Solifap

INVESTISSEMENTS SOLIDAIRES

Rapport d'Activité 2017

L'ÉVÉNEMENT
Les sans-toit
auront leur loi

Sommaire

5 **Editorial**

8 **Bilan de l'activité 2017**

8 **Les faits significatifs**

12 **Les investissements fonciers**

21 **Les Prêts participatifs**

26 **Le Fonds de Garantie**

29 **Le lancement du Fonds d'intervention Conseil**

34 **Orientations pour l'avenir**

40 **Bilan financier de l'exercice**

42 **Les acteurs qui font SOLIFAP**

Une innovation concrète ayant permis le soutien de 64 projets pour 15,7M€ de décisions d'investissements engagés en 3 ans

Éditorial

Alors que la situation des personnes sans domicile personnel ou logées de façon précaire en France est restée toujours aussi préoccupante au cours de l'année 2017, l'action des associations et opérateurs qui combattent ces situations sur le terrain est entravée par des procédures opérationnelles de plus en plus complexes, couplées à une diminution sensible de leurs moyens financiers. Leurs interventions sont pourtant plus que jamais indispensables pour permettre aux plus fragiles d'avoir des conditions d'habitat dignes de leur humanité..

Aux côtés de la Fondation Abbé Pierre, SOLIFAP a pour vocation de soutenir et accompagner à long-terme ces associations et opérateurs qui combattent le mal-logement. Elle utilise pour cela 3 leviers :

- leur apporter des moyens financiers sous forme de prêts ou de garanties bancaires,
- leur permettre d'être conseillées au plan stratégique ou organisationnel
- et enfin, mettre à leur disposition des immeubles afin qu'elles puissent y loger des personnes défavorisées.

La mise en œuvre de ces 3 leviers est financée par les capitaux propres de SOLIFAP apportés par ses actionnaires. **Ceux-ci sont des institutions ou des particuliers qui donnent une forte utilité sociale à leur épargne en la mettant à disposition de SOLIFAP.** Pour les organismes bénéficiaires des soutiens de SOLIFAP, cette nouvelle ressource d'investissement vient opportunément compléter leurs financements habituels mais son utilisation les oblige à une vraie évolution de leur modèle socio-économique.

Le 4ème exercice de SOLIFAP, clos le 30 septembre 2017, a été l'occasion de poursuivre l'accompagnement de la mutation des opérateurs et associations. Cette mission a pu être conduite dans le cadre d'un fort accroissement des capitaux propres et des investissements solidaires. Une nouvelle étape a également été franchie en créant les conditions de l'accueil de nombreuses personnes physiques au sein de l'actionnariat. Le présent rapport a pour but de rendre compte de ces évolutions et de préciser les perspectives pour l'avenir de la société.

François Chaillou
Président

Bilan de l'activité

Au 30 septembre 2017

64

projets soutenus, ou en phase d'engagement par SOLIFAP

27,8 M€

de ressources mobilisées auprès des partenaires

106

logements acquis ou en cours, pour réaliser des logements d'insertion

15,7 M€

de décisions d'engagements d'investissements solidaires

Total de l'activité depuis le lancement de SOLIFAP

4 outils pour assurer le renforcement structurel à long terme des acteurs associatifs

SOLIFAP, société d'investissements solidaires, a été créée en 2014 dans l'objectif d'apporter une réponse complémentaire aux actions menées par la Fondation Abbé Pierre. En faisant appel à l'épargne solidaire, SOLIFAP apporte les investissements nécessaires aux acteurs associatifs qui œuvrent contre le mal-logement afin de contribuer au développement de leurs actions. Quatre outils d'interventions ont été mis en place :

SOLIFAP Foncier

Pour plus de logements très sociaux
Acquisition de logements et mise à disposition à des opérateurs agréés par l'état

SOLIFAP Prêt Participatif

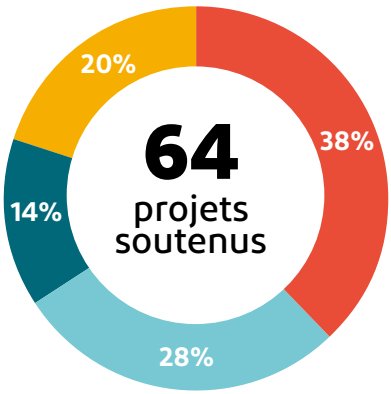
Pour développer les actions sociales
Prêt de moyen terme pour le maintien ou le développement des activités

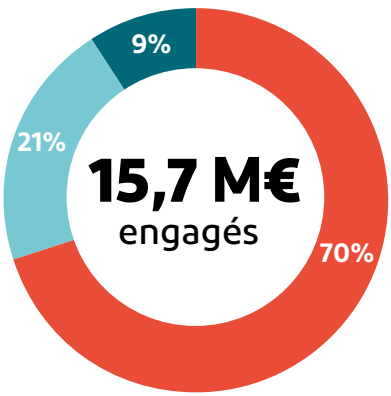
SOLIFAP Garantie

Pour répondre à des besoins financiers de court / moyen terme
Garantie pour permettre l'accès au crédit bancaire

SOLIFAP Conseil

Pour accompagner les acteurs associatifs dans leurs stratégies de développement
Conseil pour sécuriser les modèles socio-économiques





Faits Significatifs

UN CHANGEMENT DES STATUTS PERMETTANT D'ÉLARGIR FORTEMENT LA COMMUNAUTÉ DES ACTIONNAIRES INDIVIDUELS.

Dès l'origine du projet SOLIFAP, la Fondation Abbé Pierre avait souhaité mobiliser à ses côtés une grande communauté de citoyens en leur proposant de devenir des actionnaires engagés de la société, et ceci pour 3 raisons :

- Leur donner la possibilité d'**utiliser leur épargne comme un moyen d'action citoyen.**
- **Augmenter et diversifier les ressources** de SOLIFAP.
- **Renforcer la crédibilité et la force de plaidoyer de SOLIFAP** dans l'environnement des acteurs de la finance solidaire et citoyenne, et notamment aux yeux des investisseurs institutionnels.

L'accueil d'un grand nombre d'actionnaires individuels nécessitait toutefois d'avoir un cadre juridique adapté, les premiers statuts de SOLIFAP, sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS), ne permettant pas de le faire. Après une étude très approfondie menée en concertation étroite avec la Fondation Abbé Pierre et les autres associés, l'assemblée générale du 17 mai 2017, réunie au collège des Bernardins, a décidé de changer les statuts de SOLIFAP pour en faire **une Société en Commandite par Actions (SCA)**. Le gérant de cette SCA est son associé commandité, à savoir la société ROMAINVILLE GESTION, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU), dont la Fondation Abbé Pierre est l'unique associé.

Alors que l'assemblée générale du 17 mai comportait 64 associés, dont 45 associés individuels, ceux-ci étaient 69 à la clôture de l'exercice au 30 septembre 2017. Un appel public à l'épargne a été lancé en novembre 2017 dans le but d'élargir la communauté d'associés à 200/300 personnes durant l'exercice 2018.

DES GOUVERNANCES EN PARTIE RENOUVELÉES

Au-delà de la possibilité d'associer des investisseurs individuels en grand nombre pour donner à SOLIFAP une dimension citoyenne affirmée, le changement de modèle juridique avait également pour but d'améliorer la gouvernance de la société, d'une part en précisant la façon dont la **Fondation Abbé Pierre continue d'orienter et de soutenir ce projet**, d'autre part en donnant **une place plus importante aux autres associés**, en considération de l'enrichissement qu'ils apportent au projet.

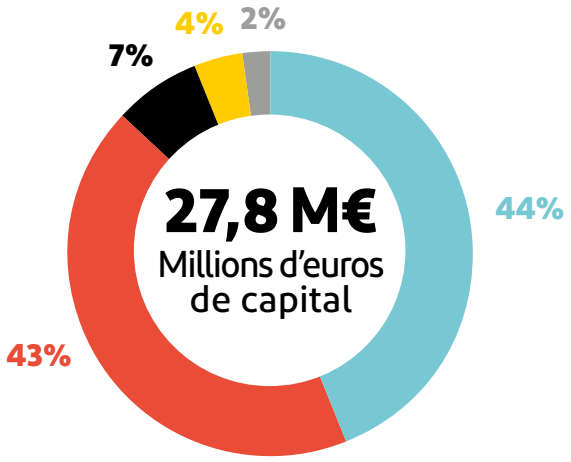
Le nouveau schéma juridique confirme par ailleurs la forte implication de la Fondation Abbé Pierre dans le projet porté par la SOLIFAP et clarifie sa place dans la gestion de la société. **La gérance de SOLIFAP est en effet assurée par la société Romainville Gestion**, Société par Actions Simplifiée à directoire et conseil de surveillance, dont la Fondation Abbé Pierre est l'actionnaire unique. Celle-ci a donc désigné les membres des deux instances de gouvernance : le directoire et le comité de surveillance de Romainville Gestion (voir la composition des instances p42).

UNE PROGRESSION IMPORTANTE DES CAPACITÉS D'INVESTISSEMENT

SOLIFAP a vu son capital progresser de façon très importante au cours de l'exercice puisqu'il a fait **un bond de 55% en passant de 18 millions d'euros à 27,8 millions d'euros**. Cette augmentation résulte de la confiance de nouveaux investisseurs, et de renouvellement des actionnaires déjà présents dans le capital de la société.

En premier lieu, l'arrivée de la Caisse des Dépôts et Consignations est un marqueur important. Celle-ci a vocation à devenir un 3ème associé de référence de SOLIFAP, aux côtés de la Fondation Abbé Pierre et du groupe AG2R-LA MONDIALE. Cette importante augmentation de capital est également due à un net renforcement de la contribution des collecteurs de l'épargne salariale, d'une part avec l'arrivée de MIROVA pour 5 millions d'euros, société du groupe BPCE, et d'autre part par une nouvelle souscription d'AMUNDI, société du groupe Crédit Agricole.

A la fin de l'exercice, la répartition du capital est la suivante :



- Collecteurs de l'épargne salariale (MIROVA, BNP AM, AMUNDI, ECOFI)
- 2 Actionnaires de référence Fondation Abbé Pierre et AG2R LA MONDIALE
- Caisse des Dépôts et consignations
- Fondations, fédérations, associations et autres acteurs solidaires
- Actionnaires individuels

DES PARTENARIATS FRUCTUEUX À L'ORIGINE DE NOUVELLES EXPÉRIMENTATIONS

L'exercice 2017 a vu se poursuivre le partenariat engagé avec le groupe AG2R-LA MONDIALE et le fonds d'innovation AGESICA, partenaires historiques de SOLIFAP aux côtés de la Fondation Abbé Pierre. Outre l'apport d'une subvention d'aide au démarrage qui a permis à nouveau d'équilibrer les comptes annuels 2017, les soutiens apportés (assistance au pilotage de SOLIFAP, assistance juridique et assistance pour la stratégie de communication) ont trouvé leur aboutissement dans le changement de statut et la tenue (fort réussie) de l'assemblée générale du 17 mai au collège des Bernardins. A l'avenir, le partenariat avec le groupe AG2R-LA MONDIALE va se poursuivre autour de la gestion du Fonds d'Intervention Conseil, pour lequel une aide à l'amorçage de 240 000 euros a été apportée, ainsi que pour le lancement de l'Appel Public à l'Epargne.

Les partenariats opérationnels formalisés au cours de l'année 2016 avec deux fédérations qui rassemblent de nombreux opérateurs de l'habitat d'insertion, la FAPIL et la Fédération SOLIHA ont fait l'objet d'évaluations à mi-parcours.

Le programme pour développer les logements d'insertion a été plus rapide que prévu avec les associations du réseau FAPIL puisqu'il était prévu que soient créés 80 logements au bout de 3 ans alors que nous en sommes à 83 à mi-parcours. Le partenariat avec les associations adhérentes au mouvement SOLIHA doit en revanche être activement relancé.

Le programme expérimental d'acquisition de logements pour les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) a été jugé très positivement. Ainsi parmi les 5 agglomérations ciblées à l'origine (Beauvais, La Rochelle, Montpellier, Carpentras et Strasbourg) 4 d'entre-elles ont vu se concrétiser des acquisitions foncières. Il a été convenu en fin d'année de poursuivre et d'amplifier ce programme sur les mêmes agglomérations ainsi que sur 2 nouveaux sites.

Le programme pour susciter des coopérations entre les opérateurs habitat et les collectivités locales afin de développer la création de logements d'insertion dans le cadre des Politiques Locales de l'Habitat n'a pas vu le jour en 2017. Toutefois, l'Appel à Manifestation d'intérêt lancé par l'Etat en fin d'année 2017 pour développer le « logement d'abord » pourrait donner l'occasion de développer des coopérations avec plusieurs collectivités.

Le programme pour expérimenter avec quelques associations la création de « caisses d'avance » destinées à faciliter la réalisation des travaux chez les propriétaires modestes avec un mécanisme d'avance de trésorerie garantie par SOLIFAP donne de bons résultats. Le déploiement de ce programme est prévu au cours de l'année 2018.

« Le partenariat entre SOLIFAP et la FAPIL est un levier pertinent pour renforcer les capacités d'agir des AIVS sur leur territoire. Celui-ci leur permet de diversifier les caractéristiques du parc de logements gérés et **d'apporter plus facilement des réponses adaptées aux ménages en situation d'exclusion.** C'est également un outil pour mobiliser des logements du parc privé et répondre à des besoins ciblés hors du parc initial des AIVS. »

Thierry Debrand
Président FAPIL

Les investissements fonciers

SOLIFAP FONCIER : POUR CRÉER PLUS DE LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

Les associations voient leurs financements décroîtrent d'année en année, pour produire des logements très sociaux. Pourquoi ?

Parce que le mal-logement est loin de s'améliorer dans de nombreux territoires, urbains comme ruraux. Parce que les prix de l'immobilier, tous les Français le constatent, restent trop élevés. Et aussi parce que les financements d'investissements publics sont à la baisse.

L'une des missions de SOLIFAP est donc de soutenir les maîtres d'ouvrages d'insertion (opérateurs agréés par l'Etat) dans la production de logements très sociaux à destination de personnes en difficultés économiques et sociales.

SOLIFAP, à travers son levier foncier, se propose d'acquérir des logements pour les mettre à la disposition des associations et des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion. Les unes et les autres s'engagent à réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat et à assurer la gestion locative et sociale pour les personnes en difficulté. Le partenariat est conclu dans le cadre d'un bail de longue durée appelé bail à réhabilitation ou bail emphytéotique.

« SOLIFAP Foncier » permet ainsi aux associations de supporter durablement le « surcoût » de ses investissements, afin que les logements puissent être construits pour les personnes les plus en précarité.

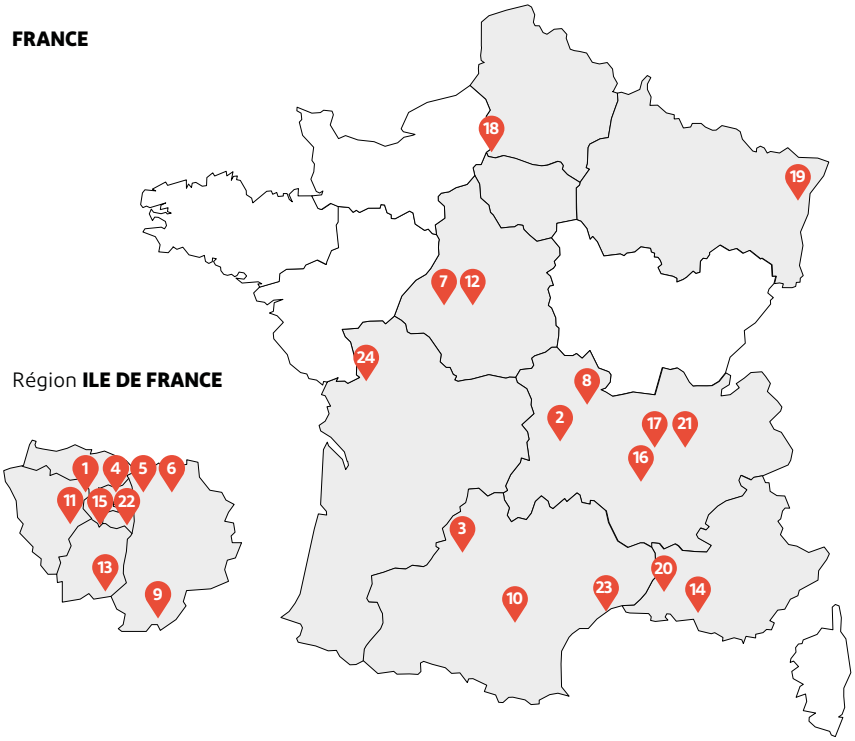
« En achetant des bâtiments et logements et en les confiant en bail à réhabilitation à Solidarités Nouvelles pour le Logement, SOLIFAP permet la réalisation de logements pour des personnes en grandes difficultés. L'action complémentaire de SOLIFAP et SNL a ainsi permis depuis 3 ans de réaliser 17 logements à Paris et en Ile de France, qui n'auraient autrement pas pu voir le jour. »

Eric Aleyat-Dupuis
Directeur, Solidarités Nouvelles pour le Logement
SNL-Prologues

TYPE D'IMMOBILIER	NOMBRE DE LOGEMENTS/ LOTS	VILLE	RÉGION	ZONE	OPÉRATEUR	MONTANT DE L'INVESTISSEMENT	DURÉE DU BAIL	SIGNÉ/ DÉCIDÉ	
Locaux associatifs	1	Paris	Île-de-France	1 bis	FNASAT	510 986 €	12	Signé	1
Maison	1	Maringues	Auvergne Rhône-Alpes	3	Emmaüs Bussières et Pruns	40 364 €	10	Signé	2
Maison	7	Condom	Occitanie	3	REVIVRE	299 226 €	20	Signé	3
Copropriété	1	Paris Pyrénées	Île-de-France	1 bis	SNL Prologues	206 522 €	20	Signé	4
Copropriété	1	Paris Wauxhall	Île-de-France	1 bis	SNL Prologues	100 522 €	20	Signé	5
Copropriété	1	Vincennes	Île-de-France	1 bis	SNL Prologues	99 522 €	20	Signé	6
Immeuble	3	Tours	Centre-Val de Loire	2	FICOSIL	225 809 €	21	Signé	7
Maison	1	Thiers	Auvergne Rhône-Alpes	3	Emmaüs Bussières et Pruns	44 084 €	10	Signé	8
Immeuble	5	Montgeron	Île-de-France	1	SNL Prologues	472 833 €	30	Signé	9
Maison	1	Isle Jourdain	Occitanie	3	REVIVRE	52 100 €	25	Signé	10
Copropriété	13	Noisy le Sec	Île-de-France	1	FREHA	1 979 500 €	30	Signé	11
Immeuble	2	Tours	Centre-Val de Loire	2	FICOSIL	245 165 €	25	Signé	12
Immeuble	30	Longpont sur orge	Île-de-France	1	Monde en marge Monde en marche	1 728 900 €	30	Signé	13
Immeuble	7	Rognes	Provence Alpes-Côte d'Azur	3	Un Toit	623 810 €	30	Signé	14
Immeuble	9	Fontenay sous bois	Île-de-France	1 bis	SNL Prologues	2 320 466 €	40	Signé	15
Copropriété	1	Tassin La Demi Lune	Auvergne Rhône-Alpes	2	Néma Lové	101 115 €	30	Signé	16
Copropriété	1	Caluire et Cuire	Auvergne Rhône-Alpes	2	Néma Lové	143 969 €	30	Signé	17
Maison	1	Beauvais	Hauts-de-France	3	TANDEM IMMOBILIER	150 400 €	N/A	Signé	18
Copropriété	1	Mundolsheim	Grand Est	2	HH GESTION ALSACE	136 200 €	N/A	Signé	19
Immeuble	5	Apt	Provence Alpes-Côte d'Azur	3	Soligone	295 900 €	N/A	Signé	20
Copropriété	1	Villefranche sur Saône	Auvergne Rhône-Alpes	2	UES SOLIHA BLI RHONE ALPES	100 100 €	30	Signé	21
Immeuble	4	Ivry sur seine	Île-de-France	1 bis	Pour Loger	695 500 €	NC	Signé	22
Immeuble	6	Sète	Occitanie	3	Adages	299 600 €	30	Signé	23
Immeuble	3	Echiré	Nouvelle-Aquitaine	3	UES Soliha BLI SO	53 500 €	43	Décidé	24

Total investissements Levier foncier	**106 lots**	pour un total signé et décidé en Directoire de	**10 926 092€**

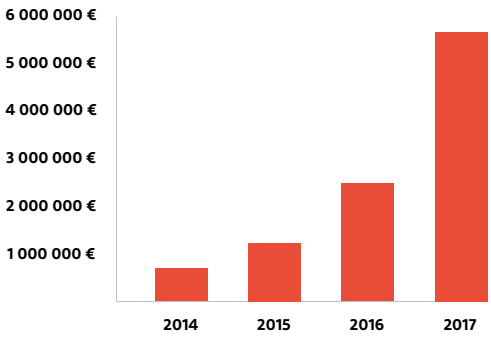
En couleur les investissements décidés/signés sur l'exercice 2016/2017



Un fort ancrage territorial, sur 8 régions de France
Avec un fort besoin en IDF de plus de 70% des investissements pour 37% projets.
Mais aussi un tiers des projets pour 17% des investissements sont situés dans des agglomérations de moins de 100 000 habitants

Ainsi, au 30 septembre 2017, SOLIFAP est propriétaire de 24 biens immobiliers de toute nature, à savoir 105 logements et 1 local de bureaux pour une valeur totale inscrite au bilan de 10,9 millions d'euros.

Depuis la mise à disposition de son levier foncier aux opérateurs agréés fin 2014, SOLIFAP s'est vu de plus en plus sollicité par les associations du secteur pour soutenir leur production de logements très sociaux. Ces investissements ont ainsi facilité la mise en travaux des logements, permettant aux associations de mieux répondre aux besoins de leurs bénéficiaires, que sont les personnes en situation de mal-logement.



NOUVELLES ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS

Chaque année grâce à l'investissement mis en action au sein de SOLIFAP, et à des partenariats qui commencent maintenant à porter leurs fruits, ce sont ainsi toujours plus de situations qui trouvent une solution adaptée.

Expérimentation avec une agence immobilière à vocation sociale
APT dans le Vaucluse, Région Provence Alpes Côte d'Azur

L'organisme partenaire

SOLIGONE est une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale), membre de la FAPIL, née en 2003 qui a pour objet la captation de logements dans le parc privé et leur gestion, dans l'objectif de créer une offre de logements de droit commun accessible à des ménages modestes et très modestes.

Comme toute agence immobilière SOLIGONE est titulaire d'une carte de gestion immobilière délivrée par la Préfecture du Vaucluse et agréée au titre de l'intermédiation locative. A fin 2016 elle gérait 368 logements sur ce département.

Pour en savoir plus : http://www.soligone.fr/

5 logements très sociaux à Apt

APT est une ville de 11 200 habitants, implantée dans le Sud Vaucluse au cœur du parc du Lubéron à 60 kilomètres d'Aix En Provence et d'Avignon. Les logements de cet immeuble, par ailleurs en secteur sauvegardé, étaient déjà gérés par l'AIVS Soligone. La décision de vendre de la SCI propriétaire faisait courir le risque de la disparition de 5 logements à vocation sociale au sein d'une commune en déficit au regard de la loi SRU, puisqu'elle ne comporte que 16% de logements sociaux.

L'acquisition de cet immeuble par SOLIFAP permet donc de garantir durablement la vocation sociale de ces 5 logements.

L'OPÉRATION DU 22 RUE LOUIS ROUSSET À APT	
Nombre de logements	5
Surface Habitable	184 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	270 000 €
Mandat de gestion confiée à Soligone	Sans durée déterminée
Travaux d'amélioration sur fonds propres SOLIFAP	10 200 €
Loyer hors charges et hors APL	6,56 € / m2 / mois
Décision du Directoire de SOLIFAP	5 Juillet 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	26 septembre 2017

Maintien d'une famille dans sa maison en centre ville

Beauvais dans l'Oise, Région Hauts de France

L'organisme partenaire

TANDEM IMMOBILIER est l'une des premières AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale), membre de la FAPIL, née en 1992 qui a pour objet la captation de logements dans le parc privé et leur gestion, dans l'objectif de créer une offre de logements de droit commun accessible à des ménages modestes et très modestes.

Comme toute agence immobilière TANDEM IMMOBILIER est titulaire d'une carte de gestion délivrée par la Préfecture de l'Oise et agréée au titre de l'intermédiation locative; à fin 2016 elle gérait près de 400 logements sur ce département.

Pour en savoir plus : http://www.aivs60.fr/

Remise des clés par Patrick Briens de SOLIFAP à Hélène Bernard, directrice fondatrice de l'AIVS Tandem Immobilier.

Beauvais est une ville de 55 000 habitants, préfecture du département de l'Oise située à 96 kilomètres de Paris (1H de la Gare du Nord) et disposant d'un aéroport international. L'acquisition par SOLIFAP de cette grande maison de ville, déjà gérée par TANDEM IMMOBILIER, permettra de maintenir une offre locative sociale pour une famille avec plusieurs enfants.

L'OPÉRATION DU 9 RUE DES MOULINS À BEAUVAIS	
Nombre de logements	1
Surface Habitable	97 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	137 500 €
Mandat de gestion confiée à Tandem Immobilier	Sans durée déterminée
Travaux d'amélioration sur fonds propres SOLIFAP	18 000 €
Loyer hors charges et hors APL	5,77 € / m2 / mois
Décision du Directoire de SOLIFAP	26 avril 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	1er septembre 2017

Une offre très sociale dans une commune en fort déficit de logements sociaux

Mundolsheim dans le Bas Rhin, Région Grand Est

L'organisme partenaire

HABITAT ET HUMANISME Gestion Alsace est une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale), membre de la FAPIL, née en 2011 qui a pour objet la captation de logements dans le parc privé et leur gestion, dans l'objectif de créer une offre de logements de droit commun accessibles à des ménages modestes et très modestes.

Comme toute agence immobilière HABITAT ET HUMANISME Gestion Alsace est titulaire d'une carte de gestion délivrée par la Préfecture du Bas Rhin et agréée au titre de l'intermédiation locative; à fin 2016 elle gérait près de 200 logements sur ce département.

Pour en savoir plus : https://www.habitat-humanisme.org/aivs/hh-gestion-alsace/

T5 de 94m² pour une famille

Mundolsheim est une ville de 4 900 habitants, située à 8 kilomètres de Strasbourg et ne disposant que de 5,4% de logements sociaux.
L'acquisition par SOLIFAP de ce grand appartement au sein d'une copropriété de 132 logements, déjà géré par Habitat et Humanisme, permettra, dans le cadre de la poursuite d'un conventionnement Anah en cours, de maintenir une offre locative sociale pour une famille avec plusieurs enfants.

L'OPÉRATION DU 1 RUE DU STADE À MUNDOLSHEIM	
Nombre de logements	1
Surface Habitable	94 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	125 000 €
Mandat de gestion confiée à Habitat et Humanisme	Sans durée déterminée
Travaux d'amélioration sur fonds propres SOLIFAP	7 800 €
Loyer hors charges et hors APL	6,41 € / m2 / mois
Décision du Directoire de SOLIFAP	14 juin 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	25 septembre 2017

Le maintien dans leur logement en centre ville de quatre familles

Ivry-sur-Seine dans le Val de Marne, Région Ile de France

L'organisme partenaire

POUR LOGER est une association née en 1997 qui s'est historiquement constituée autour de la problématique des personnes et familles en situation de « squat par nécessité », dans l'objectif de les accompagner vers des solutions de (re)logement digne et pérenne. Au fil des années, POUR LOGER s'est également préoccupé en Ile de France des problèmes de logements des migrants âgés d'Afrique du Nord, des situations de bidonvilles des personnes Roms et a largement contribué à la réalisation du Foyer du Nouveau Centenaire à Montreuil.

Après 20 ans d'actions, POUR LOGER a pris la décision de céder une partie de son patrimoine afin de dégager des moyens propres à initier de nouveaux projets dans le champ de l'habitat. C'est ainsi qu'est né ce projet d'acquisition à Ivry sur Seine.

Achat d'un immeuble à Ivry-sur-Seine

Ivry sur Seine est une commune du Val de Marne, limitrophe de Paris, de 60 000 habitants qui malgré qu'elle compte 11 000 logements sociaux soit 40% reste volontariste en la matière.
Cet immeuble avait été acquis par POUR LOGER en 2004 à la demande et avec le soutien de la Ville d'Ivry alors qu'il était en situation d'occupation sans droit ni titre par des familles sans logements, par la suite d'importants travaux y ont réalisés en 2005 dans le cadre d'un conventionnement « Anah Très Social ». Dans l'objectif du maintien du projet social de l'immeuble sa gestion ainsi que l'accompagnement des familles locataires est confiée à Pour Loger dans le cadre d'une convention spécifique.

L'OPÉRATION DU 64 RUE MOLIÈRE À IVRY SUR SEINE	
Nombre de logements	4
Surface Habitable	349 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	650 000 €
Convention de gestion confiée à Pour Loger	4 années (1)
(1) en attente de l'élaboration projet de plus long terme avec un opérateur MOi dans le cadre d'un bail à réhabilitation	
Travaux d'amélioration sur fonds propres SOLIFAP	40 000 €
Loyer hors charges et hors APL	5,91 € / m2 / mois (2)
(2) reprise du conventionnement Anah en cours	
Décision du Directoire de SOLIFAP	26 avril 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	14 décembre 2017

Le mal logement se combat aussi en milieu rural
Echiré, les Deux Sèvres, Région Nouvelle Aquitaine

L'organisme partenaire

SOLIHA Bâtisseurs de Logements d'Insertion Sud-Ouest, est la structure UES de maîtrise d'ouvrage d'insertion des associations Soliha de Nouvelle Aquitaine, qui en sont donc les coopérateurs. Créée en 2010, son patrimoine était de 157 logements à fin 2016 dont des programmes « domiciles regroupés » à destination de personnes âgées ainsi que des projets à destination des gens du voyage et d'autres en accession sociale à la propriété.

Pour en savoir plus : www.soliha16.fr

Maison en cours d'aquisition à Échiré

Echiré est une commune de 3 300 habitants avec 9% de logements sociaux, située à 10 Kilomètres de Niort et intégrée dans la communauté d'agglomération de Niort qui comprend elle 120 000 habitants.
Cette maison construite en 1880 et située en centre bourg, avait été préempté par la commune d'Echiré en 2009 dans l'objectif d'y réaliser une offre locative sociale. L'équilibre de l'opération dans le cadre d'un loyer très social de 4,22 € / m2 par mois ne permettant pas à Soliha d'acquérir cette maison, l'acquisition en a été proposé à SOLIFAP dans le but de la confier en bail à réhabilitation à l'association.

L'OPÉRATION DU 279 GRANDE RUE À ECHIRÉ	
Nombre de logements	1
Surface Habitable	99 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	50 000 €
Durée du bail à réhabilitation à Soliha	40 années
Travaux d'amélioration à réaliser par Soliha	157 000 €
Loyer hors charges et hors APL	4,22 € / m2 / mois
Décision du Directoire de SOLIFAP	14 juin 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	En cours

Une opération conjointe FAP / SOLIFAP au profit des mal-logés

Villefranche sur Saône dans le Rhône, Région Auvergne Rhône Alpes

L'organisme partenaire

SOLIHA Bâtisseurs de Logements d'Insertion Rhône Alpes, est la structure UES de maîtrise d'ouvrage d'insertion des associations Soliha de Rhône Alpes, qui en sont donc les coopérateurs. Créée en 2012, l'UES est encore en phase de démarrage.

Pour en savoir plus : www.auvergnerhonealpes.soliha.fr

Un montage avec la FAP suite à un leg

Villefranche sur Saône, commune de 37 000 habitants, située à 45 kilomètres de Lyon qui, bien que disposant de 29% de logements sociaux s'est quand même portée garant de l'emprunt contracté par Soliha auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Cet appartement situé au sein d'une copropriété de 30 lots était propriété de la Fondation Abbé Pierre après qu'il lui ait été légué ; ainsi ce projet aura permis de créer un logement très social, mais également d'abonder les ressources de la Fondation Abbé Pierre et donc sa capacité à lutter contre le mal logement.

L'OPÉRATION DU 286 RUE DU COLLÈGE, À VILLEFRANCHE SUR SAÔNE	
Nombre de logements	1
Surface Habitable	88 m2
Prix d'acquisition par SOLIFAP	92 000 €
Durée du bail à réhabilitation à Soliha	30 années
Travaux d'amélioration à réaliser par Soliha	44 000 €
Loyer hors charges et hors APL	4,32 € / m2 / mois
Décision du Directoire de SOLIFAP	18 janvier 2017
Date d'acquisition de l'immeuble	25 septembre 2017

Les prêts participatifs

SOLIFAP
PRET PARTICIPATIF :
POUR DEVELOPPER LES ACTIONS SOCIALES

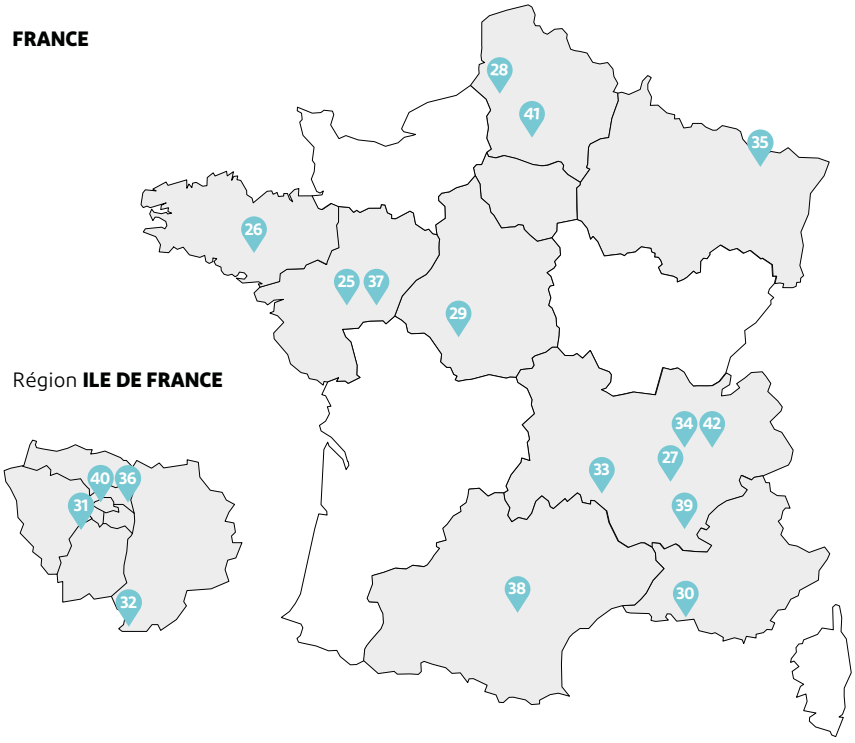
Les acteurs locaux du mal-logement ont besoin d'être eux-mêmes en sécurité financière, pour améliorer leur combat quotidien dans l'accueil des personnes en difficulté dans des conditions décentes. Il en va parfois du maintien de leurs activités.
C'est pour répondre à cet enjeu de structuration financière que SOLIFAP Prêt participatif intervient. SOLIFAP, au travers de ses prêts participatifs, donne aux associations une solution nouvelle pour obtenir de nouvelles ressources.

Accéder à un prêt participatif permet à une association, quelle que soit sa taille, d'améliorer sa trésorerie, de développer ses actions sociales et de mobiliser d'autres partenaires financiers.
Concrètement, SOLIFAP apporte une ressource aux associations et aux entreprises solidaires qui luttent contre le mal-logement, pour renforcer leurs structures financières par un prêt participatif de 5 à 10 ans.

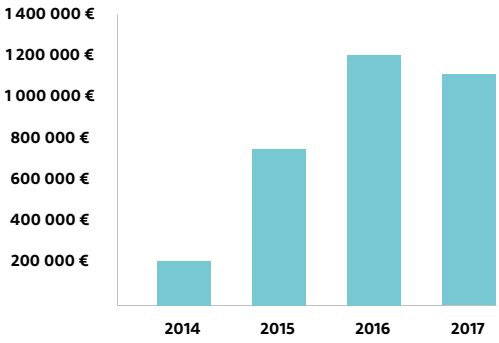
NOM DE LA STRUCTURE	MONTANT DE L'INVESTISSEMENT	DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	VILLE	RÉGION	SIGNÉ/TERMINÉ	
Une Famille Un Toit 44	100 000 €	10	Saint-Mars la Jaille	Pays de la Loire	Signé	25
Association nationale des Compagnons Bâtisseurs	300 000 €	5	Rennes	Nationale	Signé	26
Aide Relais solidarité	120 000 €	10	Bourgoin Jallieu	Auvergne Rhône-Alpes	Terminé (remboursé)	27
Foncière Chênelet	300 000 €	7	Landrethun	Nationale	Signé	28
PACT Centre VdL	150 000 €	5	TOURS	Centre Val de Loire	Signé	29
UES PACT Méditerranée	300 000 €	5	Marseille	Provence Alpes-Côte d'Azur	Signé	30
Nouvelles voies	100 000 €	5	Meudon La Forêt	Île-de-France	Signé	31
SOLIHA AIS IDF	175 000 €	7	Evry	Île-de-France	Signé	32
Néma Lové	125 000 €	5	Saint-Etienne	Auvergne Rhône-Alpes	Signé	33
AILOJ	140 000 €	5	Villeurbanne	Auvergne Rhône-Alpes	Signé	34
ASSOCIATION CARREFOUR	80 000 €	5	Metz	Grand Est	Signé	35
FNASAT	100 000 €	7	Paris	Île-de-France	Signé	36
Une Famille Un Toit 44	185 000 €	7	Saint-Mars la Jaille	Pays de la Loire	Signé	37
Habitat Social Pact 81	300 000 €	7	Albi	Occitanie	Signé	38
SOLIHA Drôme	300 000 €	7	Valence	Auvergne Rhône-Alpes	Signé	39
HABINSER	250 000 €	5	Paris	Île-de-France	Signé	40
RESEAU Ecohabitat	50 000 €	5	Margny Les Compiègne	Hauts de France	Signé	41
SOLIHA Rhône et Grand Lyon	300 000 €	5	Lyon	Auvergne Rhône-Alpes	Signé	42

Total investissements Levier foncier	**3 375 000€**

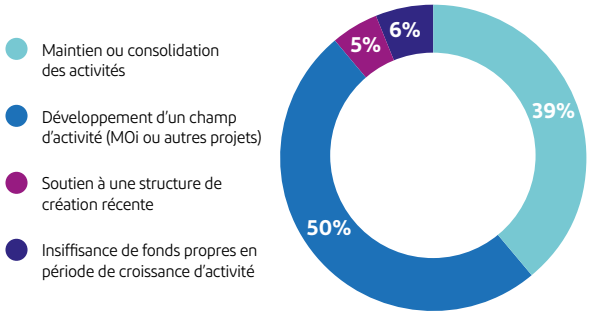
En couleur les investissements décidés/signés sur l'exercice 2016/2017



Au 30 septembre 2017, SOLIFAP a accompagné depuis sa création 18 opérateurs ou associations par l'octroi d'un prêt participatif pour un encours total de 3 375 000 euros.
A la lecture des besoins associatifs auxquels SOLIFAP a répondu, il apparait 4 besoins fondamentaux pour lesquels un prêt participatif à long terme est constitutif d'une vraie utilité sociale pour l'association.



NOUVELLES ATTRIBUTIONS DES PRÊTS



BESOINS IDENTIFIÉS DES PRÊTS FINANCIERS

L'accompagnement des plus modestes à la sortie de la précarité énergétique

Réseau Ecohabitat, Picardie

L'association partenaire

L'association Réseau Ecohabitat « REH » a été créée en 2014, à l'initiative du délégué du Secours Catholique sur l'ex région Picardie sur la base du constat que 25% des aides apportées par le Secours Catholique concernaient des impayés de facture énergétique et que des actions de prévention devaient impérativement être menées. L'association poursuit donc la mission d'apporter des réponses concrètes en matière de bâtis sains et performants à des personnes physiques ou des structures (associations, entreprises, ou collectivités) sous forme de conseils et d'accompagnements spécialisés et de solutions techniques.

Pour en savoir plus : http://www.reseau-ecohabitat.fr/

Réhabilitation de combles grâce à l'accompagnement de Réseau Eco Habitat

« ...Est en situation de précarité énergétique...un ménage qui éprouve des difficultés à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires (de chauffage) en raison de l'inadaptation de ses ressources et/ou de ses conditions d'habitat... ».

REH, lauréat de la France s'engage en 2015, ambitionne, avec l'appui de bénévoles engagés, d'accompagner les plus modestes à la conception d'un projet d'amélioration de leur habitat afin qu'ils sortent durablement de leur situation de précarité énergétique. Ces actions démarrées historiquement dans le département de l'Oise se sont étendues sur l'ensemble de l'ex région Picardie. Selon REH, « ...ce n'est pas parce que des personnes vivent avec très peu qu'elles ne peuvent pas accéder au meilleur et agir pour l'environnement... ».

De 15 projets aboutis en 2016, REH ambitionne d'en accompagner une centaine dès 2019 et de contribuer à essaimer leur démarche sur d'autres territoires. C'est dans cette optique que SOLIFAP a accordé à la structure un prêt participatif de 50 000 euros sur 5 ans, en co-investissement avec Picardie Active qui projette de soutenir la structure à hauteur de 30 000 euros.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant	50 000 €
Durée	5 ans
Différé de remboursement	2 ans

Contribuer au développement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Habitat Social PACT, Tarn, Région Occitanie

L'organisme partenaire

HSP 81 est une société anonyme Union d'Économie Sociale créé en 1997 à l'initiative de SOLIHA Tarn, dans l'objectif de donner un cadre juridique et financier stable à l'activité de production de logements très sociaux réalisée initialement et historiquement par le PACT du Tarn. La structure dispose d'un patrimoine de 200 logements.

Pour en savoir plus : http://www.solihatarn.fr/

Réhabilitation de 2 logements en centre-bourg d'une cité médiévale, à Puycelsi

L'UES ambitionne de produire dans les années à venir entre 10 et 15 nouveaux logements chaque année. Pour réaliser ces projections, dans un contexte de complexité grandissante des montages d'opération, la structure nécessitait un renforcement de sa structure financière, en particulier pour faire face à ses besoins structurels de préfinancement. SOLIFAP a donc octroyé un prêt de 300 000 euros à la structure sur une durée de 10 ans.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant	300 000 €
Durée	10 ans
Différé de remboursement	2 ans

Contribuer au développement de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

SOLIHA Drôme, Région Auvergne-Rhônes-Alpes

L'organisme partenaire

SOLIHA Drôme agit depuis 1963 sur le département de la Drôme et sur l'ensemble des champs du mal-logement dont celui de la production d'offres de logements adaptés aux plus modestes et totalise un patrimoine en propriété ou en gestion plus de 500 logements sur son territoire.

Pour en savoir plus : https://drome.auvergnerhonealpes.soliha.fr/

Face à des besoins croissants sur le territoire, l'association ambitionne de passer de 15 à 25 le nombre de logements réalisés chaque année. Pour soutenir les ambitions de l'association, SOLIFAP a décidé de lui octroyer un prêt participatif de 300 000 euros sur 7 ans, venant ainsi renforcer sa structure financière, aux côtés d'un prêt de haut de bilan octroyé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant	300 000 €
Durée	7 ans
Différé de remboursement	2 ans

Lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation au vieillissement ou au handicap.

SOLIHA Rhône et Grand Lyon, Région Auvergne Rhône Alpes

L'organisme partenaire

SOLIHA Rhône et Grand Lyon est une association loi 1901 qui œuvre pour le maintien et l'accès au logement des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables depuis 1942. Elle intervient dans le département du Rhône sur l'ensemble des champs d'intervention des SOLIHA à savoir la réhabilitation adaptée, la conduite de projets de territoire, la gestion locative et l'accompagnement social des personnes.

Pour en savoir plus : https://rhone.auvergnerhonealpes.soliha.fr/

Adaptation d'une salle de bain pour personnes en situation de handicap

Dans le cadre d'une refonte de son modèle économique et social, d'une ambition réaffirmée autour des problématiques de la précarité énergétique des plus modestes, en particulier dans les copropriétés et de l'adaptation du logement à la vieillesse et/ou au handicap, l'association a sollicité SOLIFAP pour l'octroi d'un prêt participatif de 300 000 euros dans l'objectif d'augmenter son fonds de roulement.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant	300 000 €
Durée	5 ans
Différé de remboursement	2 ans

Le Fonds de garantie

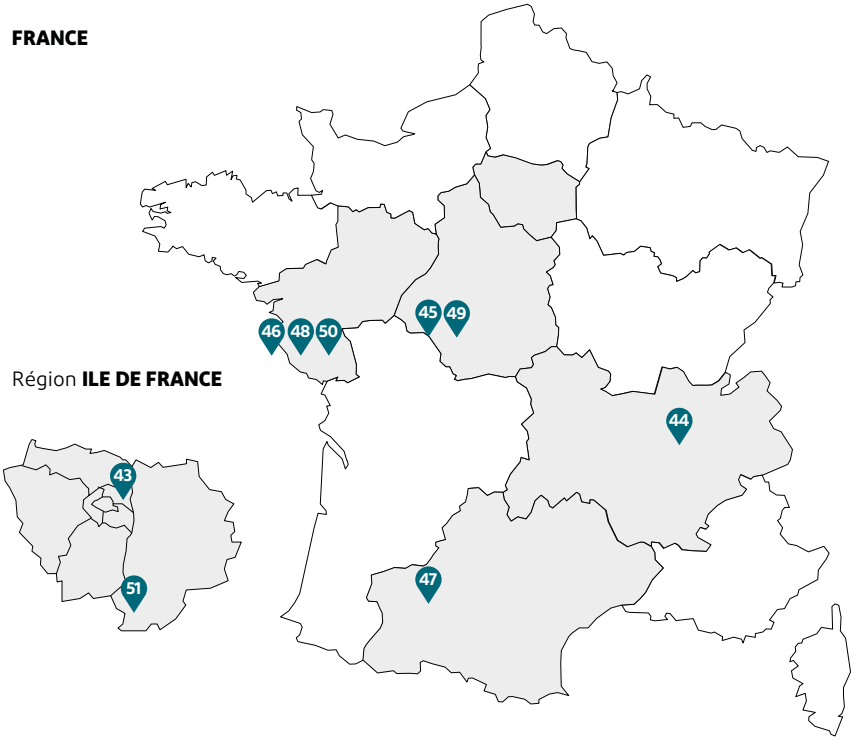
SOLIFAP GARANTIE
POUR REPONDRE A DES BESOINS FINANCIERS DE COURT ET MOYEN TERME

Les associations ont des besoins quotidiens de financement pour de multiples raisons : retards de paiement des subventions publiques, besoins de préfinancements d'opération de réhabilitation de logements, gestion d'avance pour des travaux auprès de propriétaires occupants pauvres. De plus en plus souvent, les associations éprouvent des difficultés à obtenir des concours bancaires ou des garanties sur les relais de trésorerie pour continuer à lutter contre le mal-logement. C'est pour ces besoins du quotidien que SOLIFAP Garantie intervient.

Le dispositif de garantie, construit en partenariat avec la Société financière de la Nef, une société coopérative de finance solidaire, a pour vocation de **faciliter l'accès à des crédits bancaires de court ou moyen terme, et de trouver les relais financiers nécessaires à la mise en place des actions sociales associatives.**

«Au-delà de la réponse opérationnelle apportée par la SOLIFAP, j'ai particulièrement apprécié la relation constructive que nous avons bâti au fur et à mesure de nos échanges. C'est un vrai dialogue de confiance qui s'est rapidement instauré entre nous pour porter un projet d'intérêt public.»

Lénaïck DRAPEAU
Directeur Territorial,
SOLIHA Vendée



NOM DE LA STRUCTURE	ENCOURS GARANTI	DURÉE DU PRÊT OU DE LA LIGNE DE DÉCOUVERT (EN ANNÉES)	VILLE	RÉGION	SIGNÉ/ TERMINÉ	
ADEPT (Association Départementale pour la Promotion des Tsiganes et des gens du voyage)	37 500 €	4	Drancy	Île-de-France	Terminé	43
CALD (SOLIHA Drôme)	280 000 €	2	Valence	Auvergne Rhône-Alpes	Terminé	44
SOLIHA Centre Val de Loire (MOi)	325 000 €	1	Tours	Centre Val-de-Loire	Terminé	45
SOLIHA Vendée (MOi)	162 500 €	1,5	La-Roche-sur-Yon	Pays de la Loire	Signé	46
REVIVRE	97 500 €	1,5	L'Isle Jourdain	Occitanie	Signé	47
SOLIHA Vendée (Extension garantie MOi)	97 500 €	1,5	La-Roche-sur-Yon	Pays de la Loire	Signé	48
SOLIHA CVL (renouvellement Garantie Moi 2)	247 000 €	1	Tours	Centre Val-de-Loire	Signé	49
SOLIHA Vendée (Caisse d'avance)	75 000 €	1	La-Roche-sur-Yon	Pays de la Loire	Signé	50
ADGVE	56 000 €	2	Lisses	Ile de France	Signé	51

Total investissements Levier garantie *	**1 378 000€**

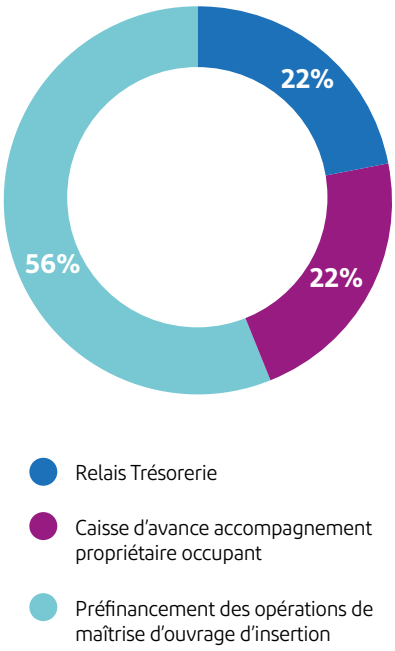
En couleur les investissements décidés/signés sur l'exercice 2016/2017

* Rappel des dossiers réalisés depuis 2014

4 garanties ont été apportées aux associations durant l'exercice, selon le détail suivant

- **SOLIHA Vendée :** extension de garantie MOI supplémentaire de 97 500 euros sur une ligne de découvert autorisée de 150 000 euros jusqu'au 30 juin 2019.
- **SOLIHA Vendée – Caisse d'avance garantie** de 75 000 euros sur une ligne de découvert autorisé de 150 000 euros jusqu'à juillet 2018.
- **SOLIHA Centre Val de Loire :** extension de garantie MOI de 247 0000 euros sur une ligne de découvert autorisée de 380 000 euros pour 12 mois.
- **Association Départemental des Gens du Voyage de l'Essonne :** garantie de 70% sur un prêt amortissable, dont le montant est de 80 000 euros sur une durée de 12 mois.

BESOINS COUVERTS POUR LES GARANTIES



Suite aux trois premières années de mise en place de ce fonds, un travail d'évaluation et d'analyse du partenariat avec La Nef est prévu, sur fin 2017 début 2018, pour permettre les évolutions nécessaires au développement de cette réponse au secteur des opérateurs de lutte contre le mal-logement

Double soutien à un opérateur de maîtrise d'ouvrage d'insertion
Soliha Vendée, Région des Pays de Loire

L'organisme partenaire

SOLIHA Vendée est présent sur le territoire de la Vendée depuis 1958 et mène en particulier des actions destinées à l'amélioration des conditions d'habitat des ménages modestes et très modestes relatives à l'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement, à l'amélioration de la performance énergétique et à la sortie d'insalubrité.

Pour en savoir plus : http://vendee.soliha.fr/

Soutien au développement de la production de logements très sociaux

Première pierre de la pension de famille des Herbiers (85)

En 2016, SOLIFAP avait octroyé une garantie de 65% sur une ligne de découvert bancaire de 250 000 euros pour permettre à l'association SOLIHA Vendée de construire une maison relais, pour le compte de l'Adapei-Aria, au sein de la ville des Herbiers, en Vendée, constituée de 11 logements privatifs et d'espaces de vie communs. Ce lieu permettant d'offrir aux résidents un lieu de vie adapté à leur fragilité et un accompagnement spécifique.

Sur la période 2017-2019, au-delà de la maison relais des Herbiers, SOLIHA Vendée projette une activité croissante sur la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Avec d'ores et déjà plus de 15 logements identifiés sur lesquels les collectivités ont délibéré pour la mise en place d'un bail à réhabilitation. Pour pouvoir répondre à cette production sur les deux ans à venir, la structure a évalué son besoin de préfinancement des opérations à 400 000 euros. Dans le cadre de ces opérations en effet, SOLIHA Vendée doit faire face à des décalages entre les décaissements (travaux, honoraires...) et l'encaissement des différentes subventions d'investissement ainsi que les prêts de la CDC.

Solifap a donc prolongé et étendu sa garantie de 65% sur une la ligne de découvert de 250 000 euros à 400 000 euros, permettant à l'association de développer ses activités de production de logements très sociaux.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant du prêt octroyé par la banque	400 000€
Montant garanti par SOLIFAP	65% soit 260 000€
Durée de la garanti	18 mois

Soutien à l'activité d'amélioration de l'habitat pour les ménages modestes

Construction BBC, pension de famille des Herbiers

Les ménages aux ressources modestes se retrouvent confrontés, du fait de leurs faibles revenus, à des craintes quant à la réalisation de travaux d'amélioration notamment du fait de l'impossibilité d'avancer l'argent en attente de la perception des subventions publiques ou de leur prêt.

Pour faire face à cette difficulté, SOLIHA Vendée, a décidé de se lancer dans la mise en place de « caisses d'avance » par lesquelles, ils sont mandataires tant pour la perception des financements (subventions, prêts et quotte part des fonds propres) que pour le règlement aux entreprises. Ils déchargent ainsi les ménages de leurs problématiques de trésorerie.

SOLIHA Vendée anticipe 41 dossiers de travaux d'économie d'énergie, 33 dossiers d'adaptation au vieillissement, et 25 dossiers de travaux lourds (lutte contre l'habitat indique), ce qui génère un besoin de trésorerie évalué à 300 000 euros. SOLIFAP a décidé de couvrir ce besoin à 50% par le biais d'une garantie de 65% sur ligne de découvert autorisé du Crédit Coopératif (l'autre moitié devant être couvert par l'octroi d'un prêt participatif sur le dernier trimestre 2017).

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant du prêt octroyé par la banque	150 000€
Montant garanti par SOLIFAP	50% soit 75 000€
Durée de la garanti	12 mois

Des travaux de réhabilitation qui nécessitent de forts besoins de préfinancement

Soliha Centre Val de Loire

L'organisme partenaire

Créée en 1952, SOLIHA Centre Val de Loire est une association loi 1901 prestataire de conseils et d'assistance en matière d'amélioration de l'habitat. Elle agit, aussi bien pour les propriétaires privés que l'Etat ou les collectivités locales, pour l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes vulnérables et le développement des territoires.

Pour en savoir plus : www.centrevaldeloire.soliha.fr

Construction de 5 logements destinés à des familles de gens du voyage, à Blois.

Le besoin identifié par SOLIHA Centre Val de Loire relatif au préfinancement des opérations de maitrise d'ouvrage d'insertion est fréquent pour des opérateurs de ce type qui produisent plusieurs logements très sociaux par an. En effet, ces opérateurs font face à un décalage fort entre l'acquisition ou les travaux de réhabilitation des logements (honoraires d'architecte, acomptes à verser pour le démarrage du chantier...) et les encaissements des différents financements (subventions et prêts). SOLIFAP avait accordé en 2016 une garantie sur une ligne de découvert autorisé qui a été maintenue et étendue pour un an supplémentaire cette année.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant du prêt octroyé par la banque	380 000€
Montant garanti par SOLIFAP	65% soit 247 000€
Durée de la garanti	12 mois

Soutien aux Gens du Voyage et personnes vivant en habitat mobile

Association Départementale des Gens du Voyage de l'Essonne (ADGVE), Région Ile de France

L'organisme partenaire

L'ADGVE a été créée il y a 45 ans à la demande du sous-préfet de Palaiseau, et porté par des militants bénévoles, ayant fait le constat d'un manque de suivi des gens du voyage sur le département de l'Essonne. L'association s'est développée principalement sur des actions d'accompagnement social/accès au droit, auxquelles sont venus s'ajouter les dimensions d'emploi et d'activité économique (accompagnement à la création et aide au maintien d'activités génératrices de revenus), un pôle habitat ainsi que toute activité permettant d'aider les familles dans leurs difficultés. Elle domicilie à ce jour 510 ménages soit 1763 personnes dont 1173 personnes bénéficient du RSA en Essonne, soit 381 ménages.

Pour en savoir plus : https://www.adgve.com/

L'ADGVE s'est trouvé dans une situation financière difficile due essentiellement au retrait du financement du conseil départemental sur le financement de son pôle d'accompagnement à la création et au maintien d'activités pour les personnes titulaires du RSA avec une diminution de la subvention octroyée en 2016. L'association a sollicité SOLIFAP pour lui permettre de couvrir son besoin de trésorerie de court terme. La solution évoquée a donc été de recourir à une garantie sur prêt amortissable du Crédit Mutuel Agence Arpajon, dont le montant est de 80 000 euros garanti à 70%.

MONTANT ET DURÉE DE L'INVESTISSEMENT	
Montant du prêt octroyé par la banque	80 000€
Montant garanti par SOLIFAP	70% soit 56 000€
Durée de la garanti	12 mois

Le lancement du fonds d'intervention conseil

Alors même que les associations sont de plus en plus fréquemment confrontées à de vraies difficultés pour trouver un bon équilibre entre leurs actions sociales et les moyens pour les mener à bien, SOLIFAP s'est donnée pour vocation complémentaire, à leur demande, de soutenir leur développement. Solifap travaille à la recherche du modèle socio-économique le plus adapté.

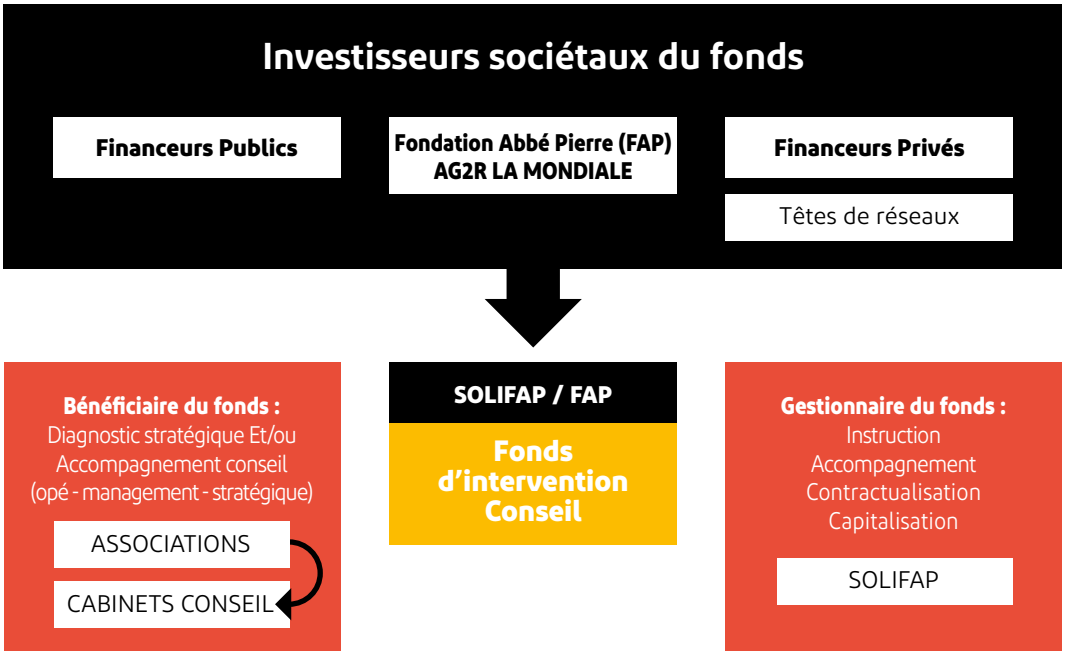
Dans une double dynamique de suivi de leur investissement et d'optimisation de leur utilité sociale, SOLIFAP propose de prolonger son accompagnement en mobilisant le cas échéant des experts en stratégie et en organisation. SOLIFAP Conseil doit bien sûr s'appréhender dans un cadre de co-construction avec de nombreux acteurs : la Fondation Abbé Pierre, les fédérations et têtes de réseau du secteur du mal-logement, les dispositifs existants et également les acteurs du conseil en stratégie.

L'année 2017 a permis de préciser les règles de fonctionnement du Fonds d'Intervention tout en lançant l'accompagnement de nouvelles associations. Nous allons poursuivre en 2018 la montée en puissance du levier conseil et la recherche de nouveaux partenaires, en relation avec la Fondation Abbé Pierre, le groupe AG2R-LA MONDIALE et les fédérations FAPIL et SOLIHA qui ont déjà acceptés de contribuer au Fonds d'Intervention Conseil.

UNE APPROCHE CONJOINTE FONDATION ABBÉ PIERRE - SOLIFAP

Aujourd'hui, le conseil stratégique est considéré par les grandes institutions comme un investissement indispensable pour développer les associations et autres acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, pour autant le secteur associatif y a très peu recours actuellement. Après une expérimentation réussie permettant d'accompagner en tout 8 structures associatives, l'ambition de SOLIFAP est de développer ce levier pour soutenir une centaine de projets à 5 ans.

Du fait du modèle économique de SOLIFAP, le développement de ce levier passe par la création d'un Fonds spécifique constitué d'apports non remboursables de partenaires, fonds spécifique dénommé « Fonds d'Intervention Conseil (FIC) » dont SOLIFAP assure la gestion en lien avec la Fondation Abbé Pierre. Le schéma ci-dessous indique ses principes de fonctionnement.



BILAN FINANCIER DE L'EXCERCICE

Les comptes annuels 2017 révèlent une situation satisfaisante de l'état financier de la société. Ces comptes annuels montrent une forte progression du capital de SOLIFAP et des investissements réalisés, conformément aux orientations données par l'assemblée générale des associés. D'importantes capacités d'investissement peuvent encore être mobilisées durant les futurs exercices.

ACTIF	Exercice 2017			2016
	BRUT		**NET**	**NET**
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				2 005 000
immobilisations corporelles	9 892 655	80 068	9 812 587	4 420 513
immobilisations financières	4 075 257	0	4 075 257	2 991 914
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	13 967 912	80 068	13 887 844	7 412 427
Avances et accomptes	5 322		5 322	
Créances	488 635		488 635	856 838
Valeurs mobilières de placement	12 796 977		12 796 977	15 335 091
Disponibilités	3 397 949		3 397 949	207 372
Charges constatées d'avance	1581		1581	494
TOTAL ACTIF CIRCULANT	16 690 465		16 690 465	16 399 795
TOTAL GENERAL ACTIF	**30 658 377**	**80 068**	**30 578 309**	**25 817 222**

PASSIF	Exercice 2017	2016
Capital souscrit	27 795 500	18 038 500
TOTAL CAPITAUX PROPRES	27 795 500	18 038 500
Provisions pour risques et charges	0	0
Emprunts et dettes financières	16	6 000 000
Dettes fournisseurs	404 871	632 382
Produits constatés d'avance	2 377 921	1 146 339
TOTAL DETTES	2 782 809	7 778 722
TOTAL GENERAL PASSIF	**30 578 309**	**25 817 222**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2017	2016
production vendue (service)	177 382	133 150
subvention d'exploitation	256 316	189 814
transferts de charges	-	-
Autres	105	27 309
Total produits d'exploitation	433 803	350 273
autres achat et charges externes	196 356	112 822
impôts et taxes	53 869	57 330
salaires, traitement et charges sociales	354 260	331 091
Dotation d'exploitation et autres charges	45 148	25 584
Total charges d'exploitation	649 634	526 826
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 215 831	- 176 553
Résultat financier	214 696	178 162
Résultat courant avant IS	- 1 135	1 609
Résultat exceptionnel	1 135	- 1 609
Impôts sur les bénéfices	-	-
RÉSULTAT NET	0	0

Orientations pour l'avenir

AVEC LE CHANGEMENT DES STATUTS, LE 4ÈME EXERCICE DE SOLIFAP AURA PERMIS DE FRANCHIR UNE ÉTAPE DÉCISIVE. ELLE NOUS OUVRE DÉSORMAIS DE LARGES PERSPECTIVES POUR DÉVELOPPER LA SOCIÉTÉ.

En premier lieu, nous voulons nous donner les moyens d'**accueillir parmi les associés de SOLIFAP un grand nombre de citoyens actifs** en lançant un Appel Public à l'Epargne. Ceci va nous conduire d'abord à créer les outils nécessaires, à savoir un site internet d'information générale sur SOLIFAP et un autre site dédié à la souscription d'actions. Par la suite, nous voulons expérimenter à partir du second trimestre 2018 divers processus pour convaincre de nouveaux associés de nous rejoindre (envoi d'e-mail ou de courrier, création d'évènements locaux, animation de réseaux, etc ...). Nous espérons ainsi accueillir 200 à 300 nouveaux associés l'année prochaine.

Nous espérons également **progresser durant l'exercice 2018 sur la co-construction de l'offre d'accompagnement et de conseil aux associations.** La tâche est difficile et complexe, tant pour coordonner les processus partenariaux que pour réunir les financements nécessaires, mais nous espérons que les expérimentations faites depuis 2 ans vont nous permettre d'esquisser la modélisation du dispositif en 2018.

Nous fondons des espoirs par ailleurs sur les partenariats, en cours avec les fédérations associatives ou à venir avec l'Etat et les collectivités, pour **développer davantage nos investissements** sur le plan financier comme sur le plan immobilier. Les investissements tirent en effet les souscriptions au capital et non l'inverse. Pour développer SOLIFAP, nous avons donc confiance dans nos capacités à lever les fonds nécessaires pour autant que les investissements soient nombreux.

Nous pensons enfin que le moment est venu, 4 ans après la création de SOLIFAP, de prendre le temps d'évaluer son action en faisant un bilan complet des investissements effectués depuis l'origine, tant sur leur résultat financier interne que sur leur impact sociétal, et de **mettre en chantier un nouveau plan stratégique** pour la période suivante. Ce plan donnera corps à notre projet d'agir ardemment au bénéfice des associations que nous voulons servir et, in fine, de tous nos concitoyens les plus fragiles pour leur permettre d'avoir de bonnes conditions d'habitat.

GÉRANT ROMAINVILLE GESTION

Directoire

François Chaillou,
Président de SOLIFAP
fchaillou@solifap.fr

Sonia Hurcet
Déléguée générale
Adjointe de la Fondation
Abbé Pierre

François Delarue
Personne qualifiée

Jacques Oudot
Personne qualifiée

Comité de surveillance

Gilbert Santel

Michel Carvou

Pierre Marcenac

Mireille Charonnat

SOLIFAP SCA

Conseil de surveillance des associés commanditaires

Laurent Desmard

Dominique Ayrault

Fanny Gérome

Jean-Michel Lecuyer

Emmanuel Gautier

Thierry Debrand

Philippe Dutertre

Jean-Jacques Argenson

Marie-Geneviève Loys-Carreiras

Hélène Delpuech

Equipe

Geoffroy Malcor
Directeur Général
gmalcor@solifap.fr

Patrick Briens
Directeur des investissements
pbriens@solifap.fr

Thomas Brebion
Chargé d'instruction
tbrebion@solifap.fr

Camille Félicité
Assistante opérationnelle
cfelicite@solifap.fr

Comité consultatif des engagements

Jean-Marc Prieur

Jean-Luc Cordier

Cécile Gondran

Clémentine Blazy

Bruno Six

Patrick Baquin

Frédérique Mozer

Solifap, la société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre

FONDATION
Abbé Pierre