l’immobilier rapporté aux conditions de financement des opérations de Maîtrise d’Ouvrage d’insertion (MOi) ne permet pas une exploitation équilibrée de la gestion des logements à créer.

Le dispositif proposé consiste à porter tout ou partie du « surcoût » de l’immobilier (petit immeuble, maison de ville, logement dans une copropriété...) afin de **permettre aux maîtres d’ouvrage d’insertion de produire une offre très sociale dans des conditions recevables** par leur modèle économique.

SOLIFAP consent un bail de longue durée qui confère au preneur un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique); ce dernier a alors accès aux financements publics de l’État et des collectivités locales dédiés au logement (très) social. Il peut également faire appel aux subventions de la Fondation Abbé Pierre, dans le cadre de son soutien à la production de logements très sociaux. Dans des contextes particuliers, des projets avec des organismes pratiquant le mandat de gestion à vocation sociale peuvent être regardés.



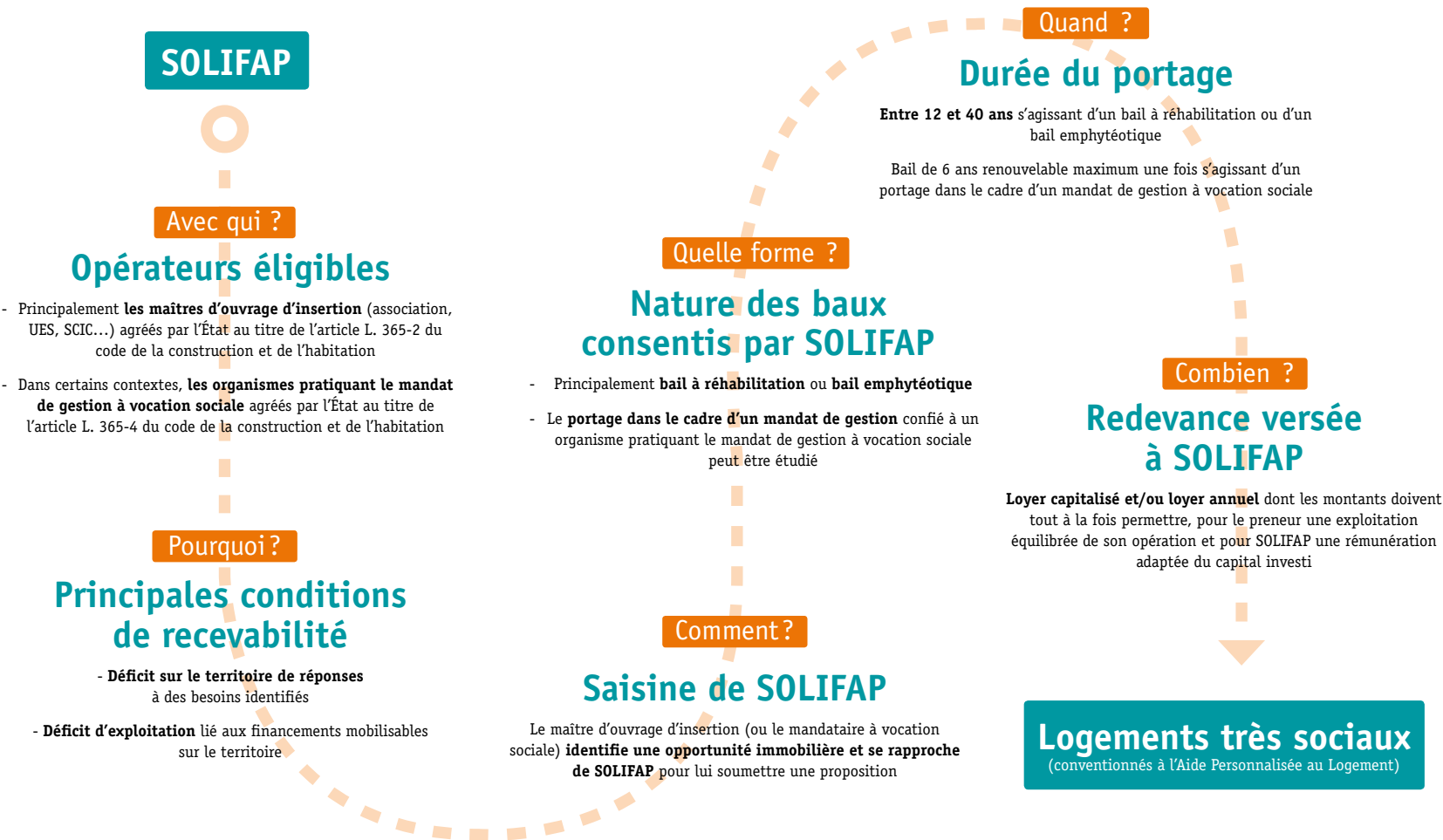
L’objectif est bien de soutenir autrement les associations afin que le niveau de loyer et de charges des logements permettent à ceux qui les occupent de sortir de la précarité et de vivre dignement.

Environ 800 000

c’est l’estimation du déficit de logements qui s’est cumulé ces dernières années. Source : Fondation Abbé Pierre – Rapport 2014 sur l’État du mal-logement en France.

L’outil foncier SOLIFAP : comment ça marche ?

SOLIFAP et les Maîtres d’Ouvrage d’Insertion veilleront à ce que l’ensemble des financements publics et privés soient mobilisés.



Exemples d'acquisitions foncières pour loger les plus démunis

Emmaüs Bussièrès et Pruns : un projet qui associe logement et emplois

L'association Emmaüs Bussièrès et Pruns gère un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA), dans le Puy-de-Dôme, ayant la particularité d'accueillir des familles avec enfants. Toutefois, dès lors que les familles sont appelées à quitter le CADA, elles doivent trouver une solution de logement ou d'hébergement autonome et digne. C'est à cette fin que SOLIFAP est intervenue auprès d'Emmaüs Bussièrès et Pruns.

Une première maison de ville a été acquise par SOLIFAP permettant la première offre d'un logement extérieur et transitoire pour une famille avec deux enfants. Ainsi, ce « logement accompagné » favorisera l'insertion économique et sociale durable de cette famille.

La toute proche communauté Emmaüs de Puy Guillaume propose par ailleurs à l'un des adultes de la famille de devenir « compagnon extérieur » de la communauté, permettant à la fois une activité économique solidaire et un premier pas vers le monde de l'emploi. Au regard des besoins constatés, Emmaüs Bussièrès et Pruns souhaite pouvoir disposer, à terme, de quatre offres de logements.

Revivre : des logements très sociaux dans les zones rurales

L'association REVIVRE (Gers) créée en 1998 intervient sur le territoire du Gers sur trois dimensions du mal-logement : la lutte contre la précarité énergétique, l'aide



à la réhabilitation des logements par leurs occupants et la création d'offres de logements très sociaux par la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Depuis 2000, REVIVRE est titulaire d'un bail à réhabilitation à Condom (sous-préfecture du Gers, 7 000 habitants), de 4 logements très sociaux qui prendra fin en avril 2015.

Sur sollicitation de l'association, SOLIFAP a donc pris la décision d'acquérir l'ensemble de l'immeuble afin de consentir un nouveau bail à réhabilitation de 20 ans à REVIVRE et d'aider à la création de 3 logements supplémentaires dans les combles. Après que l'association ait réalisé les travaux d'amélioration financés en particulier par l'Anah, ce projet permettra la mise en service de 7 logements très sociaux. SOLIFAP, dont l'ambition principale est d'agir là où la crise du logement se fait le plus durement ressentir, ne souhaite pas pour autant délaisser les territoires moins urbains, au sein desquels le mal-logement fait aussi des victimes.

Solidarités nouvelles pour le logement (Île-de-France) : 3 logements très sociaux au sein de zones urbaines

Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) est née au début des années 1990 sur une initiative citoyenne, dans le double objectif de produire des logements très sociaux destinés à des personnes en difficulté et de mobiliser des citoyens au travers de groupes locaux de solidarité.

SNL est maintenant implantée à Paris et dans 4 départements limitrophes où elle a produit près de 1 000 offres de logements très sociaux.

Cependant, l'augmentation massive du coût du foncier dans ces territoires freine inévitablement la production d'offres nouvelles, alors même que les besoins sont en constante augmentation.

Afin de contribuer à surmonter cet obstacle, SOLIFAP a proposé à SNL 75 et SNL 94 de leur consentir des baux à réhabilitation de 20 ans sur trois logements situés à Paris et à Vincennes dans le Val-de-Marne. Après la réalisation des travaux d'amélioration et de mises aux normes, ces logements, situés en centre-ville, financés par des fonds d'État, des subventions de collectivités locales et de la Région Ile-de-France ainsi que de la Fondation Abbé Pierre, permettront aux personnes en difficulté de consolider leur nouveau projet de vie.

7 €/m² dans Paris

Accès à un loyer très social de 7€/m² dans Paris et Vincennes



Développer les capacités d'actions sociales

→ Un soutien par l'investissement financier pour renforcer le haut de bilan.

Le développement des acteurs qui luttent contre le mal-logement oblige la majorité d'entre eux à renforcer leurs structures financières. SOLIFAP souhaite venir en soutien financier complémentaire aux structures qui portent un projet de développement, grâce au renforcement de haut de bilan : apport avec

droits de reprise, souscription d'obligations ou de titres associatifs, prêts participatifs.

L'apport de ces soutiens financiers permet d'optimiser les projets associatifs dans :

- **le maintien de leurs activités** grâce à un besoin en fonds de roulement amélioré et une structure financière adaptée.
- **le projet de développement** de leurs actions sociales : accroissement d'activité, développement territorial, lancement d'activités ou démarrage d'un projet, restructuration...
- **la mobilisation d'autres partenaires** financiers liés à la réalisation du projet par l'effet levier du soutien de SOLIFAP.

SOLIFAP apporte une ressource financière sur une durée de 5 à 10 ans maximum réservée aux associations et entreprises solidaires qui luttent contre le mal-logement, afin de renforcer leurs capitaux permanents et leurs structures financières, afin qu'elles développent leurs projets sociaux. Les associations dont les

difficultés proviennent de déficits cumulés ne sont pas éligibles à ces soutiens financiers.

Un suivi de l'utilité sociale et de la rémunération des investissements

SOLIFAP s'engage dans un suivi de ses investissements, tant dans leur dimension d'utilité sociale que dans celle de leur rentabilité financière. **Il est donc prévu de répondre de manière particulière à chaque demande, afin de construire un partenariat adapté au profit des bénéficiaires et valoriser la qualité de l'impact social des investissements.** Différentes clauses économiques et sociales sont précisées dans chaque convention de financement : indicateurs de reporting des actions sociales, suivi des équilibres financiers, partage et suivi des orientations stratégiques...

Exemples d'investissements financiers réalisés

Les Compagnons Bâisseurs : projet de développement de 800 à 4 000 auto-réhabilitations accompagnées par an

Depuis 1947, les Compagnons Bâisseurs, implantés sur 10 régions du territoire métropolitain et sur l'île de la Réunion, **améliorent les conditions d'habitat des personnes en difficultés économiques et sociales en privilégiant la mobilisation des bénéficiaires.** Au fil du temps, ils ont développé des savoir-faire autour de « l'Auto-Réhabilitation Accompagnée » (ARA).

Les Compagnons Bâisseurs ont sollicité SOLIFAP pour contribuer à leur plan d'investissement dans le cadre de leur projet politique 2012 – 2017 « Une solidarité à bâtir ». Celui-ci vise à développer significativement le nombre d'actions d'ARA dans les prochaines années, à essaimer leur savoir-faire et à sensibiliser (voire à former d'autres acteurs associatifs).

SOLIFAP a décidé d'apporter un concours financier sur 5 ans, aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres partenaires financiers, permettant ainsi de boucler le premier tour de table des investisseurs.



Pour les Compagnons Bâisseurs, cet investissement de SOLIFAP contribuera en particulier à soutenir le développement de leurs interventions auprès des habitants des copropriétés en difficulté, copropriétaires occupants précaires ou locataires en fragilité.

Une Famille Un Toit 44 : une pluralité de réponses au mal-logement sur un même territoire

L'association « Une Famille Un Toit 44 » (UFUT 44) a été créée en octobre 1995 sur l'initiative

de personnes et de militants associatifs. De 1995 à 1998, **les actions sont essentiellement mises en œuvre par des bénévoles et fortement orientées en direction de propriétaires occupants en difficulté, en particulier des exploitants agricoles.**

Ce contexte de création explique la forte implantation rurale d'UFUT 44 qui s'est professionnalisée au fil du temps. L'association a construit un projet qui vise à appréhender, sur son territoire d'intervention, l'ensemble des champs du mal-logement et des publics qui le subissent. Des actions diversifiées allant de la production et la gestion de logements très sociaux, de la lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique, en passant par le nécessaire accompagnement social des personnes, ont été mises en œuvre.

Confrontée à des difficultés de financement du développement de son projet associatif, afin de pouvoir continuer d'être au plus près des besoins de l'ensemble des publics mal logés, UFUT 44 a sollicité SOLIFAP qui lui a accordé un concours financier sur 10 ans.

82%

des associations qui luttent contre le mal-logement indiquent le manque de fonds propres comme leur principale difficulté interne.

Source : Fondation Abbé Pierre – Enquête sur les associations de lutte contre le mal-logement - 2012.

Assurer l'accès aux financements bancaires

→ « SOLIFAP garantie », dédié aux acteurs qui luttent contre le mal-logement.



14

Aujourd'hui, les associations et organismes d'inspiration associative qui luttent contre le mal-logement éprouvent souvent des difficultés à obtenir des concours bancaires ou des garanties sur les emprunts qu'elles doivent contracter. Le dispositif de garantie construit en partenariat avec la Société financière de la Nef¹, Société coopérative de finances solidaires, a ainsi pour vocation de faciliter l'accès au crédit bancaire de court ou moyen terme.

SOLIFAP a identifié des cibles de crédit répondant aux besoins des associations, qui sont éligibles au bénéfice du dispositif de garantie. Si cette liste est indicative

et non exhaustive, les cibles identifiées ont fait ressortir des besoins spécifiques aux seuls acteurs de la Maîtrise d'Ouvrage d'insertion et d'autres plus généraux précisés dans le tableau page 15.

Avec la caution de SOLIFAP le dispositif consiste en l'octroi par la Nef de garanties sur des crédits accordés par des opérateurs bancaires, dont la Nef, aux associations ou organismes d'inspiration associative (UES, SCIC...), partenaires de SOLIFAP.

Dans l'objectif d'assurer un suivi des décisions de garantie, un processus conjoint permet à SOLIFAP et à la Nef d'assurer l'analyse, l'instruc-

tion, la prise de décision, la mise en place et le suivi des engagements en garantie.

Les garanties bancaires seront accordées par le Comité des engagements mixte SOLIFAP / Nef qui en fixera les conditions pour chaque emprunt, à la lecture du montant et de la durée du prêt, de son remboursement amortissable ou à l'échéance, et du taux de garantie applicable au capital restant dû sur le crédit garanti.



¹ La Nef, en cohérence avec sa finalité de financeur éthique, a pris un engagement de transparence vis-à-vis de ses sociétaires qui la conduit à publier la liste de toutes les opérations qu'elle réalise.

TYPE DE PRÊT	BESOINS COUVERTS	MONTANTS DU PRÊT
→ « Maîtrise d'Ouvrage d'insertion » Durée : de 12 à 24 mois Taux garanti : de 50 % à 65 %	→ Prêt relais pour le préfinancement de l'acquisition → Financements de l'opération non totalement notifiés	→ De 30 k€ à 400 k€
	→ Prêt relais pour le préfinancement de l'acquisition → Financements de l'opération intégralement notifiés	→ De 30 k€ à 500 k€
	→ Prêt relais pour le préfinancement de travaux → Financements de l'opération intégralement notifiés	→ De 30 k€ à 400 k€
→ Investissement Durée : de 24 à 48 mois Taux garanti : de 50 % à 65 %	→ Prêt sur investissement hors MOi (équipement informatique, véhicule, travaux d'aménagement...)	→ De 30 k€ à 100 k€
→ Trésorerie Durée : de 12 à 24 mois Taux garanti : de 50 % à 75 %	→ Prêt relais de trésorerie sur financements notifiés	→ De 30 k€ à 400 k€
→ Consolidation Durée : de 24 à 48 mois Taux garanti : de 50 % à 75 %	→ Prêt de consolidation de fonds de roulement	→ De 30 k€ à 200 k€
→ « Corporate » Durée : de 24 à 48 mois Taux garanti : de 50% à 75%	→ Prêt de développement	→ De 30 k€ à 300 k€

15



Accompagner vers de nouveaux modèles socio-économiques

→ Une démarche d'accompagnement et de conseil stratégique.

Tout au long de ces deux dernières décennies, l'environnement économique et social des associations s'est significativement transformé : ces mutations obligent nombre d'associations à s'interroger sur leur pérennité et à revisiter

leur modèle économique et social principalement face à :

- la baisse des financements de l'État insuffisamment compensée par les interventions des collectivités locales elles-mêmes souvent en difficulté ;
- une logique de subventions qui se transforme trop régulièrement en une démarche de commande publique ou d'appel d'offres ;
- des capacités de financements privés qui ne peuvent répondre seuls à la hauteur des besoins.

SOLIFAP: Un accompagnement de l'accueil à l'évaluation de l'utilité sociale

La finalité de SOLIFAP étant la lutte contre le mal-logement par un soutien aux acteurs qui le combattent, **l'accompagnement de leur développement ou de la résolution de leurs difficultés constitue un axe fondateur de son projet.**



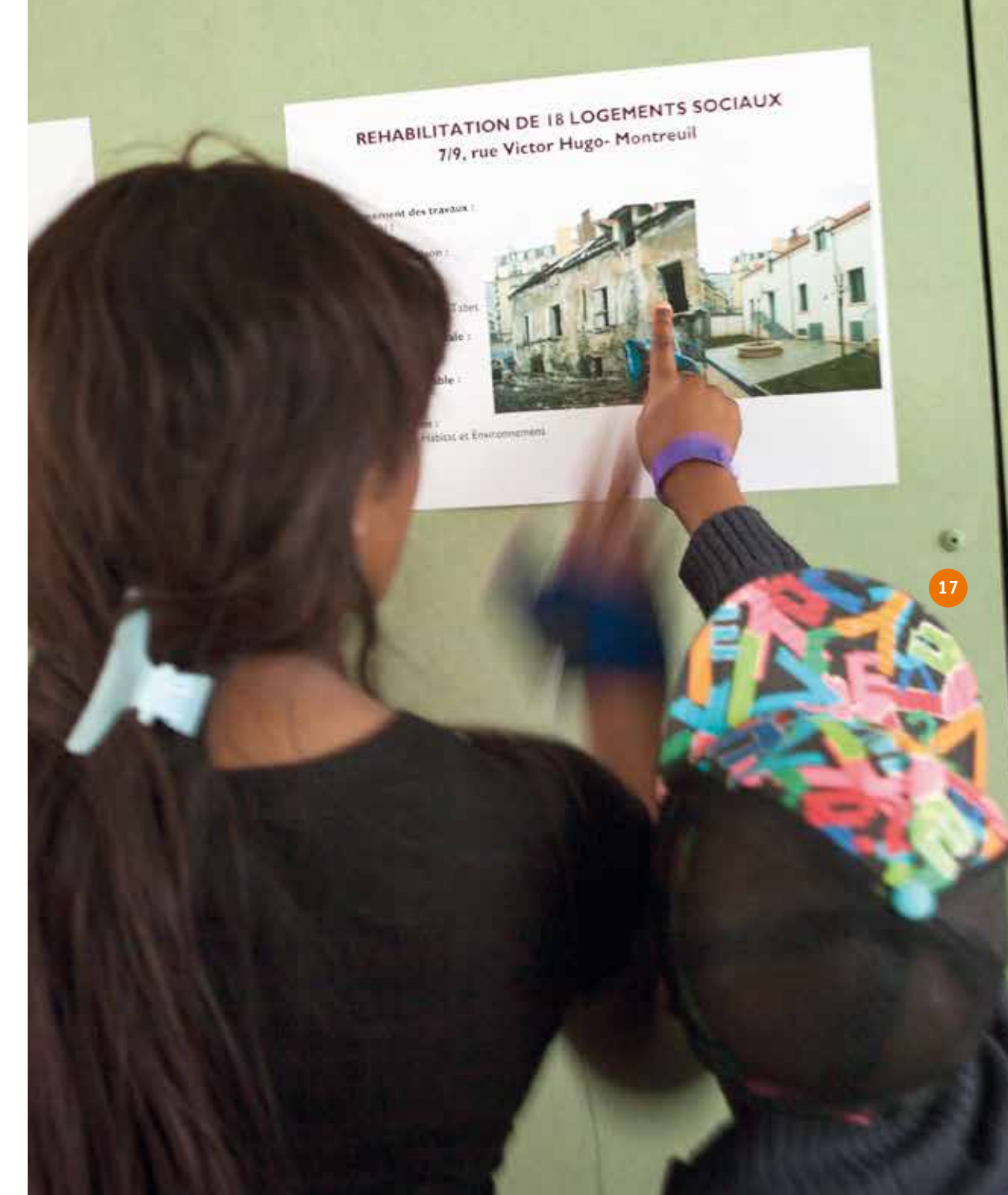
Associée à une logique de maîtrise des risques, cette approche débute dès l'instruction d'une demande. L'analyse des demandes doit en effet permettre d'appréhender une association sur l'ensemble de ses dimensions, au-delà de sa seule problématique financière : analyse de l'institution, de son environnement, de son

organisation, de ses équilibres socio-économiques et de ses perspectives de développement. Cette lecture globale permet de mieux repérer la réalité des enjeux au-delà des seuls aspects financiers, et d'apporter si besoin des réponses à des problématiques plus structurelles.

Du conseil stratégique et des partenaires pour aller plus loin !

Dans une double dynamique de suivi de son investissement et d'optimisation de son utilité sociale, SOLIFAP peut également proposer de prolonger son accompagnement en mobilisant des acteurs externes à ses côtés (experts en stratégie et en organisation) si elle l'estime nécessaire, conjointement avec l'association. En effet, l'accompagnement stratégique des associations qui luttent contre le mal-logement est peu couvert et SOLIFAP a vocation à soutenir leur développement, en travaillant à la recherche du modèle socio-économique nécessaire à la conduite de leurs actions sociales.

Cette dynamique d'accompagnement dans laquelle s'engage SOLIFAP s'appréhende dans un cadre de co-construction, avec la Fondation Abbé Pierre, les fédérations et têtes de réseau du secteur du mal-logement, les dispositifs existants et les acteurs du conseil.



SOLIFAP, quel fonctionnement interne ?

Dans l'objectif d'une approche globale, l'instruction d'une demande doit permettre à SOLIFAP de « lire » une association, de comprendre son histoire, son insertion et ses relations avec son environnement, sa structuration et les positionnements des différents acteurs internes, leurs modes de coordination et de contrôle, mais aussi l'identité et les valeurs qui les regroupent et forment le projet associatif. Ceci afin d'appréhender l'organisme demandeur dans l'ensemble de ses dimensions, et au-delà de sa seule problématique financière.

L'instruction d'une demande prévoit donc d'aborder les aspects suivants de l'organisme :

- **sa dimension sociale** : le contexte de création, le projet social, les actions menées,
- **son organisation** : la gouvernance, l'équipe opérationnelle et leur fonctionnement,
- **son environnement** : les financeurs, le contexte économique et social local,
- **sa situation économique** passée, actuelle et ses projections financières,
- **les perspectives de développement** de son projet associatif et son plan d'action pour le réaliser.



Des comités d'engagement indépendants et qualifiés

Deux comités d'engagement sont en place : le comité d'engagement financier qui examine les demandes financières des associations et le comité d'engagement foncier qui statue sur les projets de création de logements. Ces deux comités porteront une attention particulière aux besoins d'accompagnement stratégiques des associations de lutte contre le mal-logement identifiés lors de la phase d'instruction et de diagnostic. Ils proposent ensuite une prise de décision au Directoire, en veillant à la qualité sociale du projet et à la sécurité des investissements. Les membres de ces comités sont les chargés d'instruction de SOLIFAP pour présentation des dossiers, des salariés de la Fondation Abbé Pierre qui suivent les mêmes associations au niveau des subventions, et des personnes qualifiées extérieures.

Un processus permettant le suivi du projet et de son utilité sociale

Les retours attendus des investissements fonciers ou financiers sont de deux ordres :

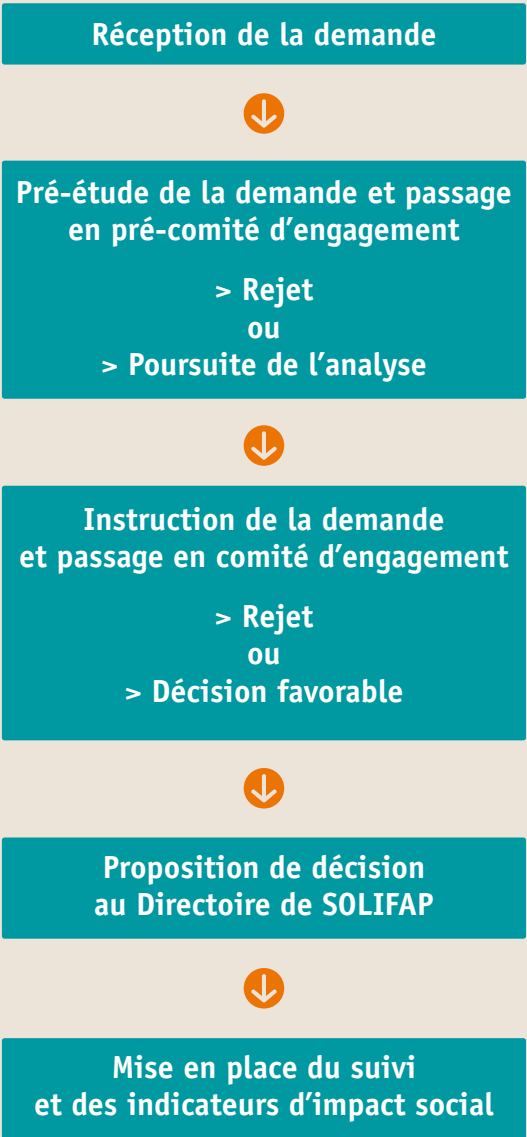
- **le retour des capitaux investis et celui de la rémunération attachée**, qui s'appuie sur une analyse de risque objective,
- **l'utilité sociale du soutien apporté**, celle-ci se mesurant selon des critères à partager avec l'organisme soutenu.

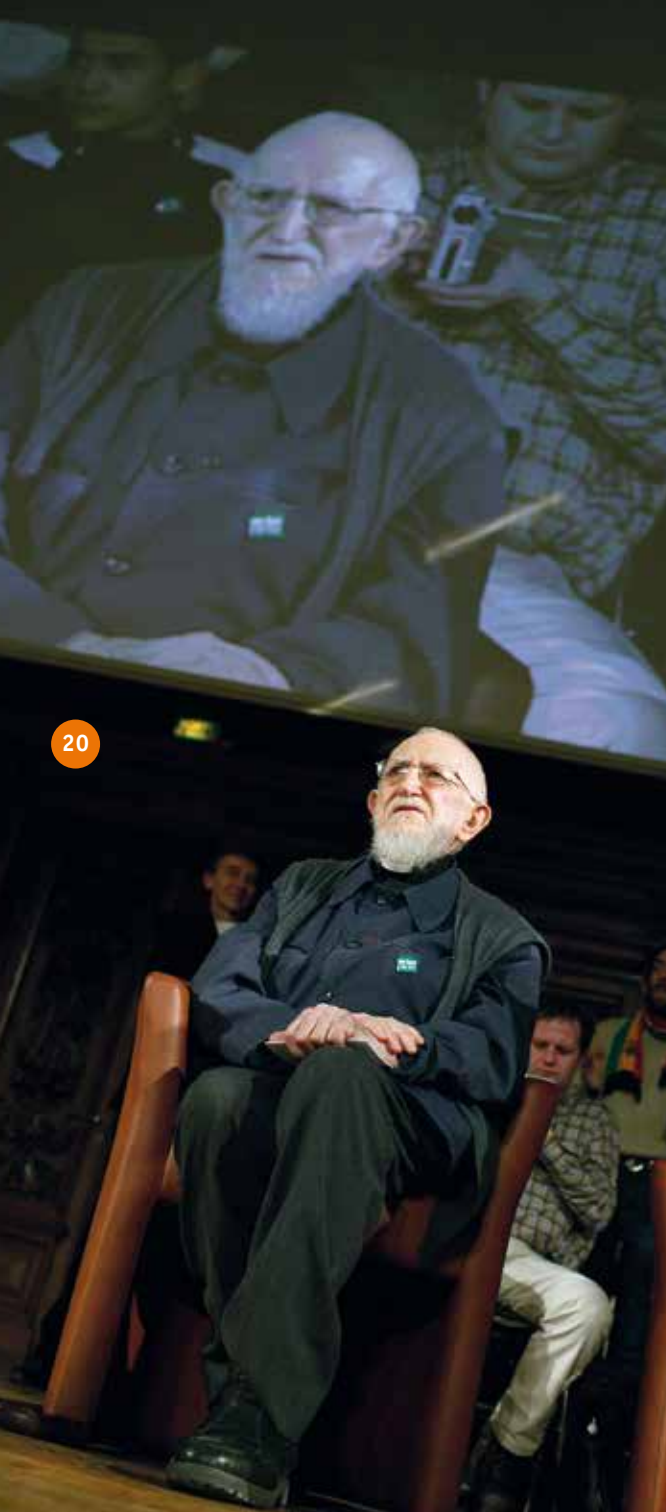
L'instruction de la demande et le processus de décision doivent permettre de s'assurer de la bonne adéquation entre la situation socio-économique du demandeur, le besoin qui a motivé sa demande, les capacités d'intervention et les attentes de SOLIFAP.

Le suivi de la décision foncière ou financière ressort de la nécessité de mesurer l'utilité sociale produite par les investissements et de la vigilance due aux investisseurs solidaires qui se sont engagés aux côtés de SOLIFAP.



Le processus de l'instruction à la décision





La Fondation Abbé Pierre garante du projet politique

→ « Est nommée Président de la Société pour une durée indéterminée : La Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés, Fondation reconnue d'utilité publique par décret du 11 février 1992 ». Article 35 des statuts de SOLIFAP

La Fondation Abbé Pierre, actionnaire fondateur et présidente, personne morale de SOLIFAP, porte le projet politique de SOLIFAP, contribue à son développement, à son autonomie et à son ouverture à d'autres investisseurs. Pour assurer

la réalisation du projet social en cohérence avec sa propre mission, la Fondation Abbé Pierre prévoit de garder l'exclusivité des actions de préférence de catégorie A, lui donnant ainsi les moyens d'être durablement garante du projet porté par SOLIFAP en cohérence avec ses valeurs et sa mission de lutte contre le mal-logement.

6 millions d'euros de capital patient de la Fondation Abbé Pierre afin de mobiliser d'autres investisseurs solidaires.

Une gestion politique et opérationnelle de SOLIFAP mise en œuvre par un Directoire

La Société est administrée par un organe collégial, le Directoire, dont le Président assure la présidence de la Société. Il est composé de trois à cinq membres, personnes physiques ou personnes

morales, dont quatre au plus sont désignées par la Fondation Abbé Pierre. Le cinquième membre est désigné par les actionnaires de catégorie B.

Un Comité d'orientation stratégique et de surveillance (COSS) porteur d'une gouvernance partagée

La volonté d'une gouvernance partagée et de l'association d'acteurs de l'ESS autour de l'aide à la structuration du secteur associatif qui lutte contre le mal-logement, donne un rôle spécifique au COSS, de surveillance mais aussi d'orientation politique et stratégique de la société et précisé dans les statuts :

« ...Le conseil d'Orientation stratégique et de Surveillance participe à la définition des orientations stratégiques de la Société et assure la surveillance de l'administration de la Société par le Directoire et le Président.

Il exerce un contrôle de la gestion de la Société par le Président, le Directeur Général et le Directoire. [...]

Il exerce en outre les attributions suivantes : 1° Il propose des orientations stratégiques de la Société au directoire et à la collectivité des associés, 2° Il adopte et émet un avis sur le rapport qui lui est présenté annuellement par le Directoire sur les activités de la Société et la situation financière de la Société... »

Extrait des statuts de SOLIFAP, article 22.

Les catégories d'actions de SOLIFAP

Catégorie d'actions	Durée d'inaliénabilité	Valeur nominale	Gouvernance
→ A (Fondation Abbé Pierre)	→ Sans objet	→ 1 000 €	→ 4 sièges au directoire 4 sièges au COSS
→ B	→ 10 ans	→ 1 000 €	→ 1 siège au directoire 4 sièges au COSS
→ B'	→ 10 ans	→ 1 000 €	→ Pas de siège au directoire ni au COSS
→ C	→ 5 ans	→ 1 000 €	→ 2 sièges au COSS
→ C'	→ 5 ans	→ 1 000 €	→ Pas de siège au directoire ni au COSS
→ D	→ libre	→ 500 €	→ 2 sièges au COSS
→ D'	→ libre	→ 500 €	→ Pas de siège au directoire ni au COSS



SOLIFAP, une maison ouverte à des partenariats constructifs

SOLIFAP travaille à une démarche de partenariat actif avec ceux qui recherchent une utilité sociale à leurs placements financiers : entreprises privées, investisseurs institutionnels, collecteurs de l'épargne salariale, fondations et grandes associations. SOLIFAP se donne pour ambition de mobiliser à ses côtés tous les acteurs de l'ESS soucieux de s'investir dans la lutte contre le mal-logement, comme l'est aujourd'hui AG2R LA MONDIALE.

Dans un proche avenir, SOLIFAP prévoit de sensibiliser la société civile en faisant une offre publique

« *L'épargnant solidaire n'attend pas tant un rendement financier de son épargne qu'une réelle utilité sociale produite.* »

Source : Extrait de l'étude Finansol 2012-2013 sur les épargnants solidaires.

de titres financiers (OPTF), afin que tout un chacun puisse donner un sens solidaire à son épargne.

AG2R LA MONDIALE s'engage auprès de la Fondation Abbé Pierre

Paritarisme et mutualisme constituent au sein d'AG2R LA MONDIALE un mode de gouvernance unique. Cette gouvernance permet au Groupe d'être précurseur en bâtissant de nouveaux modèles basés sur les valeurs de l'économie sociale et solidaire.

C'est ainsi que nous nous sommes engagés dès 2010 avec notre Fonds d'Innovation dans une démarche originale de co construction de partenariats et d'alliances avec le monde associatif. « Nous allons au-delà du soutien financier « classique » octroyé par les autres acteurs de la protection sociale. Accompagner la Fondation Abbé Pierre dans son projet de développement est à cet égard un de nos projets phare » expliquent Edwina Lamoureux, présidente et

Franck Mougin, vice-président de l'Association sommitale AG2R LA MONDIALE.

Concrètement, ce partenariat noué avec la structure d'investissement solidaire SOLIFAP, a pour objectif d'accompagner les associations sur le terrain dans la recherche et la création de logements dignes permettant aux familles de s'installer durablement et de reconstruire un projet de vie.

« *Nous sommes fiers et honorés de contribuer à l'action de la Fondation Abbé Pierre.* »



Edwina Lamoureux,
présidente
de l'Association
sommitale
AG2R LA MONDIALE



Franck Mougin,
vice-président
de l'Association
sommitale
AG2R LA MONDIALE

SOLIFAP, son utilité sociale : le « mieux vivre » des mal-logés

Au-delà des soutiens fonciers ou financiers apportés aux acteurs associatifs et de l'accompagnement qui peut leur être proposé pour les épauler dans leur développement, la finalité de SOLIFAP est bien la sortie de l'exclusion des personnes les plus défavorisées.

La mesure de l'utilité sociale des investissements de SOLIFAP fait partie intégrante de leur suivi tout au long de leur durée, qu'il s'agisse par exemple du nombre de logements qu'ils ont permis de créer et du nombre de personnes logées, ou des actions spécifiques en direction des personnes à la rue qu'ils ont contribué à initier.

Ainsi SOLIFAP ambitionne de permettre la création de **1 000 nouveaux logements très sociaux à l'horizon 2019**, qui devront permettre aux personnes qui les occupent de disposer d'un reste-à-vivre leur permettant de faire face à leurs dépenses de santé, d'alimentation ou de scolarité pour leurs enfants.

De même, les projections à cinq ans des interventions de SOLIFAP conduisent à estimer que ce seront plus de 250 associations soutenues directement ou indirectement dans leurs modèles socio-économiques. **Ces dernières travaillant avec près de 100 000 personnes à la rue ou sans domicile personnel qui auront pu être mieux accueillies et accompagnées vers un logement décent.**

8 millions
de personnes en précarité
énergétique.

Source : Fondation Abbé Pierre – Rapport 2014 sur l'état du mal-logement en France.

« La beauté d'une ville,
n'est ni dans ses musées, ni dans ses
cathédrales... la beauté d'une ville,
c'est de ne pas avoir de taudis, de ne pas
avoir de sans-logis. »

Abbé Pierre



3-5 rue de Romainville - 75019 Paris | contact@solifap.fr | 01 55 56 37 00

Société par Actions Simplifiée à capital variable agréée entreprise solidaire – capital minimum 1 M€ – RCS Paris 799 992 987 – SIRET 799 992 987 00013

Novembre 2014 / **Graphisme** : www.nicolaspruvost.fr / **Photos** : Seb ! Godefroy, S. Bollendorff, C. Hargoues, L. Danilovic, AFP