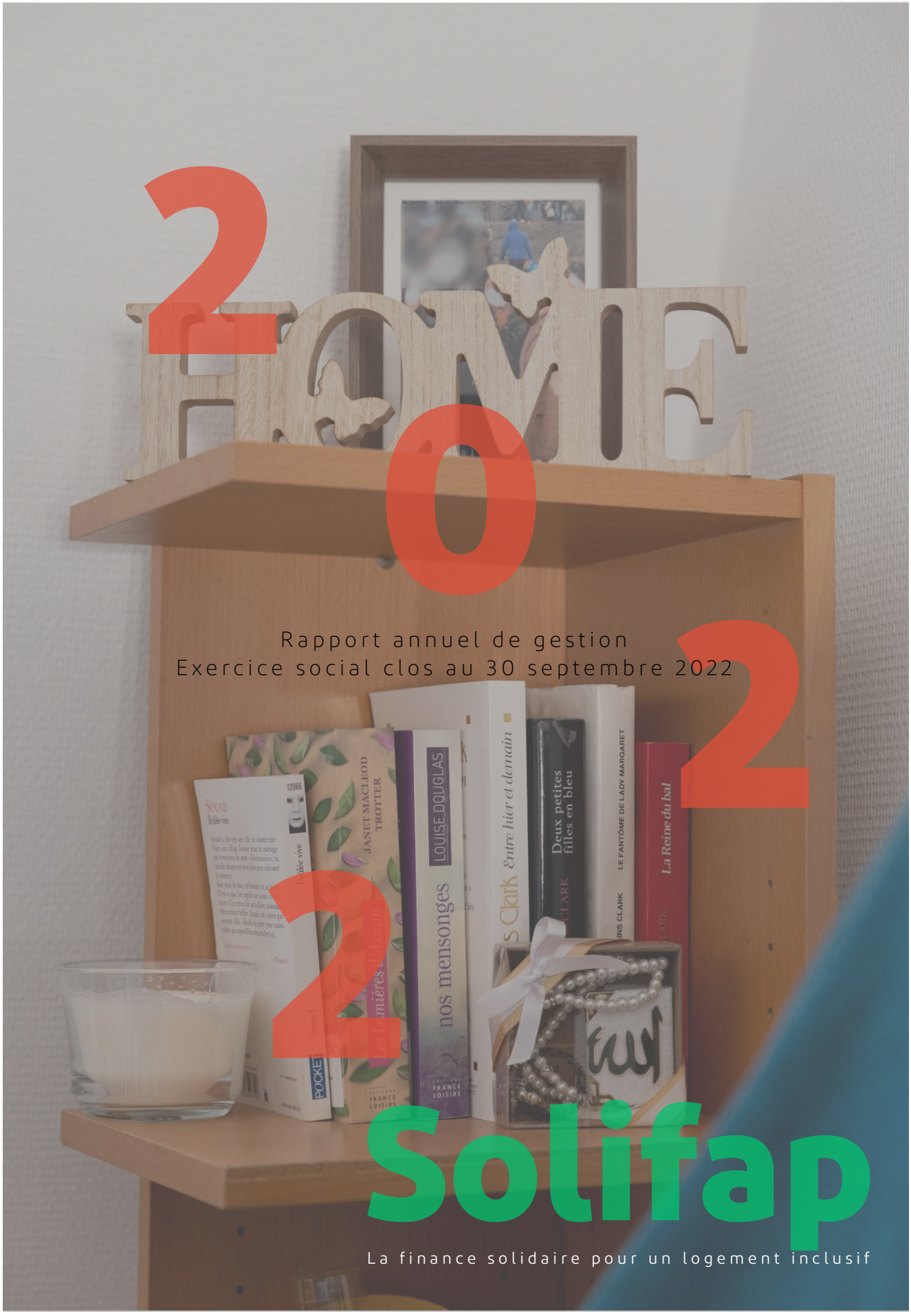

2022
Rapport annuel de gestion
Exercice social clos au 30 septembre 2022
Solifap
La finance solidaire pour un logement inclusif

Table des matières

Vers un changement d'échelle 3

Comptes sociaux au 30 septembre 2022 5

I. ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2022 5

Faits significatifs 5

Bilan de l'activité durant l'exercice 6

II. COMPTES ANNUELS 2022 10

Compte de résultat de l'exercice 2022 10

Bilan au 30 septembre 2022 11

Conclusions sur l'état financier de la société 11

III. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT 11

IV. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 11

V. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS 12

VI. PRISE DE PARTICIPATION 12

VII. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT 12

VIII. DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS (disposition Loi LME) 12

IX. ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES 12

X. TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES 12

XI. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE .. 12

XII. PERSPECTIVES POUR L'AVENIR 13

Multiplier par 2, puis 3 la production annuelle de logements 13

Accompagner les acteurs à être plus efficaces et à se préparer aux enjeux d'avenir 13

Gouvernance d'entreprise 15

I. MANDATS DETENUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 30/09/2022 15

II. CONVENTIONS REGLEMENTEES 17

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE 17

CONVENTIONS REGLEMENTEES DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE 18

III. DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'AG DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL 21

IV. INSTANCES 21

Vers un changement d'échelle

Depuis sa création 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 a développé une double expertise :

- Soutenir l'accélération de la production de logements : en 8 ans, 45 millions d'euros ont été investis pour produire près de 300 logements.
- Accompagnement des acteurs : plus de 70 associations ont été accompagnées par Solifap dans leurs projets de création de nouveaux logements et dans leur développement.

Ainsi, depuis 2014, 4 000 personnes ont connu une amélioration de leurs conditions de vie par l'accès à un nouveau logement ou la rénovation de leur logement.

Plusieurs travaux ont été engagées par la société : un élargissement de la thèse d'investissement, la clarification de son modèle économique, la mise en place de nouveaux outils de gestion qui ont permis de soutenir significativement la production de logement.

Solifap est un producteur de logement reconnu

Cette stratégie a pu s'appuyer sur l'expertise acquise par les premières années d'existence de Solifap et la confiance nouée avec des acteurs locaux de l'immobilier très social. Au-delà, c'est aussi la spécificité du modèle de Solifap et sa capacité à acheter rapidement du foncier cher qui a permis des investissements importants et réguliers en zone tendue - autour d'Aix-en-Provence avec Un Toit (15 logements), à Strasbourg (18 logements) ou à Paris avec le bailleur social associatif FREHA (22 logements, bientôt 26). Ainsi, même des acteurs solides font désormais appel à Solifap pour améliorer l'équilibre de leurs projets.

Cette accélération est également liée à la diversification des investissements par le soutien à des acteurs dont le logement n'était pas l'activité principale. C'est ainsi que Solifap a pu réaliser un investissement de 5M€ avec l'œuvre Falret pour la production de 22 logements dans Paris. Ainsi, ce qui semblait être un maximum il y a deux ans à plutôt vocation à devenir un standard.

Solifap accompagne les acteurs vers plus d'impact

L'accompagnement au changement des acteurs est la deuxième mission de Solifap. Face à un secteur fragile, la création de solutions au mal-logement passe par une meilleure gestion par les acteurs. C'est particulièrement le cas d'un acteur de la Loire, Néma Lové, qui a bénéficié d'un diagnostic financé via le fond d'intervention Conseil de Solifap, puis d'un prêt participatif pour financer son développement. Aujourd'hui Solifap signe la création avec cet acteur d'une résidence jeune à Saint-Etienne en captant un bien dans le parc privé grâce à sa réactivité. On peut penser également au développement de SOLIHA BLI Pays de Loire qui a demandé un renouvellement de son pré-participatif. Solifap contribue ainsi à soutenir le démarrage de la production de logements très sociaux de cet acteur avant que des acteurs financiers prennent le relais.
Dans cette perspective et dans la fidélité à la mission qui lui a été confiée par la Fondation Abbé Pierre, Solifap est restée et reste mobilisée pour accompagner les projets de ses partenaires par le biais de ses outils fonciers, financiers et de conseil :

- Une offre de conseils, fondée sur des diagnostics stratégiques et un compagnonnage au long cours permettant de soutenir la structuration et le développement des structures,

- La capacité de financer les investissements des structures grâce au concours de de prêts participatifs ou de garanties d'emprunts permettant aux associations l'accès au crédit bancaire,

- La possibilité d'acquérir des biens immobiliers pour les mettre à leur disposition afin qu'ils puissent y loger des personnes défavorisées.

Le 9ème exercice de Solifap, clos le 30 septembre 2022, a été conduit selon la feuille de route définie dans le plan stratégique 2019-2022.

Le présent rapport a donc pour but de rendre compte de la situation de Solifap au 30 septembre 2022 et de préciser ses perspectives pour l'avenir.

Acquis par Solifap en 218 et rénové entièrement en 202, cet immeuble situé à Schiltigheim dans le Bas-Rhin, a été inauguré à l'automne 2022.

Comptes sociaux au 30 septembre 2022

I. ACTIVITÉ DURANT L'EXERCICE 2022

Faits significatifs

Une année au-delà des objectifs

Adopté par l'Assemblée générale du 30 janvier 2019, le plan stratégique 2019-2022 a fixé comme objectifs d'avoir soutenu 75 associations et d'avoir mis en service 300 logements d'insertion. Avec 78 structures soutenues au 30 septembre 2022 et un patrimoine de 270 logements acquis, Solifap réalise l'ambition de son plan d'investissements.

La société a poursuivi la mise en œuvre des orientations stratégiques présentées lors de la dernière assemblée générale permettant de confirmer le changement d'échelle initié lors du précédent exercice.

Une année de poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique 2019-2022

Dans le cadre de la poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique 2019-2022, Solifap s'est attachée essentiellement à faire vivre l'axe 3 pour « accroître le rayonnement » de la société.

2 objectifs ont été principalement mis en œuvre :

- Rechercher activement de nouveaux partenaires et de nouveaux projets ambitieux : Solifap compte, dans ses réalisations de l'année 2022, 11 projets immobiliers réalisés pour 6,1 M€ et le gérant a engagé des projets qui se réaliseront sur le prochain exercice pour un montant d'investissement dépassant 11 M€ ;

- Rayonner auprès de nouveaux actionnaires particuliers : la société a levé 1.4M€ auprès des particuliers cette année, dont une centaine de nouveaux citoyens engagés dans la lutte contre le mal-logement à travers Solifap. La société devra à l'avenir poursuivre ses efforts pour continuer d'accueillir des citoyens engagés dans son actionnariat ;

Parallèlement, Solifap a cherché, à travers son nouveau site Internet, ses communications sur les réseaux sociaux et sa newsletter, à développer une stratégie éditoriale autour de ses 4 niveaux d'impact (social, sectoriel, territorial et environnemental). La société a donc pour cela :

- Mis en valeur l'impact social des projets soutenus par Solifap à chaque étape, depuis l'analyse du projet jusqu'à la mise en location ;

- Mis en valeur le rôle positif de la finance solidaire à travers notamment des témoignages d'actionnaires par exemple pendant la semaine de la finance solidaire ;

- Positionné dans sa communication Solifap comme un acteur singulier et important de la lutte contre le mal logement, notamment en orientant sa communication institutionnelle vers la finalité de l'action.

Une augmentation de capital plus importante que prévue

Au cours de l'exercice la société a levé un peu plus de 22 M€, soit pour les montants les plus significatifs :

- 500 K€ d'ECOFI
- 3 M€ de MIROVA
- 4 M€ de BNP PAM
- 1,4M€ de particuliers
- À noter l'entrée au capital pour deux participations soit environ 200 K€ de la société de gestion d'actifs du groupe VYV EGAMO
- 2 M€ de la Banque des Territoires

- 3 M€ d'Amundi au travers du fonds Finance et solidarité
- 8M€ de la Société civile Pierre Impact : il s'agit d'un nouveau partenariat, Pierre Impact est un fonds d'investissement immobilier à impact de type 90/10 dont Solifap est le partenaire stratégique pour la poche solidaire. Les moyens de ce fonds pourront à l'avenir soutenir également les ambitions de Solifap.

La levée nette (retraits et primes d'émission inclus) sur l'exercice est de 22 021 120 € portant le capital social prime d'émission inclue à 66 952 074 €.
Le montant du capital social s'établit 66 416 000 € pour un total de 132 832 actions. Le montant de la prime d'émission est donc de 536 074 €.

La société a procédé à des rachats de 271 actions pour 17 actionnaires pour un montant de 138 517 €. Pour 4 d'entre eux et 47 actions, cette revente a eu lieu à une valeur de 507 €.
Pour 13 d'entre eux et 224 actions cette revente a eu lieu à 512 €. Cela représente une diminution du compte de prime d'émission de 2 688 €.

Solifap compte donc 616 actionnaires soit 61 de plus qu'à la précédente clôture. Cela représente sur l'exercice 183 opérations de souscription et 17 opérations de rachat de parts. Le nombre d'actions émises au 30.09.2022 est donc de 132 832 soit 43 095 de plus qu'à la fin du précédent exercice.

Bilan de l'activité durant l'exercice

Le levier conseil

Durant l'exercice, Solifap est intervenue en conseil et accompagnement dans le cadre de 8 missions. 5 d'entre elles ont été réalisées par l'équipe de Solifap tandis que Solifap a fait appel à des prestataires externes pour 3 missions dans le cadre de l'animation du parcours d'accompagnement.

Les dépenses du Fonds d'Intervention Conseil s'élèvent donc pour l'exercice à 32 320 €.

Compte-tenu des dépenses effectuées en 2022 et lors des exercices antérieurs, le solde du Fonds doté par AG2R LA MONDIALE et la Fondation Abbé Pierre est de 170 550 € au 30/09/2022.

Les interventions financières sous forme de prêts participatifs ou autres formes

La société a accordé au cours de l'exercice cinq prêts participatifs à 5 organismes pour un montant total de 1 060 000 €, selon le détail suivant :

Organisme soutenu	Objet du prêt	Montant du prêt	Durée
Soliha BLI Nouvelle Aquitaine	Préfinancement MOi	500 000 €	7 ans
Adept	Développement	60 000 €	5 ans
Soliha BLI Pays de Loire	Préfinancement MOi	200 000 €	7 ans
Hestia	Préfinancement MOi	200 000 €	5 ans
Un Toit	Préfinancement MOi	100 000 €	5 ans

L'encours de prêts participatifs en valeur brute en fin d'exercice est de 3 516 866 €, dont 1 060 000 € accordés au cours de l'exercice.

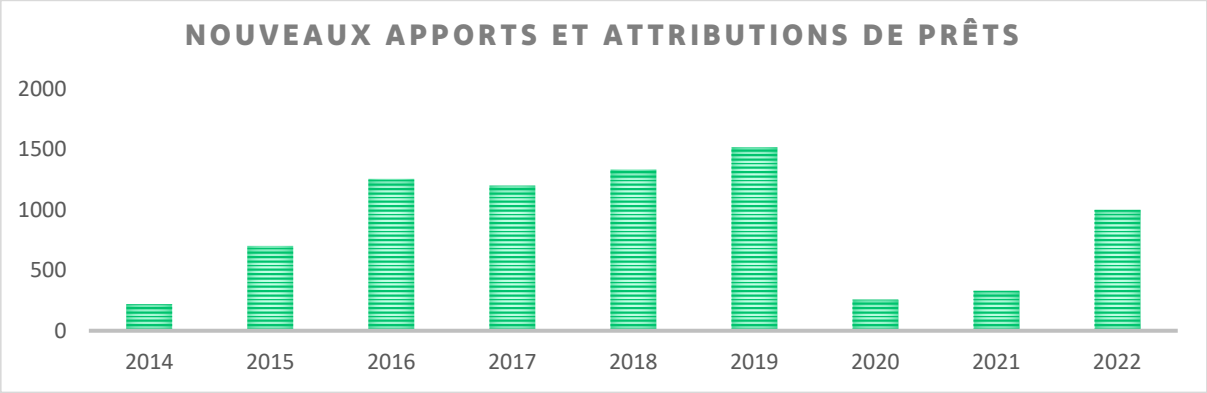
En dehors de ces interventions en prêts participatifs, d'autres apports financiers ont été faits au cours d'exercices antérieurs et que nous retrouvons au bilan afin de permettre à un groupe d'associations de la Région Centre-Val-de-Loire (SOLIHA, FICOSIL, AGEVIE et Tsigane Habitat) d'acquérir des locaux d'activité, à savoir :

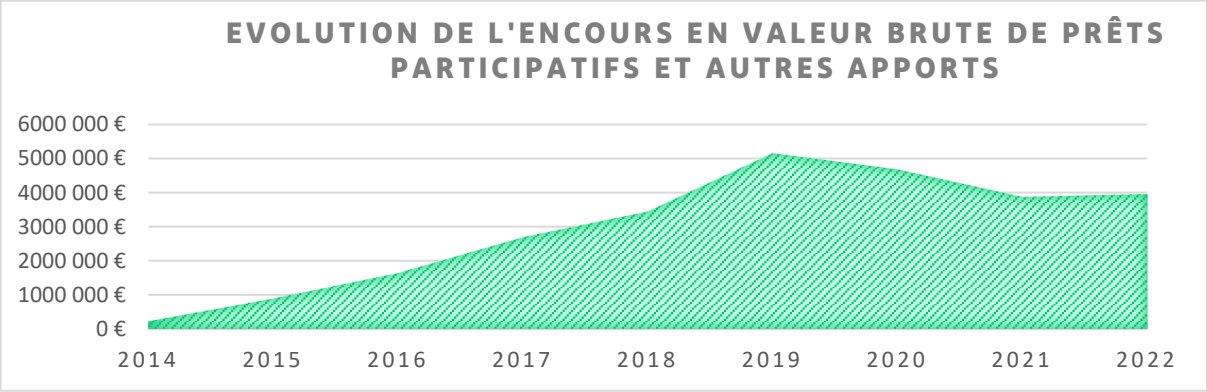
- 20 000 € de participation au capital de la SCI Habitat pour Tous, crée pour l'occasion,
- 420 000 € d'apport en compte courant d'associés à cette même société.

Un plan sur 18 ans a été convenu pour que Solifap se retire progressivement de la SCI.

Par ailleurs, dans le cadre de l'évolution du projet de la SCIC Habitats solidaires autour de la promotion de l'habitat participatif, il a été décidé par la Fondation Abbé Pierre de céder à titre gratuit une créance d'un montant de 145 872 € que cette dernière avait vis-à-vis de la SCIC à Solifap au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2021. Solifap a ensuite transformé cette créance en parts sociales de la SCIC afin de contribuer aux côtés du mouvement Habitat et Humanisme qui est entré fortement au capital de cette entité au développement d'un nouvel acteur permettant de promouvoir l'habitat participatif.

Le schéma ci-dessous présente l'histogramme des engagements financiers, nouveaux apports compris pour l'année 2022.





L'apport de garanties d'emprunt

En partenariat avec LA NEF, avec laquelle un accord cadre a été convenu, des garanties d'emprunts ou d'ouvertures de crédit ont été octroyées par Solifap même si aucune nouvelle garantie n'est intervenue sur l'exercice. Elles ont permis aux partenaires de Solifap de mobiliser 1 950 000 €. L'encours garanti par la société sur ce montant est de 507 500 € et se décompose de la manière suivante :

Début	Fin	Durée	Objet du prêt	Type	Intervention	Encours	Quotité	Encours garantie
04/06/2019	01/02/2024	60 mois	Enfants du canal	Investissement	Crédit	950 000€	25%	237 500€
29/07/2020	28/07/2025	60 mois	ACINA	Trésorerie	Crédit	50 000€	65%	32 500€
05/06/2020	05/06/2024	48 mois	Enfants du canal	Investissement	Crédit	650 000€	25%	162 500€
15/05/2020	05/06/2024	48 mois	Enfants du canal	Investissement	Crédit	300 000€	25%	75 000€

Les investissements immobiliers

Durant l'exercice, les actes immobiliers de onze acquisitions ont été signés pour 6 111 250 € droits inclus, correspondant aux opérations suivantes :

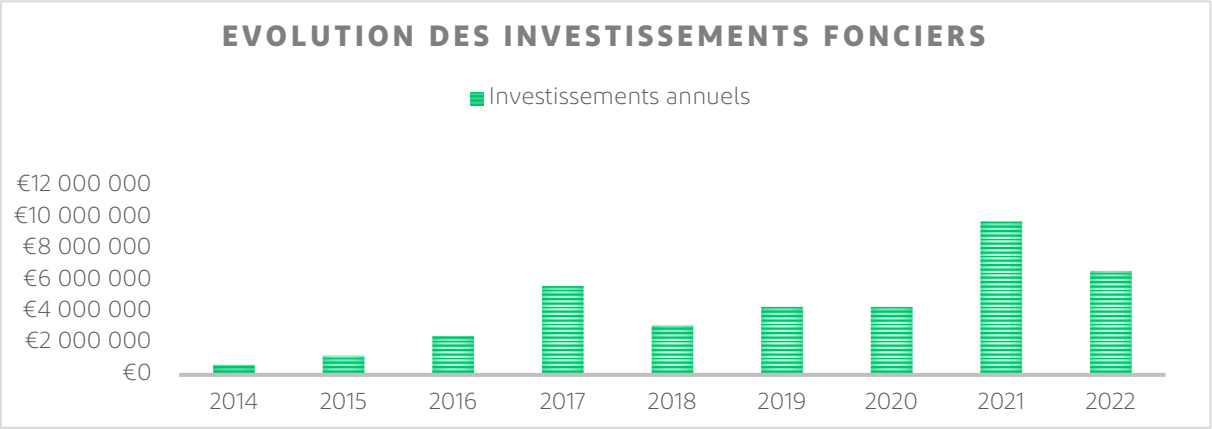
Opération	Partenaire	Nombre de Logements	Investissement Total
Saint-Gaudens	Revivre	1	45 400 €
Lusignan - Maisoncelle	Ferme de l'Air Libre	7	660 050 €
Paris - Barbès	Freha	2	781 700 €
Cavaillon	Le Village	4	376 000 €
Rennes - Coliving	Fratries	9	536 000 €
Rennes - Appart	Fratries	1	380 100 €
Lyon - Diebold	SOLIHA BLI Rhône-Alpes	1	99 000 €
Paris - Briqueterie	SNL	1	379 900 €
Strasbourg - Jeu des enfants	HH Gestion	9	1 148 900 €
Fontenay - Halte	Halte Fontenaysienne	4	1 274 600 €
Paris - Berthier	SNL	1	429 600 €
TOTAL		**40**	**6 111 250 €**

Par ailleurs, nous retrouvons au bilan des engagements comptabilisés en immobilisation en cours pour un montant de 1 596 923 € comprenant majoritairement des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé à Schiltigheim (67), un autre à Paris rue de Tlemcen, une opération à Cannes et une autre à Rennes. Cela concerne également des indemnités d'immobilisation pour des opérations d'acquisition en cours et non encore réalisées.
Au 30 septembre 2022, Solifap est donc propriétaire de 61 biens immobiliers de toute nature, à savoir 264 logements et 6 locaux de bureaux (ou pieds d'immeubles).

De plus, des engagements ont été pris et des promesses d'acquisitions signées à hauteur totale de 10 579 000 € (honoraires exclus) pour acquérir les immeubles de la liste ci-dessous.

Opération	Partenaire	Nombre de logements	Investissement total
Marseille - Chartreux	SOLIHA BLI Méditerranée	1	67 500 €
Oullins	SOLIHA BLI Rhône-Alpes	2	170 000 €
Marseille - Breteuil	SOLIHA BLI Méditerranée	1	157 500 €
Saint-Etienne - Marengo	Néma Lové	18	684 000 €
Paris - Léopold Robert	Emmaüs Solidarité	50	9 500 000 €
TOTAL		**72**	**10 579 000 €**

S'agissant d'opérations dont les actes notariés sont en préparation, elles n'ont pas été prises en compte dans le bilan et constituent donc des engagements hors bilan.



Nériman a quitté précipitamment les Vosges à la suite d'une séparation difficile. Elle a pu compter sur l'agence immobilière à vocation sociale HH Gestion Alsace pour accéder à un logement et reconstruire sa vie.

II. COMPTES ANNUELS 2022

Les comptes annuels 2022 ont été établis conformément aux Normes Comptables et au code du commerce, en appliquant les principes de continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre et indépendance des exercices.

Compte de résultat de l'exercice 2022

L'évolution du compte de résultat sur les 5 derniers exercices est le suivant :

Chiffres en milliers d'euros

	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	309	427	539	725	793
Production immobilisée	135	50	50	78	81
Subvention d'exploitation	169	117	0	0	10
Autres produits	8	8	17	24	28
Total Produits d'exploitation	**621**	**602**	**606**	**827**	**912**
Charges d'exploitation	1 050	801	844	959	969
Résultat d'exploitation	**-429**	**-199**	**-238**	**-132**	**-57**
Résultat financier	141	120	106	37	108
Résultat exceptionnel	38	2	-0	163	2
Résultat net	**-250**	**-77**	**-133**	**68**	**53**

Le **résultat net de l'exercice 2022 est 52 694 €.** Il est un peu plus positif que celui présenté aux instances et légèrement supérieur à la dernière trajectoire budgétaire transmise.
Cet exercice marque pour Solifap l'atteinte de l'équilibre budgétaire et permet donc de confirmer la stabilisation du modèle économique constatée sur l'exercice 2021.

Le **chiffre d'affaires de l'exercice** est composé

- des loyers,
- des rémunérations du levier financier, c'est à dire des frais de dossiers demandés aux bénéficiaires ainsi que les intérêts des prêts,
- des rémunérations du levier accompagnement correspondant à 15% des dépenses du Fond d'intervention Conseil,
- et enfin des prestations de service effectuées par l'équipe salariée ;

Le chiffre d'affaires de Solifap s'élève à 793 K€ soit une progression de 9,4%. Cette progression s'explique notamment par l'augmentation des redevances et loyers des immeubles.

La **production immobilisée** correspond aux produits accessoires valorisant le travail des salariés de Solifap pour le montage des opérations immobilières. La valeur inscrite au compte de résultat 2018 correspond à l'ensemble des opérations faites depuis l'origine de Solifap et ne peut donc être comparée aux valeurs 2019 à 2022. La valeur réelle de la production immobilisée pour l'exercice 2018 était de 27 K€.

Les **autres produits** sont constitués par les frais de souscription versés par les actionnaires pour les apports en capital faits au cours de l'exercice.

Les **charges d'exploitation** restent stables malgré une augmentation importante des dotations aux amortissement liée au développement de l'activité. Cela s'explique par le fait que l'augmentation des dotations aux amortissement est compensée par la baisse des autres achats et charges externes liées sur l'exercice précédent à l'hôtel du Lac Montsouris.

Le **résultat financier** intègre la rémunération des produits de placement et donc essentiellement des comptes à terme. Il intègre également une provision pour risque d'une valeur de 7 650 € prise dans le cadre des règles de provisionnement liées au risque de crédit sur un encours en prêt participatif et

correspondant à 50% du capital restant dû au 30 septembre 2022. Cette décision a été prise au regard de l'évolution financière de l'emprunteur.

Bilan au 30 septembre 2022

Le bilan au 30 septembre 2022 met en évidence les évolutions suivantes :

Chiffres en milliers d'euros

	2018	2019	2020	2021	2022
Capitaux propres	29 260	31 478	36 967	45 030	67 102
Emprunts et dettes financières	2	3	5	9	8
Produits constatés d'avance	2 293	3 190	3 283	3 738	3 661
Immobilisations corporelles nettes	13 069	19 225	21 736	31 991	39 118
Immobilisations financières	4 906	5 951	5 488	5 040	6 594
Disponibilités	12 969	8 704	10 362	10 672	24 976
Total Actif circulant	13 661	9 467	13 018	12 044	25 389

Les capitaux propres s'élèvent à 67 M€, en progression de 49% par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique par l'augmentation de capital presque trois fois plus importante qu'au cours de l'exercice 2021.

Le montant des produits constatés d'avance sont constitués de redevances capitalisées versées à la signature de baux à réhabilitation. Ces produits sont étalés sur la durée des baux.

Le montant du capital investi dans des opérations immobilières passe de 32 M€ à 39 M€. Onze opérations immobilières ont été réalisées au cours de l'exercice pour un montant total de 6,1 M€ € droits inclus.

Les immobilisations financières, constituées de prêt participatifs, de titres ou de dépôts de garantie passent quant à elles de 5 M€ à 6,5 M€.

Les disponibilités sont en forte augmentation destinées à financer des engagements de la société importants dans le cadre du plan d'investissement 2023 et notamment une acquisition représentant à elle-seule un investissement de 9,5M€ hors frais.

Conclusions sur l'état financier de la société

Les comptes annuels 2022 révèlent une bonne situation de l'état financier de la société en fin d'exercice. Ils mettent en évidence un très bon niveau d'investissements fonciers conformément aux orientations données par l'assemblée générale des associés. Le résultat net est proche du budget prévisionnel présenté. Solifap atteint comme annoncé en 2019 son équilibre budgétaire réel à la fin de son plan de stratégique 2019 – 2022.

L'exercice 2022 marque aussi une année exceptionnelle en termes de levée de fonds puisque la société avait prévu de lever 7M€ et qu'aux vues d'un plan d'investissements plus ambitieux, elle a réussi à lever finalement 22M€ grâce à de nouveaux investisseurs et la fidélité des actionnaires déjà présents dans le tour de table.

III. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant

IV. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le résultat de l'exercice est + 52 694 €.
Il est proposé d'affecter la totalité du résultat en report à nouveau.
Au 30 septembre 2022 le report à nouveau est de -391 745 €.

Après affectation du résultat de l'exercice clos au 30 septembre 2022 il s'établira donc à -339 051 €.

V. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS

Aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la société.

VI. PRISE DE PARTICIPATION

La société possède des titres de la SCIC Habitats Solidaires pour un montant de 145 872 € représentant 4% du capital de la société.
La société possède par ailleurs une participation à hauteur de 20 000 € dans la SCI Habitat pour Tous.

VII. DÉPENSES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

Les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du C.G.I.).

VIII. DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS (disposition Loi LME)

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu :

	Article D. 441 I, 1° du Code de commerce: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					**Article** D. 441 I, 2° du Code de commerce**: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu**				
	1 à 30 jours	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**	**1 à 30 jours**	**31 à 60 jours**	**61 à 90 jours**	**91 jours et plus**	**Total (1 jour et plus)**
(A) Tranches de retard de paiement										
Nombre de factures concernées	NON APPLICABLE				4	NON APPLICABLE				20
Montant total des factures concernées TTC	-39,13 €	88 472,95 €	0,00 €	404,52 €	88 838,34 €	-418,15 €	14 214,81 €	-457,86 €	10 916,63 €	24 255,43 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	-0,01%	23,12%	0,00%	0,11%	23,21%	NON APPLICABLE				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice	NON APPLICABLE					-0,05%	1,78%	-0,06%	1,37%	3,04%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses non comptabilisées										
Nombre de factures exclues										
Montant total des factures exclues (Préciser HT ou TTC)										
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 441-3 du Code de commerce)										
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai de paiement légal de 60 jours					Délai de paiement légal de 60 jours				

IX. ACTIVITE DES FILIALES ET DES SOCIÉTÉS CONTROLÉES

La société ne dispose d'aucune filiale et ne contrôle aucune autre société.

X. TABLEAU D'AFFECTATION DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Report à nouveau	0	-250 000	-327 029	-459 712	-391 745
Résultat	-250 000	-77 029	-132 683	+ 67 966	+ 52 694

XI. ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

XII. PERSPECTIVES POUR L'AVENIR

Après avoir dressé le bilan du plan stratégique 2019 – 2022, avoir analysé le contexte dans lequel la société évolue désormais et avoir pris en compte le fort développement de l'activité, les instances de Solifap ont dressé une nouvelle feuille de route stratégique pour les années 2023 – 2028 visant le changement d'échelle de la société. Ce changement d'échelle devra permettre à la fois d'accroître l'activité d'investissement mais aussi de développer l'accompagnement des acteurs du secteurs face aux transformations importantes auxquelles ils font face.

Multiplier par 2, puis 3 la production annuelle de logements

Aujourd'hui, Solifap achète et produit 50 logements par an. L'ambition est d'atteindre 100 logements en 2026 et 150 logements en 2028. A l'issue du plan, le parc de Solifap comptera environ 900 logements (contre 300 fin 2022).
En termes financiers, cela représente, en 2023, 10M€ puis le montant d'investissement annuel progressera jusqu'à environ 25M€ en 2028.

En termes de stratégie d'investissement, Solifap va capitaliser sur ses points forts en consacrant environ 50% de son enveloppe financière pour soutenir des petits projets dans le diffus, en zone tendue en région parisienne, sur le pourtour méditerranéen et dans les grandes métropoles françaises ou en zone dépourvue de locatif social (sur le modèle de ce qu'on fait dans le sud-ouest par exemple).
50% des fonds sont réservés à l'investissement à des projets d'envergure (<2M€) à fort impact sur le modèle du projet en développement à Montpellier (ensemble immobilier comprenant du logement d'insertion, de l'activité économique et de loisir), des pensions de famille d'environ 20 logements en zone tendue ou du logement inclusif avec des acteurs non spécialistes du logement.

L'enjeu est d'avoir un portefeuille équilibré en valeur d'actif et en type de projets pour sécuriser au maximum le modèle. Une spécialisation exclusive dans le soutien au projet de maîtrise d'ouvrage d'insertion très dépendants des financements publics amènerait un risque important dans l'état actuel du secteur.

Accompagner les acteurs à être plus efficaces et à se préparer aux enjeux d'avenir

Solifap a fait de l'accompagnement des acteurs par des outils financier et un outil de conseil sa deuxième spécialité. Aujourd'hui confronté au défi économique et pratique de l'adaptation au changement climatique, les acteurs manquent de ressources en expertise comme en finance. Solifap va mobiliser ses prêts participatifs pour préfinancer des opérations de rénovation du parc, le FIC pour accompagner les acteurs à entamer une transition vers l'inclusion par le logement. Cela va nécessiter de sécuriser encore le risque des outils financiers, de trouver de nouvelles ressources pour le FIC et de développer progressivement l'équipe opérationnelle de la société.

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 150M€ de capital, de 45M€ à 120M€ investis dans des projets de logements, la marche est haute et Solifap la franchira, par paliers, 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.

L'immeuble a fait l'objet d'importants travaux pour un coût de 600 000€ : isolation par l'extérieur, réfection des peintures et des sols, changement des huisseries...

Gouvernance d'entreprise

I. MANDATS DETENUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU 30/09/2022

Mandataires sociaux	Représentant	Fonction	Autres mandats
Charles LE GAC DE LANSALUT	Romainville Gestion	Président	Président du directoire de Romainville Gestion Administrateur de la SCIC Habitats Solidaires
François DELARUE	Romainville Gestion	Membre du directoire	Membre du directoire de Romainville Gestion Président Emmaüs Habitat Administrateur de la société pour le logement intermédiaire
Delphine DEPAIX	Romainville Gestion	Membre du directoire	Membre du directoire de Romainville Gestion Directrice de la cohésion sociale et des solidarités – responsable de la communication Emmaüs Habitat Administratrice de la Fondation Abbé Pierre
Sonia HURCET	Romainville Gestion	Membre du directoire	Membre du directoire de Romainville Gestion Déléguée générale adjointe de la FAP
Jean-Luc PIOLET	Romainville Gestion	Membre du directoire	Membre du directoire de Romainville Gestion
Jean-Michel LECUYER		Président du conseil de surveillance	Directeur général délégué de la SAS INCO Directeur général de la SAS INCO Ventures Directeur général de la SAS INCO Investissement Trésorier de l'Association Mouvement des entrepreneurs sociaux Membre du CA de FAIR
Philippe DUTERTRE	AG2R LA MONDIALE	Vice-président du conseil de surveillance	Directeur, chargé de mission finance durable et rayonnement AG2R LA MONDIALE Administrateur, représentant AG2R Prévoyance, de la société de gestion « Equigest » Administrateur, représentant AG2R Retraite, de la SICAV « Lazard Equity SRI » Président du Comité financier de la Fondation ARC Membre du Comité Financier de la Fondation Saint-Matthieu Membre de la commission consultative « Gestion et Investisseurs Institutionnel de l'AMF Administrateur suppléant représentant AG2R LA MONDIALE au Conseil d'Administration du Forum pour l'Investissement Responsable
Joël DERRIVES	Harmonie Mutuelle	Membre du conseil de surveillance	Membre du Comex d'Harmonie Mutuelle
Jean-Luc DURAND	Fédération SOLIHA	Membre du conseil de surveillance	Trésorier de la Fédération SOLIHA Administrateur de SOLIHA Pays de la Loire, vice-président, et Président du

			COOS de l'établissement de Loire-Atlantique (*) Membre du Directoire de SOLIHA BLI Pays de la Loire.
Dominique AYRAULT	Fondation Abbé Pierre	Membre du conseil de surveillance	Administratrice de la Fondation Abbé Pierre
Thierry DEBRAND	FAPIL	Membre du conseil de surveillance	Président de la FAPIL DG FREHA
Hélène DELPUECH		Membre du conseil de surveillance	
Laurent DESMARD	Fondation Abbé Pierre	Membre du conseil de surveillance	Président de la Fondation Abbé Pierre
Emmanuel GAUTIER	MIROVA	Membre du conseil de surveillance	Gérant de fonds solidaires chez Mirova
Marlène FARGUES	Fondation France Active	Membre du conseil de surveillance	Directrice Conseil et Investissement
Anne-Lise COMPAORE	Caisse des Dépôts et Consignations	Membre du conseil de surveillance	Chargée d'investissements – Banque des territoires
Marie-Geneviève LOYS-CARREIRAS	BNPP-AM	Membre du conseil de surveillance	Responsable Investissements solidaires BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Membre du bureau de FAIR
Laurence LAPLANE – RIGAL	Amundi	Membre du Conseil de surveillance	Directeur Impact Investing Amundi Membre du CA de FAIR

L'inauguration de l'immeuble a été l'occasion de donner la parole aux locataires.

II. CONVENTIONS REGLEMENTEES

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2022 :

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2022

Convention 11

Entité cocontractante :	Soliha BLI Pays de la Loire
Personne concernée :	M. Jean-Luc DURAND, membre du Conseil de surveillance de Solifap est administrateur de Soliha BLI Pays de la Loire
Nature et objet :	Octroi d'un prêt participatif d'un montant de 200 000€
Date d'autorisation du conseil de surveillance	10 décembre 2021
Date de mise à disposition des fonds	16 février 2022
Modalités :	– La somme prêtée est acquise à l'emprunteur pour une durée de 7 années (84 mois) à compter de la date de versement des fonds ; – Ce prêt participatif bénéficie d'un différé de remboursement du capital de deux années ; – Le prêt participatif est assorti d'un taux d'intérêt fixe de 2%
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Préfinancement d'un programme de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour la création de logements très sociaux
Produit comptabilisé sur l'exercice	4 000 €

Conventions autorisées et non encore conclues au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2022

Convention 9

Entité cocontractante :	FREHA
Personne concernée :	M. Thierry DEBRAND est membre du conseil de surveillance de SOLIFAP et directeur général de FREHA
Nature et objet :	Décision du directoire du 30 septembre 2021 de confier un appartement situé à Paris, 42 bd Barbès en bail à réhabilitation à FREHA
Date d'autorisation du conseil de surveillance	10 décembre 2021
Date de signature du bail	/
Modalités :	– Durée du bail : 40 années – Redevance capitalisée : 260 000 €
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à FREHA pour produire 2 logements très sociaux.
Produit comptabilisé sur l'exercice	0 €

Convention 10

Entité cocontractante :	FREHA
Personne concernée :	M. Thierry DEBRAND est membre du conseil de surveillance de SOLIFAP et directeur général de FREHA
Nature et objet :	Décision du directoire du 22.10.2021 de confier un appartement situé à Vincennes, 35 rue Gabriel Péri, en bail à réhabilitation à FREHA.
Date d'autorisation du conseil de surveillance	10 décembre 2021

Date de signature du bail	/
Modalités :	– Durée du bail : 40 années – Redevance capitalisée : 150 000 €
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à FREHA pour produire un logement très social.
Produit comptabilisé sur l'exercice	0 €

Convention n°12 :

Entité cocontractante :	FREHA
Personne concernée :	M. Thierry DEBRAND est membre du conseil de surveillance de SOLIFAP et directeur général de FREHA
Nature et objet :	Décision d'acquisition par le directoire le 14 juin 2022 d'un immeuble situé au 14, rue du Général de Gaulle à Enghien les Bains (95) pour le confier via un bail à réhabilitation sur la partie logement et un bail emphytéotique sur la partie commerces à FREHA.
Date d'autorisation du conseil de surveillance	24 juin 2022
Modalités :	– Durée du bail : 40 années – Redevance capitalisée : 645 000 €
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à FREHA pour produire des logements très sociaux et un bail emphytéotique pour porter deux baux commerciaux en pied d'immeuble
Produit comptabilisé sur l'exercice	0 €

Conventions non autorisées préalablement

Convention 13

Entité cocontractante :	Fondation Abbé Pierre
Personne concernée :	La Fondation Abbé Pierre l'actionnaire unique de l'associé commandité
Nature et objet :	Décision du directoire du 24 juin 2020 d'acquisition par SOLIFAP d'un logement propriété de la Fondation Abbé Pierre situé 9 rue du Pic du Midi à Saint Gaudens
Date d'autorisation du Conseil de surveillance :	A postériori le 16 décembre 2022
Date d'acquisition :	15 octobre 2021
Modalités :	Montant estimé de l'acquisition : 40 000€
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à l'association UN LOGEMENT POUR REVIVRE
Produit constaté sur l'exercice	3 715.96€

CONVENTIONS REGLEMENTEES DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Exercice 2016

Convention n° 1 :

Entités cocontractantes :	Association AGESICA, Fondation Abbé Pierre
Personne concernée :	La Fondation Abbé Pierre est l'actionnaire unique de l'associé commandité
Nature et objet :	Avenant n° 1 à la convention de partenariat initiale du 28 janvier 2014, signé le 1er juillet 2016, visant la contribution de l'association AGESICA et la Fondation Abbé Pierre au Fonds d'Intervention Conseil de Solifap

Modalités :	– Contribution d'Agesica de 240 000€ versée entre 2016 et 2018 ; – Contribution de la Fondation Abbé Pierre avec effet rétroactif de 50 000€ par an sur les exercices 2017 à 2022, versée à hauteur de 200 000 € sur l'exercice
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Mise en place du Fonds d'Intervention Conseil
Produit comptabilisé sur l'exercice	37 168 €

Exercice 2018

Convention n°2 :

Entité cocontractante :	FREHA
Personne concernée :	M. Thierry DEBRAND est membre du conseil de surveillance de SOLIFAP et directeur général de FREHA
Nature et objet :	Décision d'acquisition par le directoire le 28 mars 2018 d'un immeuble situé à Enghien les Bains (95) pour le confier via un bail à réhabilitation à FREHA.
Date d'autorisation du conseil de surveillance	19 décembre 2018
Modalités :	– Durée du bail : 50 années – Redevance capitalisée : 648 400 € – Redevance annuelle de 1 730 € en année 1 indexé sur l'IRL
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à FREHA pour produire des logements très sociaux.
Produit comptabilisé sur l'exercice	14 711.24 €

Exercice 2020

Convention n°5 :

Entité cocontractante :	Soliha Pays de la Loire
Personne concernée :	M. Jean-Luc DURAND, membre du Conseil de surveillance de Solifap est administrateur de Soliha Pays de la Loire
Nature et objet :	Octroi d'un prêt participatif d'un montant de 208 000€
Date d'autorisation du conseil de surveillance	11 décembre 2020
Date de mise à disposition des fonds	15/9/2020
Modalités :	– La somme prêtée est acquise à l'emprunteur pour une durée de 3 années (36 mois) à compter de la date du 15 septembre 2020 remboursable in fine ; – Le prêt participatif est assorti d'un taux d'intérêt fixe de 2%
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Mise en place d'un dispositif de caisse d'avance pour l'accompagnement des propriétaires occupants impécunieux
Produit comptabilisé sur l'exercice	4 160 €

Convention n°6 :

Entité cocontractante :	Soliha BLI Pays de la Loire
Personne concernée :	M. Jean-Luc DURAND, membre du Conseil de surveillance de Solifap est administrateur de Soliha BLI Pays de la Loire
Nature et objet :	Octroi d'un prêt participatif d'un montant de 200 000€
Date d'autorisation du conseil de surveillance	11 décembre 2020

Date de mise à disposition des fonds	12.01.2021
Modalités :	– La somme prêtée est acquise à l'emprunteur pour une durée de 7 années (84 mois) à compter de la date de versement des fonds ; – Ce prêt participatif bénéficie d'un différé de remboursement du capital de deux années ; – Le prêt participatif est assorti d'un taux d'intérêt fixe de 2%
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Préfinancement d'un programme de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour la création de logements très sociaux
Produit comptabilisé sur l'exercice	4 000 €

Convention n°7 :

Entité cocontractante :	Fondation Abbé Pierre
Personne concernée :	La Fondation Abbé Pierre est l'actionnaire unique de l'associé commandité
Nature et objet :	Décision du directoire du 30 octobre 2019 d'acquisition par SOLIFAP d'un logement propriété de la Fondation Abbé Pierre situé 14 rue laure Diebold, Lyon
Date d'autorisation du conseil de surveillance	12 juin 2020
Modalités :	Montant de l'acquisition : 90 000 €
Date de promesse d'acquisition	19.11.2020
Date d'acquisition	9 juin 2022
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à Soliha BLI Rhône Alpes, d'une durée de 42 ans
Produit comptabilisé sur l'exercice	3 971.86€

Conventions sans exécution au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2022 :

Convention n°3

Entités cocontractantes	Fondation Abbé Pierre
Personne concernée	La Fondation Abbé Pierre l'actionnaire unique de l'associé commandité
Nature et objet	Décision du directoire du 5 juillet 2018 d'acquisition par SOLIFAP d'un logement propriété de la Fondation Abbé Pierre situé au 128 avenue des Chartreux à Marseille
Date d'autorisation du Conseil de surveillance	19 décembre 2018
Date de signature de la promesse d'acquisition	20 mai 2019
Date d'acquisition	Au 30 septembre 2022 l'acte authentique d'acquisition n'est pas signé
Modalités	Montant estimé de l'acquisition : 67 500€
Motifs justifiant de son intérêt pour la société	Consentir un bail à réhabilitation à la SA UES SOLIHA Méditerranée

Convention n°4

Entités cocontractantes	Fondation Abbé Pierre
Personne concernée	La Fondation Abbé Pierre l'actionnaire unique l'associé commandité

Nature et objet	Décision du directoire du 5 juillet 2018 d'acquisition par SOLIFAP d'un logement propriété de la Fondation Abbé Pierre situé au 124 rue de Breteuil, à Marseille
Date d'autorisation du Conseil de surveillance	19 décembre 2018
Date de signature de la promesse d'acquisition	30 septembre 2021
Date d'acquisition	Au 30 septembre 2022 l'acte authentique d'acquisition n'est pas signé
Modalités	Montant estimé de l'acquisition : 157 500€
Motifs justifiant de son intérêt pour la société	Consentir un bail à réhabilitation à la SA UES SOLIHA Méditerranée

Convention n°8 :

Entité cocontractante :	Fondation Abbé Pierre
Personne concernée :	La Fondation Abbé Pierre est l'actionnaire unique de l'associé commandité
Nature et objet :	Décision du directoire du 24 juin 2020 d'acquisition par SOLIFAP d'un immeuble propriété de la Fondation Abbé Pierre situé 94 bd Emile Zola à Oullins
Date d'autorisation du conseil de surveillance	12 juin 2020
Modalités :	Montant estimé de l'acquisition : 170 000 €
Date de promesse d'acquisition	2 mai 2022
Date d'acquisition	Au 30.09.22 l'acte authentique d'acquisition n'est pas signé.
Motifs justifiant de son intérêt pour la société :	Consentir un bail à réhabilitation à Soliha BLI Rhône Alpes, d'une durée de 42 ans
Produit comptabilisé sur l'exercice	0

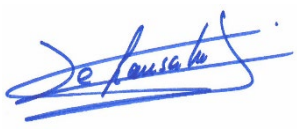
III. DELEGATIONS ACCORDEES PAR L'AG DANS LE DOMAINE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Aucune délégation n'a été accordée par l'assemblée générale, ni au cours de l'exercice, ni antérieurement.

IV. INSTANCES

Le directoire du gérant s'est réuni à 14 reprises au cours de l'exercice.
Le conseil de surveillance s'est réuni à 2 reprises, les 10 décembre 2021 et 24 juin 2022. Son comité d'audit s'est réuni le 26 novembre 2021 au titre des comptes de l'exercice 2021 et le 2 décembre 2022 au titre des comptes de l'exercice 2022.
L'assemblée générale ordinaire s'est réunie le 8 février 2022.

Fait à Paris, le 21 novembre 2022



Pour le directoire du gérant,
Charles Le Gac de Lansalut, Président.

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

Photos – Yann Lévy pour Solifap
Photo page 16 – Laetit Piccarreta pour Strasbourg Eurométropole

Solifap

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