Plan stratégique 2023-2028

Solifap

La finance solidaire pour un logement inclusif

Solifap accélère et se donne 5 ans pour créer de nouvelles solutions pour les mal-logés

Créée en 2014 par la Fondation Abbé Pierre et AG2R LA MONDIALE comme un outil nouveau au service du développement des acteurs du mal-logement, Solifap est aujourd'hui devenu un acteur d'importance pour produire et accompagner des solutions nouvelles pour les exclus du logement.

En 8 ans, 45 millions d'euros ont été investis dans la production de logements destinés aux plus exclus. Plus de 70 associations ont été accompagnées par Solifap dans leurs projets de création de nouveaux logements et dans leur développement. Enfin, depuis la création de Solifap, plus de 4 000 personnes ont connu une amélioration de leurs conditions de vie par l'accès à un nouveau logement ou la rénovation de son logement.

Hybride entre le monde associatif solidaire, l'immobilier et la finance, Solifap est un outil de transformation sociale dont la vocation est de mettre la finance solidaire au service des mal-logés pour améliorer leurs conditions de vie et leur insertion sociale. Initialement destinée à accompagner les maîtres d'ouvrage d'insertion qui produisent du logement social à bas loyer, Solifap met aujourd'hui, ses outils au service de tous les projets d'innovation sociale dans le logement, en particulier ceux destinés de grands exclus du logement : personnes vivant dans la rue, femmes victimes de violence, personnes en situation de handicap ou victimes de troubles psychiques, victimes de la traite des êtres humains, personnes placées sous main de justice, jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance, personnes sans-papiers…

Dès 2015, Solifap crée de nouveaux outils d'intervention pour répondre à de nouvelles problématiques avec la création des garanties bancaires moyen terme avec la Nef et un outil de conseil stratégique en lien avec l'ADASI. Depuis 2019 et l'adoption d'un nouveau plan stratégique, Solifap a élargi sa thèse d'investissement pour répondre plus largement à toutes les situations d'exclusion du logement.

Ce modèle atypique a mis du temps à s'imposer dans un univers d'associations et de structures peu familières de ce type de financements. L'écart entre les prévisions et les premiers investissements comme le retard pris dans l'atteinte du modèle économique ont conduit à une stagnation de la levée de fonds alors qu'elle avait très importante dès les premières années d'existence de Solifap.
Le plan stratégique 2019-2022 a été déterminant pour améliorer la performance économique de l'entreprise et donc, sa capacité à soutenir de plus en plus de projets. L'optimisation des choix d'investissements, l'amélioration des outils de suivi et de gestion mais aussi la mise en place d'alliances avec les partenaires du secteur et le développement de la notoriété de Solifap ont permis de développer la performance de Solifap, d'atteindre l'équilibre économique en 2021 et de préparer un changement d'échelle ambitieux.

Cette fiabilisation du modèle économique, l'intérêt croissant des investisseurs institutionnels comme particuliers, le développement de l'équipe de Solifap mais surtout sa capacité à répondre à la fois aux problématiques des acteurs traditionnels du secteur du mal-logement mais aussi de soutenir l'innovation sociale autour des plus exclus du logement permet aujourd'hui à Solifap d'envisager de changer d'échelle autour de ses deux axes de développement : la production de logement à destination des plus exclus et l'accompagnement et le soutien à de nouvelles solutions au mal-logement.
C'est l'objet de ce nouveau plan stratégique : définir l'ambition de Solifap et structurer son changement d'échelle.

Ambition n°1 : Accompagner le développement de la production de logements pour les plus exclus

4 millions de personnes en France sont non ou mal-logées, 14,6 millions de personnes sont fragilisées par la crise du logement, 5,7 millions de personnes sont en situation d'effort financier excessif, 3,5 millions de personnes ont eu froid à cause des mauvaises performances énergétiques de leur logement et il manque aujourd'hui 1 million de logements en France selon le dernier rapport de sur l'état du mal-logement en France de la Fondation Abbé Pierre[1].
Par ailleurs, le nombre de sans-abris a fortement augmenté ces dernières années (300 000 recensés en 2021 par la Fondation Abbé Pierre soit 100% d'augmentation entre 2012 et 2020) malgré l'engagement affiché de l'Etat dans la stratégie dite de Logement d'abord. Entre 7 et 10 millions de personnes ont bénéficié de l'aide alimentaire en France en 2020 selon le Secours Catholique-Caritas France, soit plus de 10% de la population.

Au-delà de la précarité financière et des prix très élevés des logements qui exclut ainsi une partie de nos concitoyens du logement, d'autres freins condamnent une partie de la population, certaines personnes qui deviennent ainsi doublement ou triplement exclus du logement. Femmes victimes de violence contraintes de quitter leur domicile, personnes en situation de handicap face à des logements inadaptés, personnes victimes de troubles psychiques auxquels personnes ne veut louer de logements, personnes déboutées du droit d'asile, détenus en fin de peine ou ex détenus, jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance…la crise du logement condamne ces personnes à une double peine.

Face à cette situation sociale très difficile qui devrait contraindre l'Etat, les acteurs publics et privés du logement à une mobilisation générale, la production de logements sociaux stagne pourtant depuis plusieurs années autour de 80 000 logements produits par an. La production est particulièrement insuffisante dans les zones tendues, du fait du prix et de la rareté du foncier, du manque de volonté politique ou de difficultés à équilibrer les opérations. Cet effort trop faible de production concerne notamment les logements destinés aux plus modestes (dit PLAI), pour des raisons politiques puisque souvent les maires n'en veulent pas, pour une raison économique également puisque bien que mieux subventionnées par l'Etat, ces opérations ne sont pas toujours faciles à financer.

Enfin, la crise climatique que nous vivons nécessite une adaptation du secteur du logement, fortement émetteur de gaz à effet de serre, tant lors de la construction qu'ensuite dans la consommation énergétique liée au fonctionnement. Au-delà, la construction de logements a un impact fort sur la consommation de ressources naturelles, et notamment d'eau, dans les matériaux de construction. Le choix de construire des logements sociaux sur du foncier non bâti contribue fortement à l'artificialisation des terres et à l'étalement urbain. Ainsi, si la production de logements sociaux par la réhabilitation de biens dégradés peut représenter une manière de concilier l'impératif de production de nouveaux logements et la nécessaire limitation de son impact environnemental, il est plus compliqué à réaliser. Si la réhabilitation de logements situés dans le diffus à un impact positif en dynamisant les cœurs de ville, en offrant de meilleures perspectives d'inclusion sociale aux locataires, cette manière de produire du logement social est particulièrement fragilisée par un marché immobilier devenu trop dynamique dans les zones les plus tendues. La concurrence des marchands de biens, les recours et blocages, les difficultés inhérentes à la réhabilitation, à la mobilisation de financements pour des petites opérations… fragilisent les acteurs de la lutte contre le mal-logement et limitent leurs capacités à agir.

[1] Source : 27e rapport sur l'état des lieux du mal-logement de la Fondation Abbé Pierre https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/27e-rapport-sur-letat-du-mal-logement-en-france-2022

Solifap, dont la mission est de lever les freins à l'action des acteurs de la lutte contre le mal-logement, et notamment les freins financiers, doit amplifier fortement son action pour soutenir la production de plus de logements, de meilleure qualité, en limitant leur coût financier et leur impact environnemental, à la construction comme dans leur utilisation, et destinés à ceux qui ont le moins accès au logement traditionnel.

Solifap s'engage ainsi résolument dans la création de logements en choisissant la réhabilitation de biens existants à la fois pour favoriser l'inclusion sociale, pour soutenir le dynamisme des centres-villes et des territoires, pour développer l'entraide et la mixité sociale tout en limitant au maximum l'impact de cette production sur l'environnement.

Solifap se fixe une ambition d'investir entre 80 et 95M€ sur les 5 années à venir dans la production de 100 à 150 nouveaux logements par an grâce au développement de ses outils d'interventions foncière et financière.

En 2023, 20M€ seront investis puis le montant d'investissement progressera de 9 à 11M€ jusqu'à environ 13 à 17M€ annuels en 2028. 90% de ces investissements se feront à travers l'outil de portage foncier.
Solifap a choisi de suivre une stratégie d'investissement consistant à réserver 50% de son enveloppe d'investissement à des projets de réhabilitation d'un ou plusieurs logements destinés à des personnes en précarité ou des personnes exclues du logement et 50% de son enveloppe à des projets de plus grande envergure (d'un montant d'investissement supérieur à 2M€) qui pourront à la fois être des projets de plus d'une dizaine de logements (par exemple des pensions de famille) ou des projets plus complexes, multi partenariaux avec une hybridation mêlant logement à destination des plus exclus, logement libre, activité économique.

Si le besoin de logements se fait ressentir sur l'ensemble du territoire français, la tension est différente en fonction des territoires et de leur densité. Solifap est un outil qui peut s'adresser à toutes les problématiques et configurations d'acteurs et de territoires. Sa stratégie d'investissement contient une approche différenciée des territoires pour être au service de la variété des dynamiques et des besoins sociaux. Cette stratégie se déploie à travers des objectifs chiffrés qui sont détaillés dans la thèse d'investissement. A Paris, où le foncier est cher et les opérations difficiles à rentabiliser, Solifap se concentrera sur le financement d'opérations de plus grande ampleur (10 à 20 logements).

Alors que les besoins de logement très social existent partout et que Solifap a vocation à agir sur tout le territoire national, certains territoires sont dépourvus d'acteurs agréés pour produire du logement très social. Fidèle à son principe fondateur de soutenir les acteurs locaux, Solifap a développé plusieurs modalités de soutien. Dans certains territoires, comme en Alsace, Solifap soutient les projets d'H&H Gestion Alsace en agissant comme propriétaire bailleur avec une agence immobilière sociale comme assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans d'autres comme dans les Alpes-Maritimes, Solifap a accompagné une agence immobilière à vocation sociale AGIS06 dans la structuration d'une nouvelle activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion.
Pour autant, il reste un certain nombre de territoires où ces possibilités d'action n'existent pas et la question se pose donc de développer un nouvel outil en sollicitant un agrément de maître d'ouvrage d'insertion pour Solifap afin d'offrir à des acteurs locaux spécialistes du logement ou non la possibilité de s'engager dans le conventionnement de logements. Cette création d'une nouvelle activité aura d'importantes implications organisationnelles, économiques, juridiques, fiscales, et politiques que Solifap doit expertiser avant de solliciter un agrément.
Solifap va donc mettre en place dans l'exercice 2023 un comité de pilotage pour explorer cette question sur une durée d'un an. Ce comité sera accompagné par un cabinet spécialisé dans le cadre de

l'accompagnement au changement d'échelle du Fonds i. A l'issue de ce délai, après consultation de toutes les parties prenantes et instances, Solifap choisira ou non de créer une nouvelle activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour améliorer encore ses capacités de soutenir les acteurs sur tous les territoires tout en garantissant une gestion locative adaptée et un accompagnement social de qualité.

Par ailleurs, au-delà du fort développement de l'accompagnement par le biais du portage foncier qui reste le cœur d'activité de Solifap, l'entreprise doit adapter son outil de prêts participatifs pour soutenir le développement et la structuration des structures. Ces outils de haut de bilan ont été utiles aux structures qui cherchent à se développer plus fortement. Dans le contexte post covid ils ont été moins utilisés du fait de leur taux élevé au regard du marché et de la mise en place par le gouvernement des prêts garantis par l'Etat. Par ailleurs, le risque de défaut peut être important et nécessite un suivi rigoureux. Solifap a donc eu tendance à diminuer ses engagements, notamment pour favoriser l'atteinte de son équilibre économique. Pour autant cet outil reste utile, notamment dans le contexte de transition qui va conduire des structures à s'engager fortement dans l'amélioration des performances énergétiques des logements (dans la production, comme dans la réhabilitation de leurs logements déjà en parc). Par ailleurs, le contexte économique global avec la fin des PGE et la hausse des taux d'intérêt vont rendre plus intéressants cet outil. La modernisation de cet outil doit se concentrer sur sa sécurisation, notamment par le biais de contre-garanties, éventuellement par des acteurs européens, et la mise en place d'un système de taux variables en fonction du risque pour mieux le financer.

Ambition n°2 : Accompagner les acteurs de l'économie sociale et solidaire à proposer des solutions de logements adaptés, durables et innovants

Les acteurs du logement à destination des plus exclus, comme les acteurs de la lutte contre l'exclusion en général, sont aujourd'hui confrontés à des transitions majeures et les difficultés quotidiennes liées à leur activité peut les empêcher de s'y préparer autant qu'il le faudrait. A contrario, la meilleure prise en compte des enjeux environnementaux liés au logement représente une bonne opportunité pour les porteurs de projets d'améliorer le confort des locataires tout en diminuant la charge financière du logement.

La transition majeure des années à venir est celle de la transition énergétique. La réduction des passoires thermiques est une ambition qui vise plusieurs objectifs, du plus global avec la limitation du réchauffement climatique au plus près du locataire avec la diminution de ses charges liées au logement et l'amélioration de son confort. La situation s'aggrave avec l'augmentation régulière sur le marché de l'énergie, renforcée par les tensions géopolitiques, qui prend de plus en plus les locataires en tenaille entre un coût du chauffage prohibitif et une sensation de froid et d'inconfort.
L'exclusion progressive des passoires thermiques de la location prévue dans la loi Climat votée en août 2021 va pousser le secteur à réaliser des travaux d'amélioration des performances énergétiques des logements, ne serait que pour éviter l'interdiction de location. Les locataires bénéficieront dès lors d'un meilleur confort d'hiver comme d'été ainsi que d'une réduction de leur consommation qui, si les prix de l'énergie se stabilisent, représentera également un gain financier. Pour autant, la question du financement des travaux se pose aujourd'hui, les opérations les plus vertueuses étant difficiles à équilibrer et l'accompagnement de l'Etat sur ce plan n'étant pas encore définis.
Au-delà de ces coûts importants pour lesquelles il faudra trouver des solutions, la plupart des acteurs du secteur ne sont pas encore en mesure d'appréhender le sujet. Si les plus solides commencent à recruter des ressources humaines pour établir un état des lieux du parc et préparer les plans de travaux, la plupart n'en sont pas là. Sans compter que la disponibilité d'artisans spécialisés compétents ou même de matériaux recyclés ou biosourcés n'est pas encore structurée.

Au-delà de cette transformation massive du secteur du logement, il y en a une autre qui touche spécifiquement la question de l'habitat des plus précaires et des plus exclus. Petit à petit, sous l'influence des associations de lutte contre le mal-logement inspirées par les exemples du nord de l'Europe, une stratégie dite de Logement d'abord ou de Zéro SDF est privilégiée. L'Etat commence à financer la mise en œuvre d'une stratégie qui consisterait à proposer directement un logement accompagné au sans-abri plutôt que de le faire transiter de structures d'hébergement d'urgence en hébergement d'urgence. Ainsi, des acteurs spécialisés dans l'hébergement d'urgence s'interrogent aujourd'hui sur leur intégration dans cette stratégie, qui implique une transformation totale de leur structure. A titre d'exemple, Solifap a mobilisé le Fonds d'Intervention Conseil dans pour accompagner la réflexion de la Fondation Armée du Salut sur l'avenir de son centre d'hébergement de la Cité de Refuge.

Enfin, de nouvelles formes d'habiter émergent : colocations solidaires, lieux mêlant insertion par le logement et par l'activité économique, habitat inclusif destinés à des publics en situation de handicap ou de souffrance psychique. Ces propositions nouvelles émergent notamment d'acteurs non traditionnels du secteur de la lutte contre le mal-logement qui sollicitent une expertise de Solifap sur le montage d'opérations. Solifap a mobilisé, à plusieurs reprises, ses outils pour accompagner ce type de projets.

La mission de Solifap depuis sa création est de contribuer à améliorer des conditions de logements et à favoriser l'accès au logement aux plus exclus « en assurant un appui structurel aux acteurs ». Elle a donc vocation à mobiliser plus fortement ses outils fonciers, financiers et d'accompagnement pour soutenir les acteurs dans leur réponse aux grands enjeux qui les traversent. Solifap doit notamment s'engager dans l'accompagnement en particulier de la transition écologique, de la transition vers le Logement d'Abord ou de l'innovation dans le logement pour préparer l'avenir du logement d'insertion.

L'interdiction progressive à la location des passoires thermiques représente à la fois une opportunité et une menace pour les acteurs. La nécessité de rénover progressivement leur parc va nécessiter de nouveaux financements. Si l'on peut imaginer que l'Etat et les collectivités, face à l'ampleur des besoins mettront des fonds sur la table pour financer l'investissement, il nous semble que Solifap doit mobiliser ses outils financiers de prêts participatifs et de garanties sous une forme de caisse d'avance permettant le préfinancement d'opérations d'amélioration, de rénovation pourront être réalisées grâce à des prêts participatifs. Le Fonds d'Intervention Conseil pourra également être mobiliser dans une démarche d'accompagnement et de structuration des acteurs dans leur prise en compte de cet enjeu par le financement de formations, d'élaboration d'outils de gestion du parc, d'anticipation des travaux…

Sur le même modèle, les outils fonciers et financiers, aujourd'hui plutôt utilisés par des maîtres d'ouvrage d'insertion pour préfinancer des opérations MOI ou pour développer leur structure en vue de faire de la MOI, pourront être mobilisés pour accompagner d'autres acteurs dans l'innovation sociale autour du logement. Les outils de Solifap pourront accompagner la transformation de centres d'hébergement en logement pérenne dans la logique du Logement d'Abord mais aussi pour développer une nouvelle activité de logement pour un acteur initialement engagé dans un autre sujet de lutte contre l'exclusion (par exemple avec l'œuvre Falret sur l'hôtel Mouchez).

Enfin sur cette question de l'innovation sociale, Solifap a été, à plusieurs reprises, sollicitée via le Fonds d'Intervention Conseil ou ses outils fonciers et financiers, pour accompagner l'émergence de projets innovants de logements ou autour du logement. Aujourd'hui, les outils dont nous disposons ne permettent pas toujours de soutenir ce type de projets notamment ceux qui sont plutôt dans une phase d'amorçage. Pour autant les acteurs habituels de l'incubation ou de l'amorçage ne disposent pas de

compétences sur les projets liés au logement. Solifap pourrait s'associer à une structure qui proposerait un modèle de soutien à l'amorçage de projets innovants dans le domaine du logement en subvention (sur le modèle du dispositif Place de l'émergence géré par France Active) [2]. L'équipe d'investissement de Solifap pourrait ainsi assurer l'instruction et l'accompagnement, en complément d'autres partenaires, et favoriser l'émergence d'acteurs nouveaux dans la lutte contre le mal-logement.

Ambition n°3 : Accompagner la mobilisation de la société dans la construction de solutions pour les plus exclus du logement

La question du logement n'est pas aussi présente dans le débat public français que sa place dans le quotidien de chacun des Français le laisserait imaginer. Les échanges avec les candidats à l'élection présidentielle organisés lors de la sortie du rapport de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France au mois de février 2022 ont démontré le malaise d'une partie des candidats sur cette question. La faiblesse des propositions sur le sujet dans un certain nombre de programmes présidentiels est également un symptôme que ce sujet n'est pas perçu comme un sujet politique majeur. L'extrême technicisation du sujet entre agréments, dispositifs, découpages territoriaux, la multiplicité des interlocuteurs handicape autant les acteurs de la lutte contre le mal-logement confrontés à des difficultés administratives dans le montage de leurs projets, qu'elle éloigne le grand public. Par ailleurs, l'instrumentalisation du logement social par un certain nombre d'élus locaux comme la source de tous les désagréments de la vie collective contribue à que la politique du logement ne fasse pas l'objet d'un grand débat citoyen.

Cependant, la crise du Covid 19 a montré toute l'étendue du chantier du logement à des gens qui ont expérimenté leur dépendance au logement presque dans leur chair. Les appels aux dons lancés par la Fondation Abbé Pierre et les autres associations de solidarité ont montré un attachement des Français à construire des solutions à l'exclusion sociale. Dans l'économie sociale et solidaire, de nouveaux acteurs se mobilisent pour intervenir dans le champ du logement accessible et durable. Par ailleurs, la question du logement est aujourd'hui au cœur de la transition énergétique : comment engager cette transition coûteuse en embarquant ceux qui n'ont pas les moyens financiers de l'engager seuls ?

La production immobilière comme la rénovation énergétique des bâtiments nécessitent des moyens financiers colossaux. La très forte dépendances des acteurs aux subventions de l'Etat et des collectivités locales qui baissent, comme la hausse des prix de l'immobilier pèse de plus en plus sur le dynamisme du secteur. Il y a donc urgence à mobiliser de nouvelles ressources.
L'épargne des Français représente déjà un moyen de financement du logement. Déjà bon nombre de livrets d'épargne, au premier rang desquels le livret A, permettent le financement du logement social en France. Dans cette épargne, la finance solidaire, bien qu'elle représente aujourd'hui moins d'1% de la finance française, peut proposer un moyen complémentaire de financement du logement social, d'autant qu'elle est en fort développement. En 2020, les encours s'établissaient à plus de 20 milliards d'euros, en progression de 33% sur un an. [3]Les clients des banques et assurances sont de plus en plus demandeurs de placements solidaires. Les particuliers sont également de plus en plus nombreux à souhaiter aller vers un investissement direct dans des projets solidaires et durables. On peut penser à ce titre que les dispositions de la loi Pacte votée en 2019 qui élargissent l'obligation de présenter au moins un fonds solidaire aux unités de compte d'assurance vie va accentuer encore la dynamique.

[2] Nous reprenons ainsi à notre compte la proposition n°2 du livre blanc édité par le collectif FAIR auquel nous participons dans une version dédiée à l'amorçage spécifiquement d'entreprises sociales dans le domaine du logement https://www.finance-fair.org/livre-blanc-2022-finance-impact-social/
[3] Données issues du zoom de la finance solidaire 2021 édité par FAIR, collectif auquel participe Solifap https://www.finance-fair.org/_dwl/zoom-finance-solidaire.pdf

Mettre la finance solidaire au service des projets qui luttent contre l'exclusion du logement, c'est la mission de Solifap. Par la mobilisation des particuliers qui choisissent d'investir directement au capital de Solifap, comme de celle des investisseurs institutionnels, Solifap soutient près d'une centaine d'acteurs partout en France. Solifap est une entreprise sociale reconnue par l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale, ses actions sont labelisées Solifap et son expérience dans le financement des projets de logements sociaux depuis 2014 la positionne comme un acteur privilégié pour orienter de plus en plus de fonds issus de l'épargne solidaire vers les acteurs locaux. Solifap se fixe donc l'ambition d'avoir levé 85 à 115M€ en 5 ans – le capital étant au 30/09/2022 de 67M€. Ainsi, à la clôture de l'exercice 2028, Solifap vise une ambition d'établir son capital autour de 150M€. Solifap souhaite également que 10% du capital soit toujours détenu par les particuliers. Cela représente 15M€ contre 5M€ aujourd'hui.

L'atteinte de cette ambition nécessitera d'aller chercher de nouveaux actionnaires institutionnels en misant en particulier sur le travail réalisé ces dernières années pour structurer le modèle et sécuriser les investissements mais aussi sur la valorisation de l'impact social de Solifap. A ce titre, la sélection dans le TOP50 des entreprises à impact de Carenews, le gain du Sustainable Investment Award ou la première place dans le concours interne du fonds Finance et solidarité d'Amundi (Solifap a été désigné investissement de l'année par les épargnants du fonds) sont des atouts de nature à intéresser de nouveaux investisseurs.

Par ailleurs, l'ambition de Solifap de maintenir la part des particuliers au capital à 10%, ce qui nécessite de lever 10M€ sur les 5 ans à venir. La barre est haute, d'autant plus que le paysage de l'actionnariat solidaire se complexifie, avec des nombreux nouveaux acteurs. La lisibilité pour le grand public, tant de la nature des projets que des produits financiers proposés, n'est pas toujours très grande malgré les labels et agréments. Par ailleurs, les récentes levées de fonds réalisées par des foncières ou des acteurs de la lutte contre le mal-logement ont été difficiles à finaliser, compte-tenu de la faible rentabilité du produit (qui va encore diminuer face à l'augmentation des taux d'intérêts) comme de la complexité du sujet logement. Par ailleurs, l'avantage fiscal IR PME ESUS qui permet, en 2022, aux particuliers de bénéficier de 25% de réduction d'impôt devrait voir son taux descendre à 18%.
Des ressources nouvelles (financières et humaines) doivent donc être mobilisées pour développer la communication autour de l'offre de titres au public, animer la communauté des actionnaires pour les fidéliser et en séduire de nouveaux et contribuer à dessiner un cadre administratif et fiscal favorable au développement de la levée de fonds des particuliers. Cette dynamisation s'appuiera sur un travail de mesure d'impact et de vulgarisation et de la finance solidaire et de l'immobilier social pour défendre la pertinence du modèle de Solifap et des structures partenaires.

Enfin, par sa position d'interface, Solifap est un observateur des problématiques rencontrées dans la production de logement social comme dans le développement de la finance solidaire. Le développement de l'actionnariat des particuliers est aujourd'hui faible pour un certain nombre de raisons dont celle de l'absence de clarté dans le cadre fiscal qui s'applique à l'achat, la détention et la vente d'actions d'entreprises solidaires. La réduction d'impôt accordée par l'Etat (IR PME ESUS) pour favoriser l'accès des entreprises solidaires à l'investissement des particuliers change de taux deux fois par an depuis 2020 ce qui ne facilite pas la compréhension du grand public d'un dispositif déjà confidentiel (moins de 1% de l'épargne globale des Français est engagé dans la finance solidaire).
Pour permettre son développement comme pour contribuer à celui de son secteur d'action, Solifap a la nécessité d'être attentive et active sur les changements fiscaux, financiers, politiques qui touche la société et ses partenaires. En agissant en coopération avec les acteurs de la lutte contre le mal-logement dont la Fondation Abbé Pierre et les acteurs de la finance solidaire à travers le collectif FAIR, Solifap doit contribuer à orienter les politiques publiques locales, nationales et européennes pour lui

permettre d'assurer dans les meilleures conditions la production de logements dignes, durables, accessibles.

En ce début d'exercice 2023, Solifap se donne les moyens de structurer son développement autour de deux ambitions fortes qui doivent contribue à l'effort massif nécessaire à la production de nouvelles solutions de logements adaptés, dignes, durables à destination de ceux qui en sont exclus. Par son soutien direct à la production comme son accompagnement stratégique, humain et financier des acteurs, Solifap prend sa part en mettant des ressources nouvelles à destination de la lutte contre le mal-logement.
De 67M€ à près de 150M€ de capital, de 45M€ à près de 120M€ investis dans des projets de logements, la marche est haute et Solifap la franchira, grâce à la confiance de ses partenaires, en utilisant son agilité et sa capacité de réaction actuelle mais aussi en structurant une équipe plus nombreuse et plus solide.

Solifap est une société d'investissements solidaires créée par

FONDATION Abbé Pierre & AG2R LA MONDIALE

Elle est agréée comme entreprise solidaire d'utilité sociale et les actions qu'elle émet sont labellisées par Finansol

AGRÉMENT ENTREPRISE SOLIDAIRE D'UTILITÉ SOCIALE

finansol label de la finance solidaire

Siège social : 3/5 rue de Romainville 75019 Paris
Société en Commandite par Action, capital social plancher 12 895 000€
SIRET 799 992 987 00013 – NAF 6820A – TVA intracommunautaire 26 799992987

Solifap

10 boulevard de Bonne Nouvelle
75010 Paris
01.42.08.08.98
www.solifap.fr