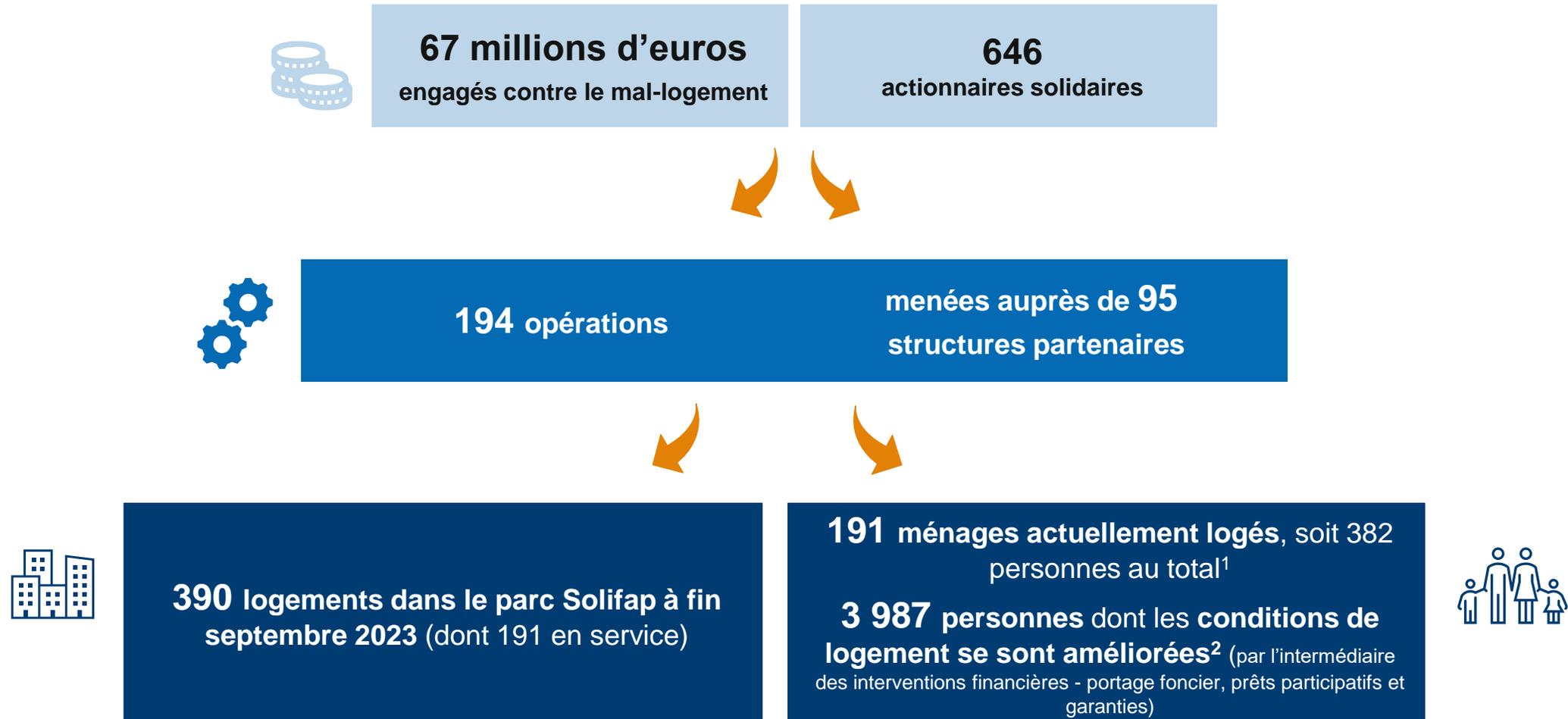




Rapport d'impact

12 décembre 2023

Solifap en quelques chiffres clés



1. Nombre moyen de personnes par ménage à fin septembre 2023 : 2,2 (sur la base de 85% des ménages) 2. Projection du nombre de personnes vivant dans des logements produits et rénovés grâce au soutien financier apporté par Solifap.

3 métiers au service des structures luttant contre le mal-logement



Exemples de projets fonciers menés par Solifap

CANNES - RÉHABILITATION DE 5 LOGEMENTS EN CENTRE-VILLE

Action Solifap : acquisition du foncier et financement d'une partie des travaux (1,05 M€)



AGIS06
ASSOCIATION DE GESTIONNAIRES A VOCCENTRIS LOCALS

POITOU - FERME EMMAÛS MAISONCELLE POUR RÉINSÉRER DES DÉTENUX EN FIN DE PEINE

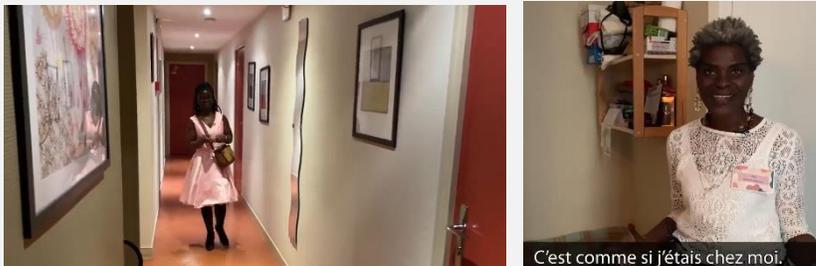
Action Solifap : acquisition du foncier (615k€)



FERME DE L'AIR LIBRE

PARIS - TRANSFORMATION D'UN ANCIEN FOYER DE JEUNES FILLES EN PENSION DE FAMILLE (et installation d'un centre d'hébergement en attente de la finalisation des travaux)

Action Solifap : acquisition du foncier (9,5M€)



C'est comme si j'étais chez moi.

EMMAÛS Solidarité
de la vie au jour le jour

TOURS - « LA MAISON », TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE EN HABITAT INCLUSIF (personnes avec et sans handicap)

Action Solifap : acquisition du foncier (1,48M€)



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Contexte, enjeux et méthodologie de cette étude d'impact

La première étude d'impact de Solifap, à la veille de son 10^{ème} anniversaire

- **Un travail mené en deux temps :**

1. Structuration de la démarche d'évaluation d'impact : référentiel d'impact, indicateurs, outils, process... > pour pérenniser la démarche dans le temps
2. Réalisation de la première étude d'impact



« Si on veut promouvoir une nouvelle approche pour favoriser l'accès au logement, il faut être en capacité de démontrer qu'on a de l'impact. »

- **Un triple objectif pour cette première étude d'impact :**



**OBJECTIVER ET RENDRE
COMPTE**



**OPTIMISER & PILOTER PAR
L'IMPACT**



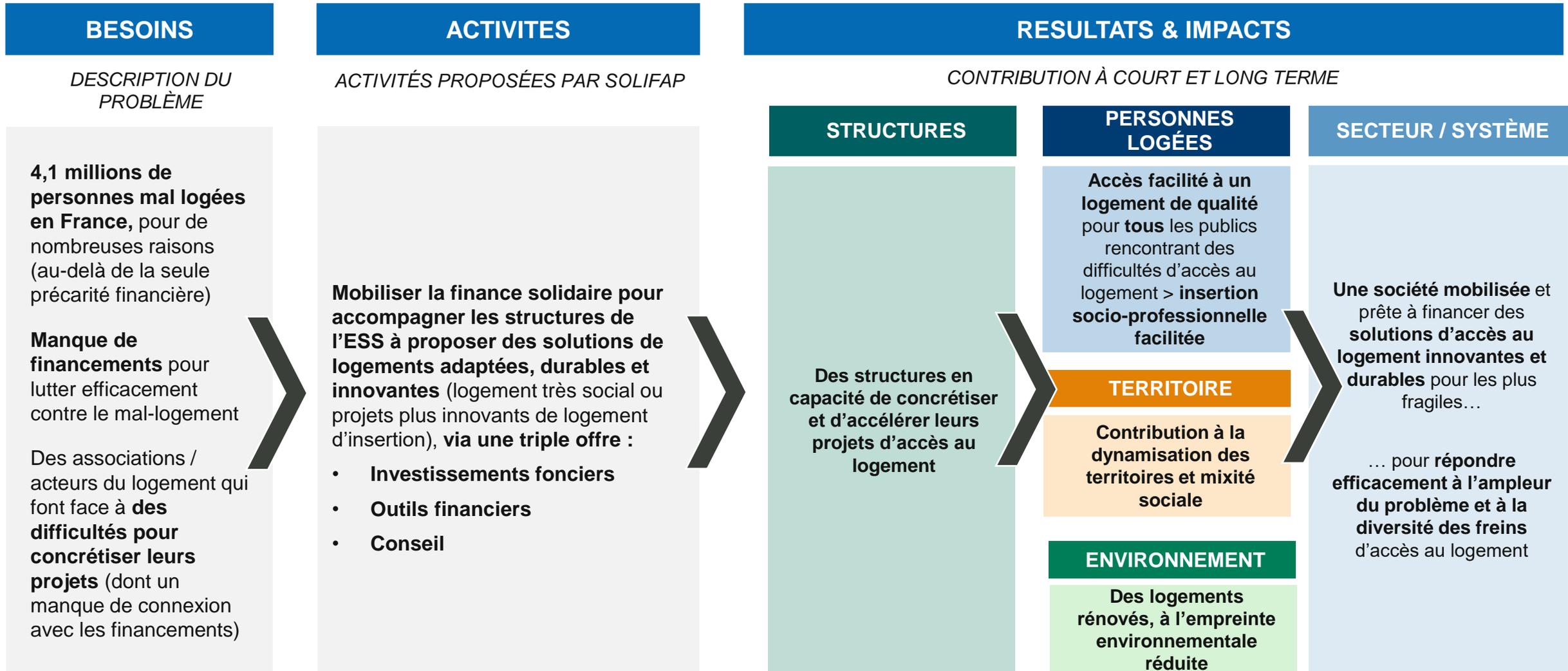
**RAYONNER ET
CONTRIBUER AU DÉBAT**

Méthodologie : plusieurs sources d'information pour documenter les impacts de Solifap

← Une phase de collecte qui s'est étendue entre mars et septembre 2023 →

	Données Solifap sur les logements	Enquête auprès des structures	Entretiens qualitatifs auprès de personnes logées	Entretiens exploratoires avec plusieurs parties prenantes
	Données de reporting collectées par Solifap (en interne ou auprès des structures accompagnées)	Questionnaire quantitatif envoyé aux structures entre juin et sept. 2023 > 30 répondants	Entretiens téléphoniques qualitatifs > 21 répondants issus de 6 structures	<ul style="list-style-type: none"> Equipe et comité d'engagement Partenaires : Fondation Abbé Pierre, AG2R LA MONDIALE, BNP Paribas AM Structures partenaires : Fratries, SOLIHA Centre-Val-de-Loire
Périmètre / période concernée	Photographie à date (sept. 2023) des logements du parc Solifap (volet foncier)	Retour sur la relation avec Solifap depuis le début du partenariat	Retour sur leur expérience actuelle dans le logement Solifap et leur parcours passé	N/A
Taille d'échantillon	 Des informations parfois parcellaires sur certains indicateurs (<20% des logements ou ménages)	46% des structures	7% des personnes logées	N/A

Le cadre de notre évaluation d'impact : la théorie du changement de Solifap



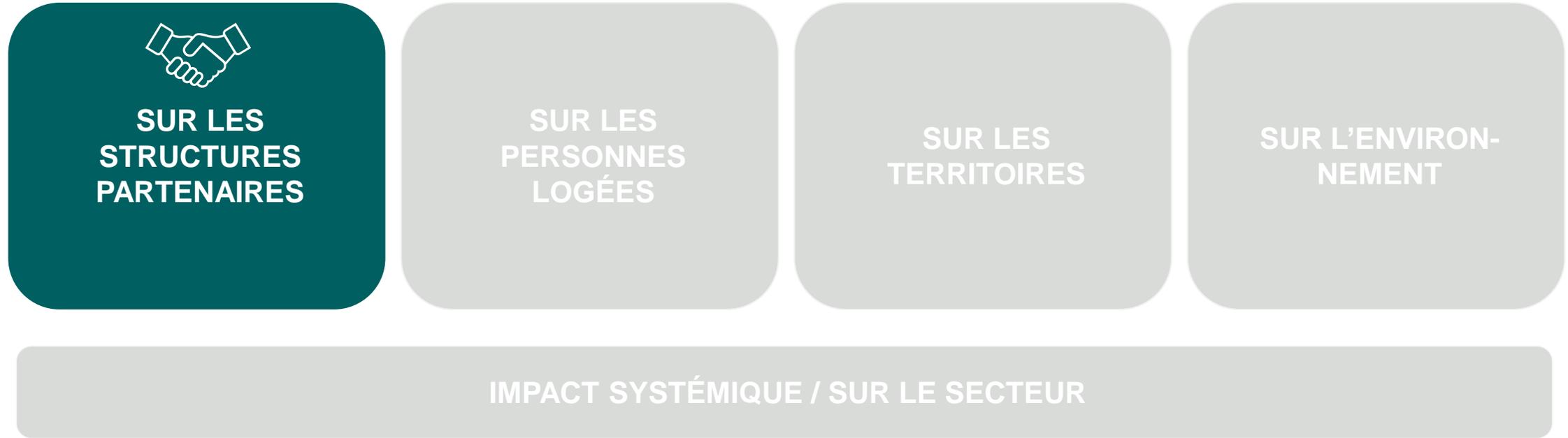
Les grands impacts de Solifap

Les impacts de Solifap

Trois impacts partagés avec les structures partenaires de Solifap, qui mènent les travaux de rénovation et sont au contact des personnes logées.



Les impacts de Solifap



Concrétisation / accélération de projets d'accès au logement



Consolidation de la santé financière des structures



Montée en compétences



Contribution au développement des structures



Des structures très satisfaites de la collaboration avec Solifap

100%

des structures sont **satisfaites** des opérations menées avec Solifap (dont 83% « tout à fait »)
seraient prêtes à **refaire appel** à Solifap et à **recommander Solifap** à d'autres structures



« La qualité du partenariat est excellente, il n'y a rien à dire. »

« Les équipes font preuve de souplesse et de réactivité. Ce sont des facilitateurs. »

« C'est comme s'ils n'étaient pas nos propriétaires, leur vraie force c'est leur posture. »

« Solifap est vraiment au service des associations financées. C'est une relation partenariale de confiance qui va bien au-delà du lien bailleur-preneur »

Principales raisons de satisfaction :

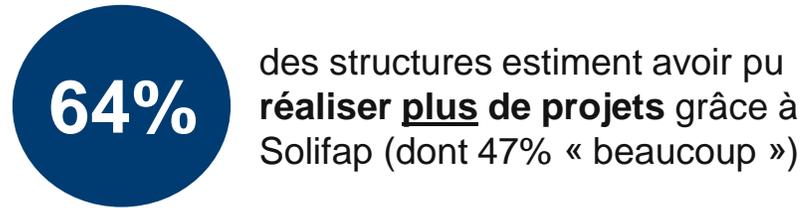
Confiance et respect mutuel

Réponse adaptée, pertinente et professionnelle

Partage de valeurs



Impact #1. Solifap : un acteur qui aide les structures à accélérer / concrétiser leurs projets d'accès au logement



Dans **57%** des cas, la structure aurait pu lancer le projet sans Solifap, mais **cela aurait été plus compliqué (plus cher ou plus long)**

Dans **40%** des cas, le projet **n'aurait pas pu se lancer sans Solifap**

« Solifap nous permet d'avancer ensemble avec d'autres co-financeurs pour répartir le risque. »

« Solifap a contribué au développement de nombreux de nos projets. »

« Ils jouent un vrai rôle pour que les projets émergent, en particulier dans le secteur du handicap où les projets sont souvent impulsés par les familles. »

Ce qu'apporte Solifap aux structures : du soutien financier, de l'ingénierie et de l'expertise, de la réactivité

En quoi Solifap a permis de lever des freins et vous a aidé à faire avancer la concrétisation de vos projets ?

Confiance et soutien financier à des projets risqués

- « **Personne ne croyait en nous.** Sans eux, le prêt n'aurait pas été accordé et l'association n'existerait plus. »
- « Solifap a garanti nos prêts. **On ne les aurait pas eus sinon.** »
- « Ils ont accepté d'acquiescer un bien **alors que l'association était à peine créée et le projet complexe, donc risqué.** »

Ingénierie et solutions sur-mesure

- « Le contexte et notre demande étaient très spécifiques : **il fallait un interlocuteur qui comprenne ces spécificités** »

Souplesse et réactivité

- « Solifap a fait preuve de **beaucoup de réactivité**, ils ont acquis très rapidement un immeuble »
- « Ils font preuve de **beaucoup plus de réactivité** que les autres acteurs (notamment les bailleurs sociaux). »

Solution plus abordable

- « Cela nous a permis de **réduire fortement le prix du foncier** : entre 50 à 75% du coût d'acquisition pris en charge par Solifap »

Conseil et regard externe

- « Ils ont fait un diagnostic objectif de notre structure, et nous ont aidés à trouver **des pistes d'amélioration.** »

Impact #2. Un appui qui consolide la santé financière des structures accompagnées

50%

des structures estiment que Solifap leur a **permis d'améliorer leur santé financière** (dont 33% « beaucoup »)

Résolution de problématiques financières

43% des structures estiment avoir pu **sortir d'une difficulté financière majeure** grâce à Solifap (dont 40% « beaucoup »)

« *L'apport de liquidité a permis de payer nos fournisseurs alors qu'on ne le faisait plus. Désormais, nous sommes totalement à jour de nos dettes.* »



94% des structures estiment que Solifap leur a permis de **sécuriser leurs activités à moyen terme** (dont 47% « beaucoup »).

Renforcement de la confiance avec les partenaires financiers et accès à de nouveaux financements

77% des structures estiment que la collaboration avec Solifap a permis de **renforcer la collaboration avec leurs partenaires financiers**

50% ont pu **collaborer avec de nouveaux partenaires financiers** grâce à Solifap

27% estiment que Solifap leur a **permis de lever des fonds supplémentaires**

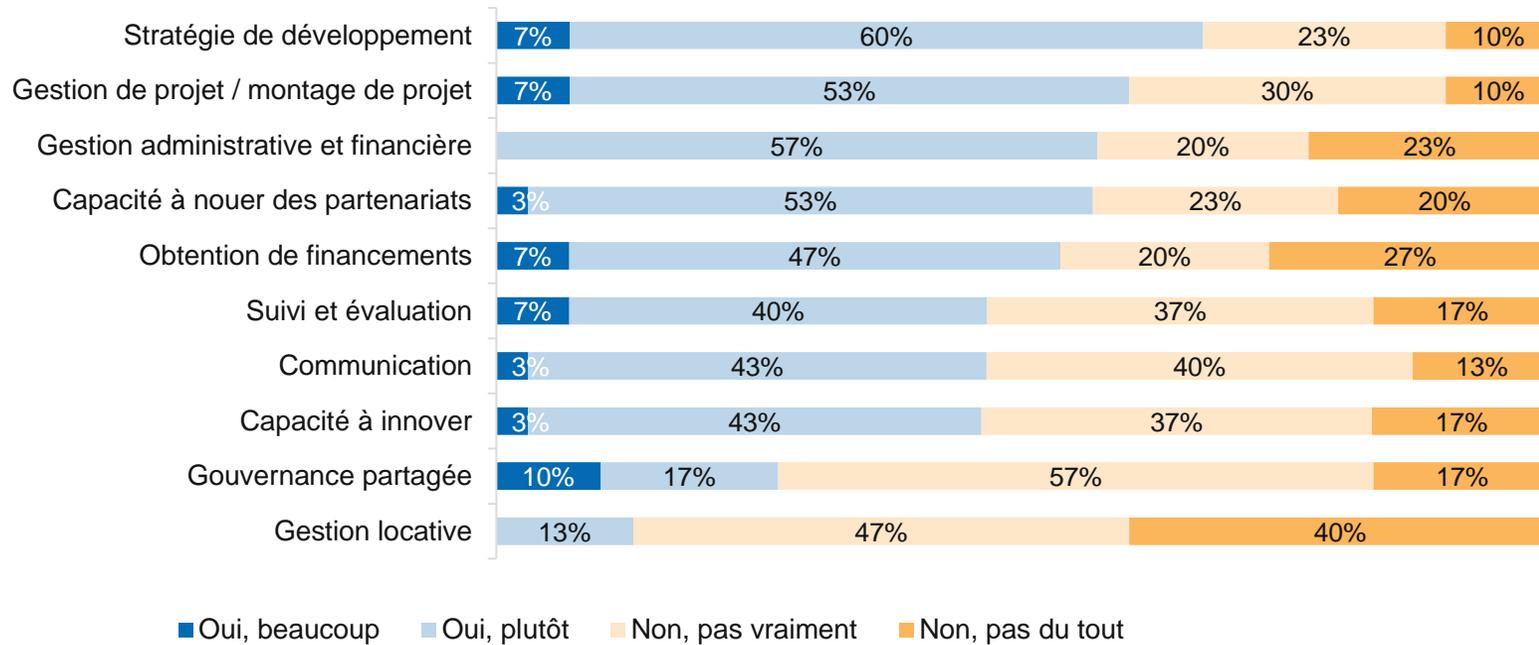
Parmi les structures qui rencontraient des difficultés à obtenir un prêt du système bancaire classique, **38% ne rencontrent plus autant de difficultés aujourd'hui** et « *c'est en partie grâce à Solifap* ».

Impact #3. Des structures qui montent en compétences grâce à Solifap

93%

des structures estiment que Solifap leur a permis de **monter en compétences**

Estimez-vous que l'accompagnement de Solifap vous a permis de monter en compétences sur les dimensions suivantes ?



« Nous présentons nos dossiers de manière plus structurée, nous avons amélioré notre capacité à négocier (confiance dans notre structure), faisons des restitutions financières plus claires. »

« Il y a beaucoup de mise en réseau, de partage de bonnes pratiques. »

« C'est un ensemble de moyens et compétences qui permettent d'avancer dans les projets. »

« Les outils et le suivi de Solifap nous permettent de mieux donner à lire notre activité et de mieux en suivre les variations, c'est précieux en termes de pilotage. »

Impact #4. Plus globalement, un accompagnement qui contribue au développement des structures

40%

des structures estiment que Solifap leur a **permis de grandir et d'atteindre une taille critique** (dont 7% « beaucoup »)

Accès à de nouveaux partenariats

30%

des structures estiment que l'accompagnement de Solifap leur a **permis de nouer de nouveaux partenariats opérationnels avec des acteurs du secteur**

Implantation sur de nouveaux territoires

34%

des structures estiment que l'accompagnement de Solifap leur a **permis de s'implanter sur de nouveaux territoires**



« Nous avons pu renforcer notre implantation dans des territoires prisés dans lesquels nous n'avons pas toujours les moyens de nous développer seuls . »

Visibilité et rayonnement

100%

des structures estiment que l'accompagnement de Solifap leur a **permis de gagner en visibilité et rayonnement**



« La Fondation Abbé Pierre apporte une vraie crédibilité, un relais politique fort »

Synthèse - Les grands impacts de Solifap sur les structures partenaires

Concrétisation /
accélération de
projets d'accès au
logement



64% des structures estiment
avoir pu **réaliser plus de
projets** grâce à Solifap

97% des structures estiment
que Solifap a **facilité et rendu
possible des projets**

Consolidation de la
santé financière des
structures



50% des structures estiment que
Solifap leur a **permis d'améliorer
leur santé financière**

27% des structures estiment que
Solifap leur a permis de **lever des
fonds supplémentaires**

94% des structures estiment que
Solifap leur a permis de **sécuriser
leurs activités à moyen terme**

Montée en
compétences



93% des structures estiment que
Solifap leur a permis de monter en
compétences

1. *Stratégie de développement*
2. *Gestion administrative et financière*
3. *Gestion de projet*

Contribution au
développement des
structures



40% des structures estiment
que Solifap leur a permis de
**grandir et d'atteindre une taille
critique**

100% des structures estiment
que Solifap leur a permis de
**gagner en visibilité et en
rayonnement**



« Notre projet de co-living solidaire ne peut pas servir un rendement locatif de marché [...]. Sans des structures comme Solifap on ne pourrait pas exister. **Je suis fan de leur modèle économique.**

*Ils nous font progresser sur la partie immobilière : **ce sont des pros de l'immobilier**, à taille humaine, très bien calibrés pour parler avec des assos comme nous. Et puis on partage les mêmes valeurs. On essaye de trouver une solution ensemble, sans rapport de force, c'est une **vraie démarche partenariale** »*

Fratrries, solutions de co-living pour jeunes adultes avec et sans handicap

Les impacts de Solifap



Accès à un logement de qualité pour <u>tous</u> les publics rencontrant des freins d'accès au logement	★★★
Amélioration de la qualité de vie dans le logement	★★★
Augmentation du reste-à-vivre et économies financières	★★☆
(Ré)insertion socio-professionnelle liée au logement	★★☆



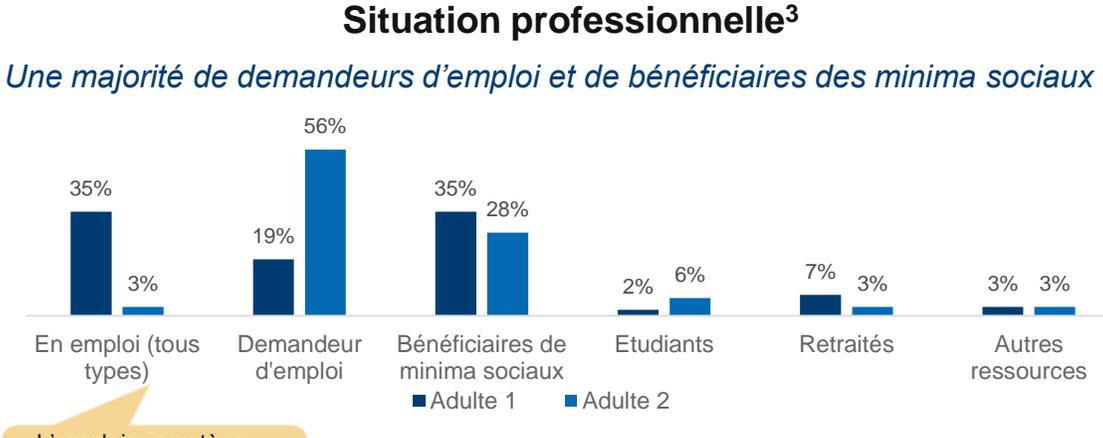
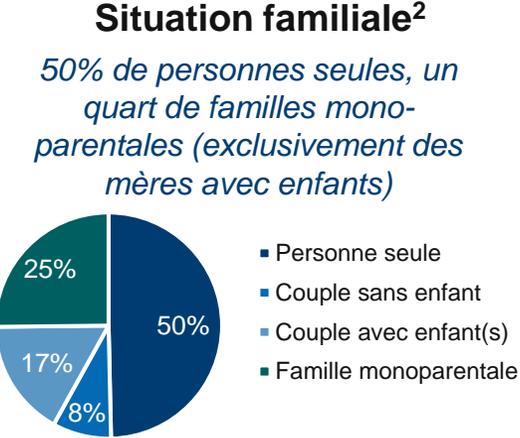
Impacts partagés avec les structures partenaires de Solifap, qui mènent les travaux de rénovation et sont au contact des personnes logées.

* Sont considérés dans cette analyse [les personnes logées du parc Solifap](#) (logements du volet Foncier). A noter que Solifap aide également des ménages via le volet financier, de manière plus indirecte. Ils ne sont pas intégrés ici.

Profil des ménages logés par Solifap : des publics en situation de fragilité



Une diversité de profils, avec une sur-représentation des publics fragiles



81% de ménages sous le seuil de pauvreté au moment de l'entrée dans le logement⁴

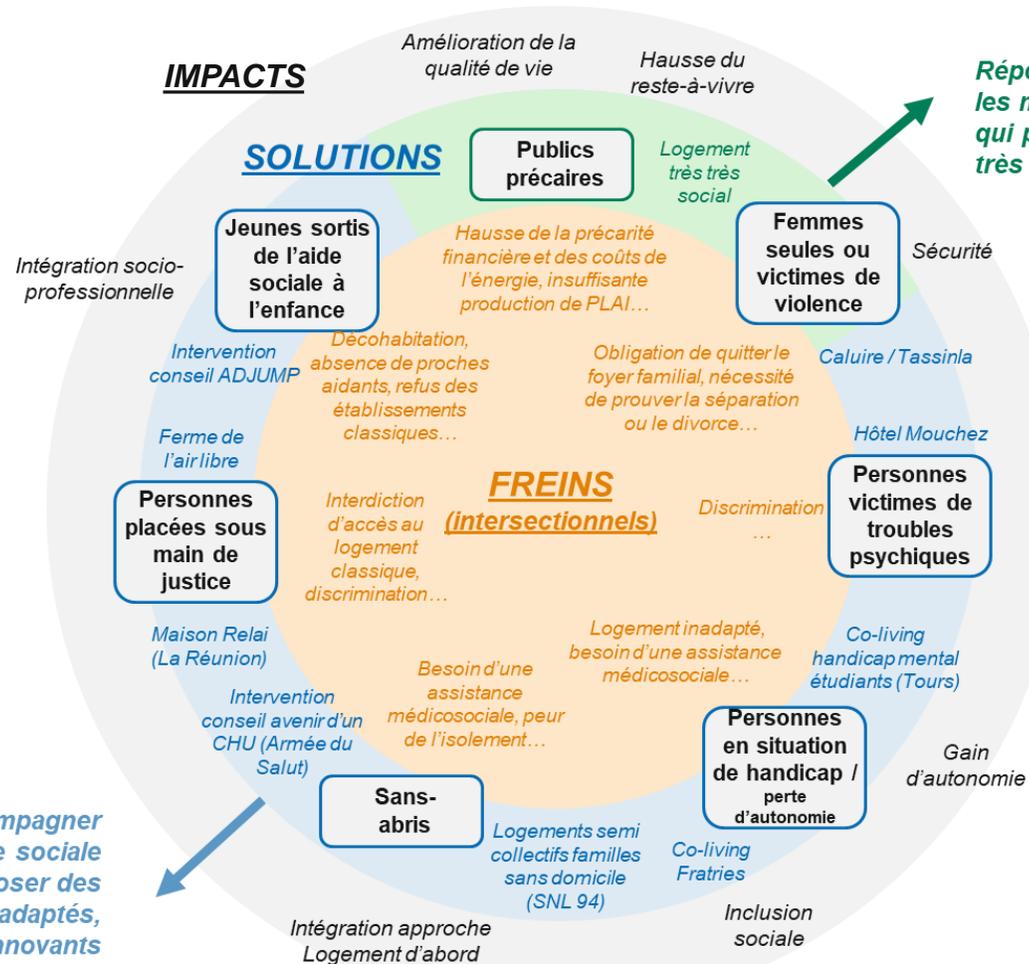
L'emploi ne protège pas du mal-logement, ni de la pauvreté

Données Solifap, récupérées auprès des structures partenaires. 1. Sur la base de 85% des ménages logés, lors de la dernière enquête. 2. Sur la base de 75% des ménages logés, lors de la dernière enquête. 3. Sur la base de 63% des ménages logés. 4. Sur la base de 69% des ménages logés.

Impact #1. Des logements adaptés à la diversité des problématiques rencontrées par les publics



Les freins d'accès au logement des publics sont variés, et dépassent bien souvent la seule problématique financière



Réponse Solifap : Accompagner les maîtres d'ouvrage d'insertion qui produisent du logement très très social de qualité



58%

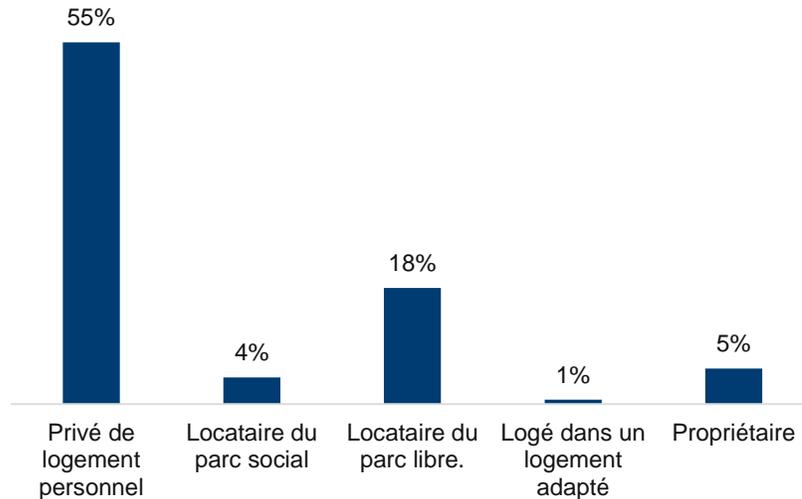
des logements du parc Solifap sont destinés à un public spécifique²

Réponse Solifap : Accompagner les acteurs de l'économie sociale et solidaire à proposer des solutions de logements adaptés, durables et innovants

Impact #2. Des ménages qui ont vu leur situation de logement s'améliorer grâce à Solifap (1/2)

Situation de logement des ménages avant Solifap

55% des ménages logés par Solifap étaient auparavant privés de logement personnel¹



- Logé gratuitement ou hébergé chez un tiers (16%)
- En hébergement d'urgence (9%)
- En hébergement de fortune ou sans abri (8%)
- En chambre d'hôtel (8%)
- En établissement (de santé, pénitencier) (2%)
- En résidence sociale (2%)
- Autre (10%)

Quelle que soit la situation de logement antérieure (notamment les locataires du parc libre), les ménages évoquent pour la grande majorité **des conditions de logement difficiles et inadaptées²** :

Des logements vétustes ou en mauvais état

- « C'était vétuste, ça ne méritait même pas d'être loué. »
- « Il n'y avait pas de salle de bain, il fallait sortir du bâtiment. »
- « Une maison de rue mal isolée et trop petite. »
- « C'était en mauvais état, je n'avais parfois pas accès à la douche pendant deux semaines. »
- « J'étais dans une des pensions 'marron' qui ont fait scandale à la Réunion. »

Des situations de sur-occupation

- « On était à trois dans le même lit, c'était insupportable. »
- « On se marchait les uns sur les autres. »

Un environnement hostile

- « Ma famille m'a rejeté. »
- « J'étais hébergée chez ma mère, qui exerçait des violences sur moi. »

Une localisation inadaptée

- « J'étais très loin de mon travail, c'était compliqué... »

1. Données Solifap, récupérées auprès des structures partenaires. Sur la base de 77% des ménages logés. 2. Synthèse des résultats de l'étude qualitative réalisée par Archipel&Co auprès des personnes logées, 22 répondants

Impact #2. Des ménages qui ont vu leur situation de logement s'améliorer grâce à Solifap (2/2)

Situation actuelle

Pour la grande majorité des répondants (tous les ménages de 5 structures parmi les 6 interrogées), les retours sont **positifs, voire très positifs.**

100%

des personnes interrogées se disent **satisfaites du logement Solifap** dans lequel elles vivent actuellement



« On passe de la 2 chevaux à **la Rolls Royce**. Ça change du tout au tout d'avoir un logement à soi, **je suis bien !** »

« La rénovation est géniale. **C'est magnifique**, la cuisine est lumineuse, la qualité, y a rien à redire. »

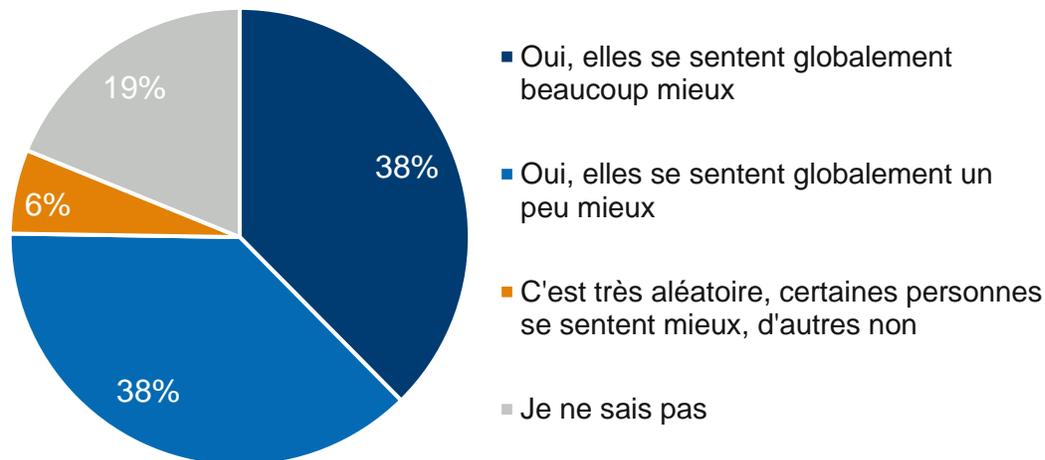
« Franchement je suis contente de l'appartement. Je me sens mieux, **je suis chez moi**, je suis tranquille. »

« Après 30 ans de clochardise, vous ne pouvez pas imaginer. Je ne peux même pas énumérer tout ce que ça m'apporte, mais **c'est un tel soulagement d'avoir enfin un endroit à moi, confortable, où me poser.** »

Impact #2. Des impacts positifs sur le sentiment de bien-être et la santé mentale des ménages logés

Selon les structures partenaires, le sentiment de bien-être et la santé mentale se sont améliorés pour **76%** des ménages logés grâce au logement Solifap¹

Estimez-vous que, grâce au logement financé ou détenu par Solifap, le sentiment de bien-être et la santé des personnes logées sont améliorés?



« Ils ont maintenant un **sentiment de sécurité**. C'est très précieux. »

« Le projet d'habitat inclusif porté par Solifap a permis à 7 jeunes adultes autistes sans solution pérenne de logements de **se loger en habitat de droit commun de façon durable**. »

« Les locataires sont **conscients d'occuper de beaux logements**. »

1. Enquête réalisée auprès des structures, uniquement aux structures ayant bénéficié d'un accompagnement sur le volet Foncier, soit 16 répondants

Impact #2. Zoom sur les points les plus appréciés dans les logements Solifap et les quelques pistes d'amélioration

Principaux points forts, appréciés des ménages

L'emplacement : au cœur de quartiers dynamiques, proches des lieux de vie

« On a le tram. Le métro. Les magasins. On aime le quartier. »
« Maintenant, je suis à 200 m de l'école des enfants ! Avant il fallait que je traverse toute la ville ! »

L'accessibilité financière

« Le loyer, c'est pas cher. »
« Je vois vraiment la différence. C'est la 1ère année que je pars en vacances ! J'habille ma fille convenablement. »

La tranquillité, le confort et le bien-être

« Avec les enfants, avoir un grand logement, ça apporte de la tranquillité. »
« J'ai fait des travaux pour y mettre mon plaisir. »
« Je ne peux pas énumérer tous les trucs mais c'est un soulagement après 30 ans de clochardise »

L'accompagnement social

« On est bien encadré, si besoin de quelque chose. »
« Je sais que si j'ai un problème, je peux appeler l'association. »

Points d'amélioration évoqués :

Pour les ménages les plus précaires, le coût global (incluant l'énergie) est parfois perçu comme trop élevé

« J'évite d'allumer le chauffage en hiver. »
« Je fais toujours très attention, mais j'ai eu des factures énormes alors que j'étais pas souvent à la maison. Pour les gens au RSA, c'est compliqué. »

Les nuisances habituelles liées au logement collectif dans les villes doivent faire l'objet d'une réponse rapide et efficace

Les nuisances sonores et problèmes de voisinage : « Les voisins font du bruit, des scandales, des bagarres. Ça dérange ».
La sécurité : « Ici il n'y a pas suffisamment de sas, les gens rentrent hyper facilement. » « Il y a des prostituées »

Impact #3. Des logements qui permettent aux ménages d'améliorer leur situation financière (1/2)

Des loyers bas et compétitifs, qui permettent aux ménages d'augmenter leur reste-à-vivre et donc de vivre mieux

89%

des ménages logés
payent un loyer
inférieur au prix du
marché dans le
quartier¹

8€ par m² en moyenne dans le parc
Solifap Vs. 20€ en moyenne dans les
quartiers correspondants (prix du marché)

172€

de **reste-à-charge**
pour les ménages,
une fois les APL
déduites² (Vs. un loyer
moyen en France de
671€ par mois³)

901€

de **reste-à-vivre par**
mois et ménage,
soit 30€ par jour (ce
qui reste au-dessus
des seuils d'alerte)⁴



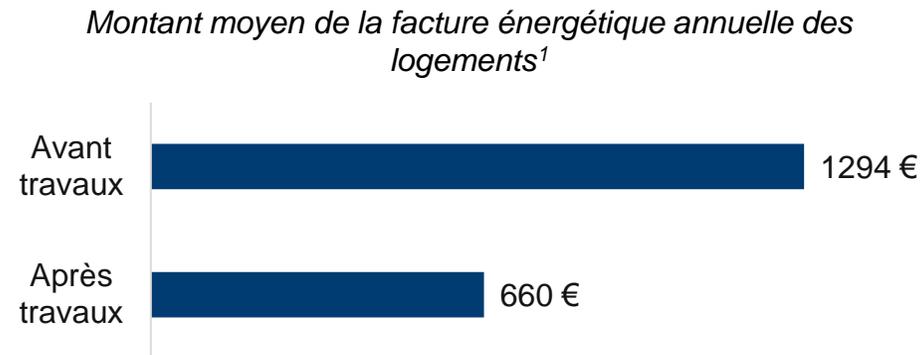
« Je vois vraiment la différence. C'est la première année que je pars en vacances ! Je mets moins d'essence aussi car tout est à côté, et j'habille ma fille convenablement »

« Ca me crée un coussin de sécurité, cette petite économie m'apporte de la tranquillité. Et puis j'ai payé de ma poche la déco de mon appart, ça m'a fait plaisir »

1. Données Solifap, récupérées auprès des structures partenaires. Sur la base de 79% des ménages logés dans des « logements » (exclus logements foyers, hébergements, locaux associatifs). 2. Sur la base de 50% des ménages. 3. Loyer moyen d'un appartement non meublé. Source : seloger.com, août 2023. 4. Sur la base de 47% des ménages

Impact #3. Des logements qui permettent aux ménages d'améliorer leur situation financière (2/2)

Des économies sur la facture d'énergie, rendues possibles par les travaux de rénovation



49%

de réduction moyenne du montant de la facture énergétique grâce aux travaux de rénovation réalisés par Solifap

Le montant après travaux est calculé sur la base du coût actuel de l'énergie (qui a fortement augmenté récemment). Malgré cette hausse, Solifap a réussi à faire baisser le coût de la facture énergétique des ménages. A coût équivalent, l'écart de facture avant/après travaux aurait été encore plus important.



De la nécessité de bien travailler sur l'accès au logement, pour les ménages qui étaient logés gratuitement auparavant (absorption du coût supplémentaire, appropriation des lieux, etc.)



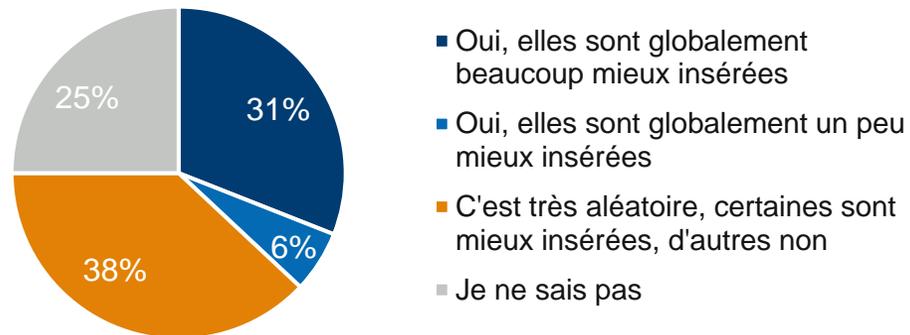
« J'évite d'allumer le chauffage en hiver. Sinon, je n'ai plus d'argent entre le loyer et l'électricité. »
 « Je fais toujours très attention, mais j'ai eu des factures énormes. Pour les gens au RSA, c'est compliqué. »

1. Données Solifap, récupérées auprès des structures partenaires. Sur la base de 9% des ménages logés pour la facture avant travaux, et 18% des ménages logés pour la facture après travaux.

Impact #4. Des parcours d'insertion socio-professionnelle facilités, grâce au logement et à l'accompagnement des structures

75% des structures notent chez les personnes logées des progrès en termes d'insertion socio-professionnelle : **37%** sur l'ensemble des personnes logées, et **38%** de façon *aléatoire* selon les personnes.

Avez-vous le sentiment que, grâce au logement Solifap, les personnes logées sont mieux insérées socio-professionnellement?



L'insertion socio-professionnelle n'est pas toujours un objectif visé : certaines structures n'ont pas pour vocation première d'accompagner sur le plan professionnel, et certaines personnes logées ont déjà un emploi ou sont bien insérées socialement

« Les logements acquis et réhabilités avec le soutien de Solifap ont permis de **remobiliser certains ménages, sur la recherche d'emploi** notamment grâce à leur localisation très centrale. »

« Nous avons relogé une famille de réfugiés syriens, qui **s'est depuis insérée socialement**, les enfants excellent au niveau scolaire et le couple suit son parcours d'insertion. »

« Pour les adultes autistes, **la proximité des transports et l'accompagnement adapté** permet de s'insérer durablement. »

« Une personne logée après un long parcours de rue a **pu se stabiliser, entamer et finir une formation professionnelle, renouer le contact avec ses enfants.** »

Synthèse - Les grands impacts de Solifap sur les personnes logées

Accès à un logement de qualité pour tous les publics rencontrant des freins d'accès au logement



191 ménages logés dans le parc Solifap, dont 81% vivant sous le seuil de pauvreté

De multiples freins d'accès au logement (bien au-delà de la seule contrainte financière) auxquels Solifap apporte des solutions

58% des logements du parc Solifap sont destinés à un **public spécifique** (personnes isolées, en besoin d'assistance médico-sociale...)

Amélioration de la qualité de vie dans le logement



55% des ménages logés par Solifap étaient auparavant **privés de logement personnel**

Dans **la grande majorité des cas**, les ménages **sont (très) satisfaits du logement Solifap** dans lequel ils vivent actuellement

Selon les structures partenaires, une **amélioration du sentiment de bien-être et de la santé mentale** pour **76%** des ménages logés

Augmentation du reste-à-vivre et économies financières



Augmentation du reste-à-vivre des ménages, grâce aux loyers bas pratiqués : **901€** par mois en moyenne

50% de **réduction moyenne du montant de la facture énergétique** annuelle grâce aux travaux de rénovation réalisés par Solifap

Insertion socio-professionnelle liée au logement



75% des structures notent des **progrès en matière d'insertion** grâce aux logements Solifap, dont 37% sur l'ensemble des personnes logées, et 38% de façon aléatoire selon les personnes.



« **On est hyper content.** L'appartement est beau, bien fait et plus grand ce qui nous apporte beaucoup de tranquillité. Avant c'était franchement pourri, petit, les enfants pleuraient tout le temps et les voisins ne le supportaient pas car ils n'avaient pas d'espace pour se défouler. **Ca disjonctait. Le stress, je le ressentais sur le cœur.** »

Couple, 2 enfants, locataires d'un T4 de 99 m²

« J'ai vécu à la rue de mes 21 ans à mes 39 ans. J'avais fini par trouver une place dans une pension de famille mais elle a fermé parce qu'on nous y traitait mal. J'acceptais parce qu'à ce moment-là, tout ce que je voulais, c'était avoir un logement. Mais **je suis mieux aujourd'hui dans la maison-relais, les jeunes de l'asso sont sympas**, je vais souvent à la maison de quartier, j'aime le coin. Je ne peux pas énumérer tous les trucs que je n'aperçois pas mais **ça me fait beaucoup de bien, c'est un soulagement** »

Homme, 39 ans, en maison-relais



Les impacts de Solifap



Un acteur de proximité, présent dans des territoires dynamiques



Contribution à la mixité sociale sur les territoires

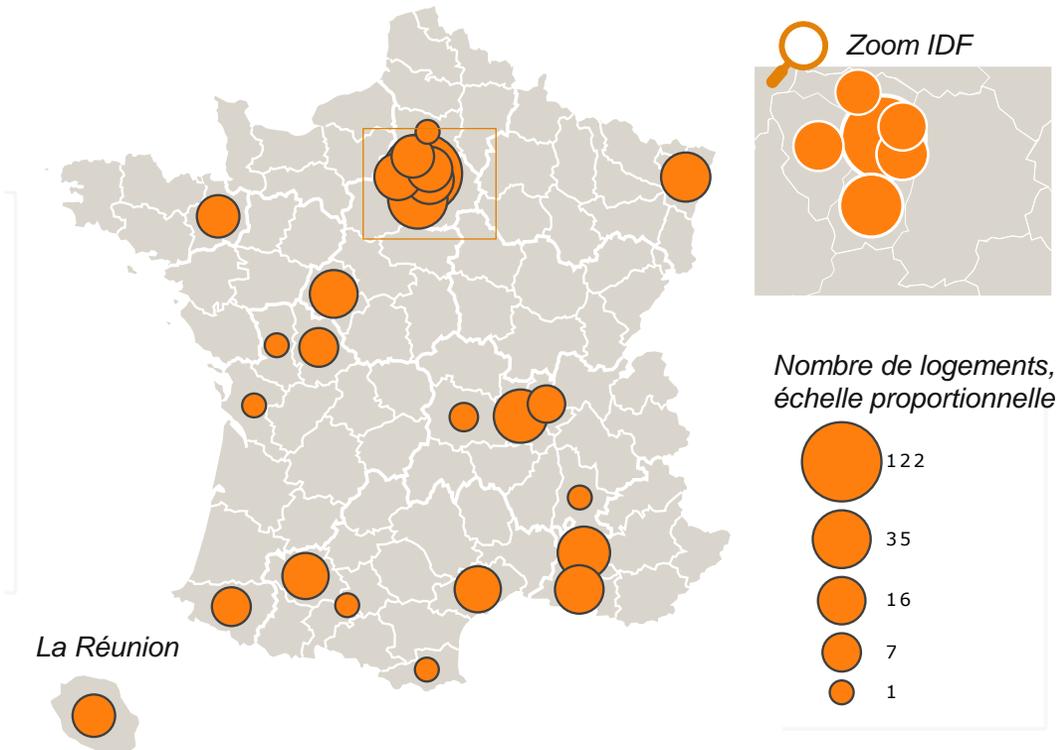


Impacts partagés avec les structures partenaires de Solifap, qui mènent les travaux de rénovation et sont au contact des personnes logées.

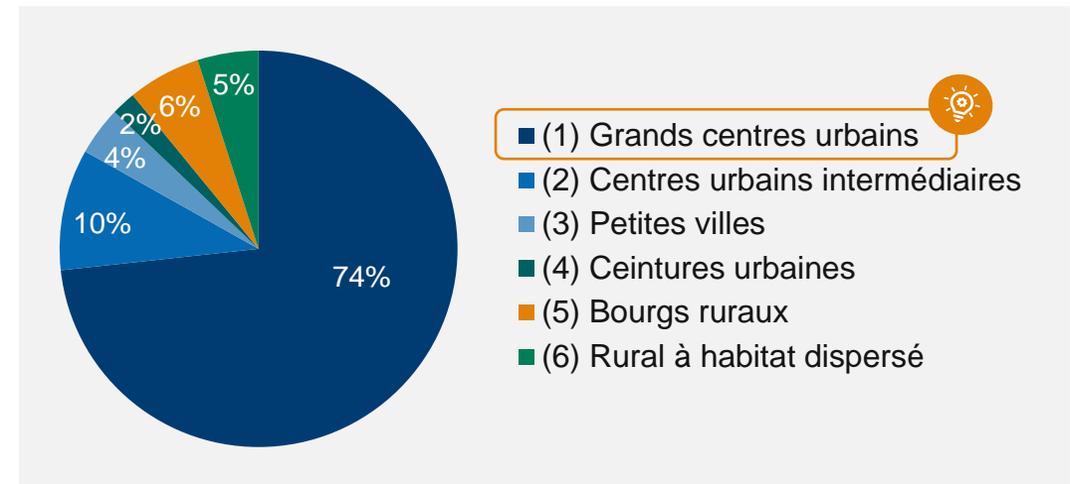
Impact #1. Des logements Solifap présents sur tous les territoires, notamment dans les zones urbaines

Des logements présents sur l'ensemble des territoires, et principalement en ville, cible privilégiée de Solifap

Répartition des 390 logements Solifap
(en service, en travaux ou engagés)



Répartition des logements Solifap (en service, en travaux ou engagés) **en fonction de la grille communale de densité de l'Insee** (tranche d'aire urbaine)

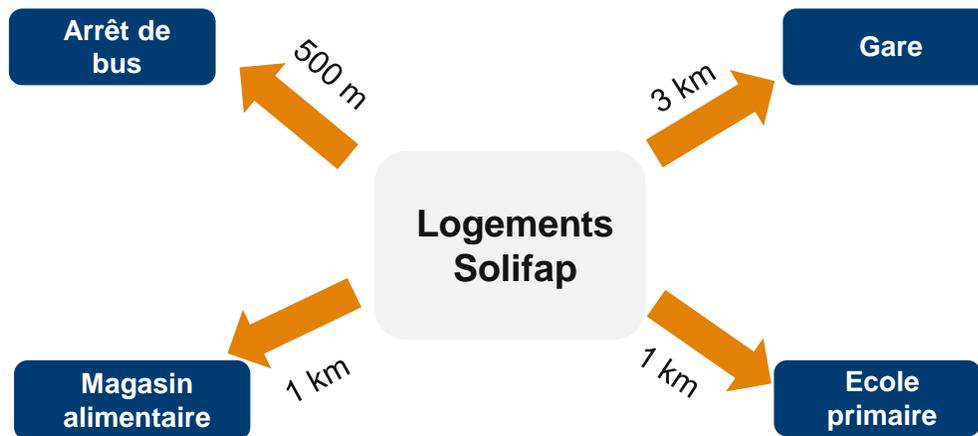


Impact #1. Des logements situés dans des territoires dynamiques, qui offrent de multiples opportunités aux ménages logés

Des logements situés à proximité immédiate des services de première nécessité...

... un élément clé, qui facilite la réinsertion socio-professionnelle des ménages accompagnés

Distance moyenne entre les logements Solifap et quelques services de première nécessité¹



Des logements qui permettent de :

- ... **rapprocher les ménages de leur lieu de travail** / faciliter leur recrutement
- ... **ne pas éloigner des ménages** en cas de situation familiale complexe, et leur permettre de rester dans la ville qu'ils connaissent
- ... plus globalement **d'offrir un cadre de vie agréable** et des opportunités aux ménages logés

« On a le tram, le métro, les magasins et l'école des enfants à 200 mètres ! Avant, il fallait que je traverse toute la ville ! »

« On m'a trouvé ce logement pour me rapprocher du travail. »

« Ici, il y a des opportunités professionnelles. »

1. Croisement des adresses Solifap avec des données INSEE, sur la base de plus de 90% des logements Solifap.

Impact #2. Des logements qui contribuent à la mixité sociale sur les territoires

Solifap intervient principalement dans des communes concernées par la loi SRU et aide ainsi ces collectivités à atteindre leurs objectifs de logements sociaux.

En aidant à construire du logement social dans des villes qui en ont besoin, Solifap contribue également à la mixité sociale des territoires.

Solifap intervient majoritairement dans des communes SRU

91%

des logements Solifap sont situés en commune SRU

En France, 2091 communes sont situées en territoire SRU (soit 5,7% de l'ensemble des communes)

Solifap intervient notamment dans certaines communes « carencées », qui ne respectent pas leurs obligations en matière de logement social.

7%

Parmi les logements Solifap situés en commune SRU, 7% sont situés dans des communes carencées.



« Quand j'ai commencé à être maire, on était à 7% de logements sociaux alors on s'y est mis. J'ai une conviction de la mixité sociale, on doit savoir vivre tous ensemble. Je déteste les ghettos, les grands ensembles, comme on a fait à Sarcelles à côté de chez nous. Alors que ce n'était pas obligatoire, j'ai été le premier à signer un contrat avec l'Etat pour produire des logements sociaux, avant la loi SRU. »

Philippe Sueur, maire d'Enghien-les-Bains

Synthèse - Les grands impacts de Solifap sur les territoires

Un acteur de proximité,
présent dans des territoires
dynamiques



Des logements surtout situés en ville :
74% des logements Solifap situés dans
des **grands centres urbains**

Des logements situés à proximité
immédiate des **services de première
nécessité** : à **moins d'un kilomètre**
d'un arrêt de bus, d'un commerce
alimentaire et d'une école primaire en
moyenne

Contribution à la mixité sociale
des territoires



91% des logements Solifap sont **situés
en commune SRU**

7% des logements sont situés dans des
zones où **l'offre de logements très
sociaux est très faible voire inexistante**
(communes carencées au titre de la loi
SRU)

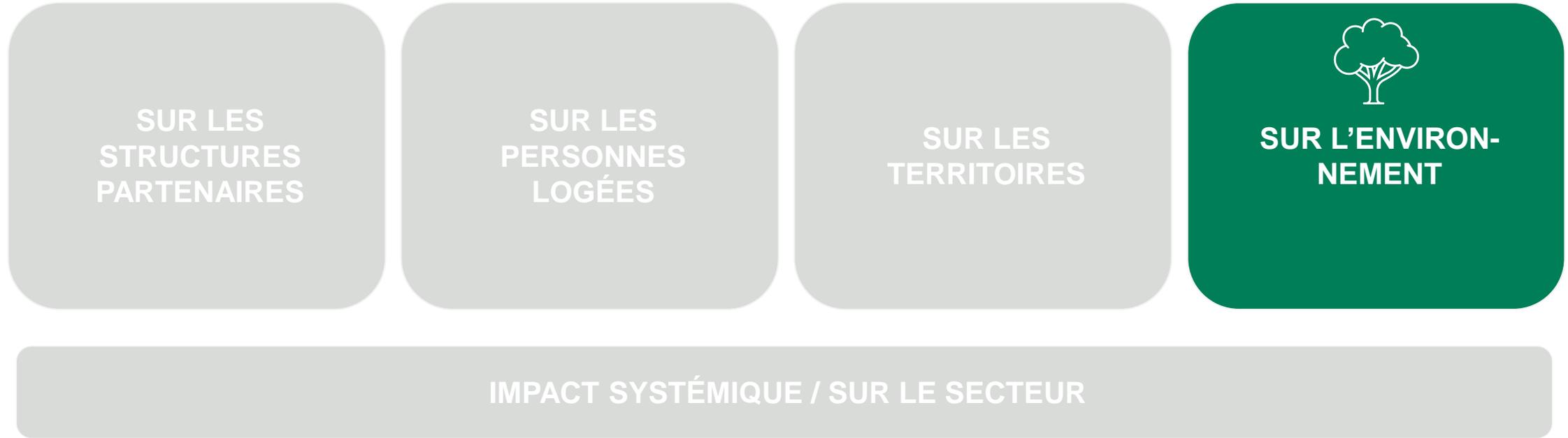


« C'était important pour moi de continuer à habiter dans cette ville. Ça fait 10 ans que j'y habite, j'y ai tous mes repères, mes proches.

***Et ce quartier m'a rapproché de tout :** il y a l'école de mes enfants, un parc à côté, un stade de foot, une petite placette, les courses et la pharmacie, le médecin. C'est calme, j'ai la sécurité pour mes enfants »*

Femme célibataire, 2 enfants

Les impacts de Solifap



Réduction de la conso. **énergétique** des logements

★★★

Contribution à la réduction de l'**artificialisation des sols**

★★★

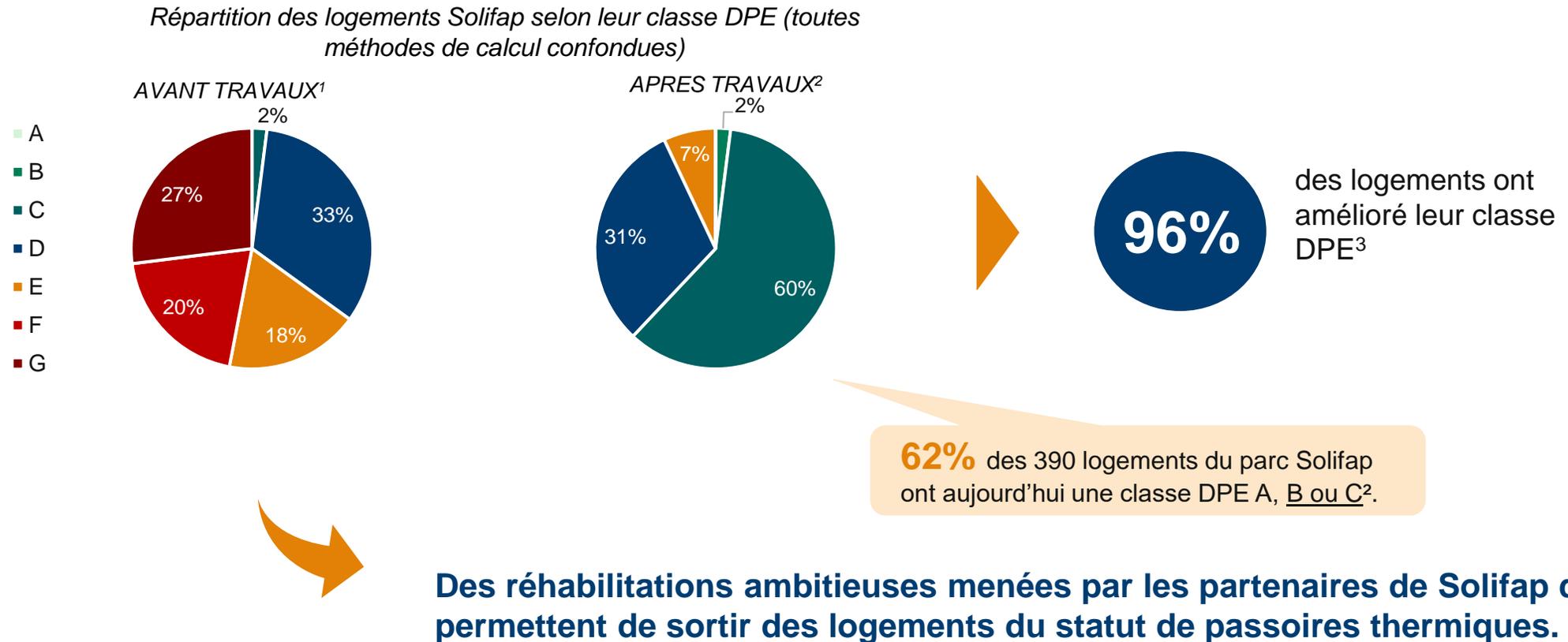
Utilisation de **matériaux durables** (réemploi, circuits courts, matériaux bio-sourcés) ★☆☆



Impacts partagés avec les structures partenaires de Solifap, qui mènent les travaux de rénovation et sont au contact des personnes logées.

Impact #1. Diminution de la consommation énergétique des logements (1/2)

Des travaux de rénovation énergétique (isolation, remplacement du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire notamment), qui permettent de réduire significativement l'empreinte énergétique des logements Solifap.

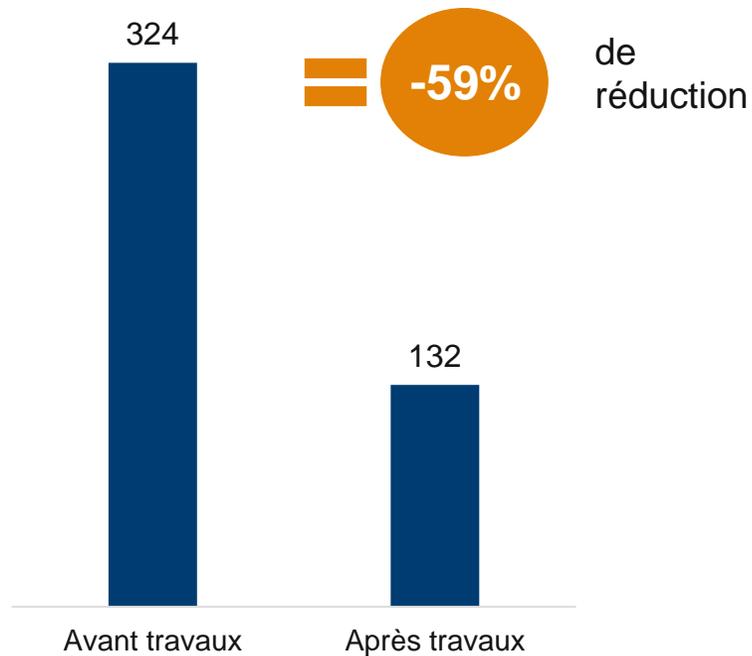


1. Données Solifap, sur la base de 27% des logements (engagés, en travaux ou en service). 2. Sur la base de 21% des logements (uniquement logements en service). 3. Uniquement pour les logements pour qui le diagnostic est disponible avant / après travaux, soit 19% des logements en service.

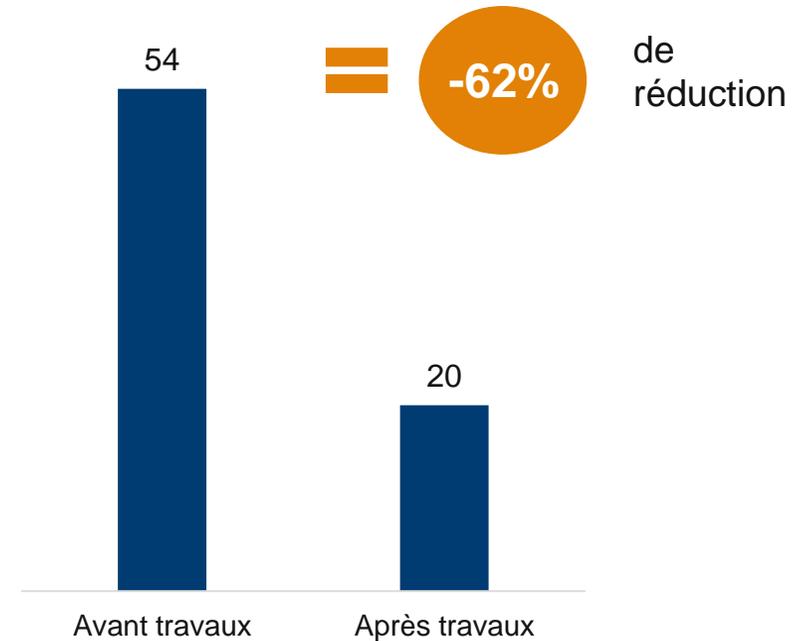
Impact #1. Diminution de la consommation énergétique des logements (2/2)

Des réductions de consommation énergétique des logements après travaux conséquentes

Evolution de la consommation énergétique moyenne des logements Solifap avant / après travaux (KWh EP / m² / an) - (toutes méthodes de calcul confondues)¹



Evolution des émissions de CO₂ des logements Solifap avant / après travaux (KWh EP / m² / an) - (toutes méthodes de calcul confondues)²



1. Données Solifap. Avant travaux : sur la base de 46% des logements (engagés, en travaux, en service). Après travaux : sur la base de 57% des logements en service. 2. Données Solifap. Avant travaux : sur la base de 15% des logements (engagés, en travaux, en service). Après travaux : sur la base de 19% des logements en service

Impact #2. Des rénovations de logements qui permettent de lutter contre l'artificialisation des sols

En promouvant la rénovation de logements anciens (Vs. la construction de logements neufs), Solifap contribue à lutter contre l'artificialisation des sols.



L'artificialisation des sols contribue au changement climatique, à l'aggravation des inondations et l'érosion de la biodiversité.¹

« **Solifap est 'zéro artificialisation nette'** : élément clé, qui distingue Solifap des foncières qui construisent du neuf. »

Patrick Baquin, comité d'engagement

100%

des logements Solifap ont fait l'objet d'une rénovation. Aucune construction neuve n'a été réalisée².



48 m² de surface artificialisée évitée en moyenne par logement³

soit...

Près de 10 000 m² de surface artificialisée évitée au total³

1. Source Ademe. 2. Données Solifap. 3. Sur la base de 100% des logements en service. En considérant l'ensemble de la surface des logements réhabilités par Solifap (et pas uniquement leur emprise au sol) > le nombre de m² de surface artificialisée évitée doit donc se lire par rapport à de la construction de maisons individuelles.

Impact #3. Utilisation de matériaux durables (réemploi, circuits courts, matériaux bio-sourcés)

L'ensemble des acteurs du secteur sont actuellement engagés dans une démarche écologique vertueuse, pour faire évoluer leurs pratiques et aller progressivement vers de la rénovation durable.

Solifap soutient cette évolution globale, en encourageant les structures partenaires à faire évoluer leurs pratiques. Cette évolution est ambitieuse et se fera progressivement.

76% des structures partenaires disent avoir fait évoluer leurs pratiques en matière de rénovation pour utiliser des matériaux durables (dont 38% « beaucoup »)¹

Solifap demande aux structures partenaires de suivre et renseigner la part de :

- **matériaux récupérés**
- **matériaux locaux**
- **matériaux bio-sourcés**

utilisés pendant les travaux.

Ces indicateurs sont aujourd'hui insuffisamment complétés pour être exploités rigoureusement. Mais il sera intéressant de les suivre dans les années à venir

« On essaie d'aller à chaque fois au maximum de ce qu'on peut en matière de rénovation énergétique mais on est aussi obligés de composer avec les limites budgétaires, le fait d'être en copropriété et de ne pas pouvoir prendre seuls la décision d'isoler le logement par l'extérieur... On vient de finir la réhabilitation de neuf logements à Saint-Étienne. On a utilisé du Métisse®. Au-delà de son faible impact, comme il est recyclé (à partir de vêtements usagés), ce matériau est également très apprécié des ouvriers pour son confort à la mise en œuvre, car il ne gratte pas et n'est pas irritant pour les bronches. Le surcoût d'environ 8€ par m², soit 1,2% du coût total du chantier est négligeable. »

Pierre Anquetil, Néma Lové

1. Enquête réalisée auprès des structures, uniquement aux structures ayant bénéficié d'un accompagnement sur le volet Foncier, soit 16 répondants.

Synthèse - Les grands impacts de Solifap sur l'environnement

Diminution de la consommation énergétique des logements



96% des logements ont **amélioré leur classe DPE** avant / après travaux

62% des logements du parc Solifap ont aujourd'hui une **classe DPE A, B ou C**

60% de réduction de la consommation énergétique des logements après travaux

Contribution à la réduction de l'artificialisation des sols



100% des logements Solifap ont fait l'objet d'une **rénovation** (0 construction neuve)

Près de 10 000 m² de surface **artificialisée évitée** au total (par rapport à de la construction de maisons individuelles neuves)

Utilisation de matériaux durables



76% des structures partenaires disent avoir **fait évoluer leurs pratiques** en matière de rénovation pour utiliser des matériaux durables (dont 38% « beaucoup »)

Une évolution globale observée dans le secteur, **soutenue et encouragée par Solifap**

Les impacts de Solifap

SUR LES
STRUCTURES
PARTENAIRES

SUR LES
PERSONNES
LOGÉES

SUR LES
TERRITOIRES

SUR L'ENVIRON-
NEMENT



IMPACT SYSTÉMIQUE / SUR LE SECTEUR



Mobilisation de la finance solidaire pour financer des projets d'accès au logement

Sensibilisation du secteur à la nécessité d'innover pour faire face à l'ampleur et la complexité du problème du mal-logement

Nouvelle vision de la ville de demain (logement social, abordable, sobre, de proximité, durable, réhabilité...)

Impact #1. Mobilisation de la finance solidaire pour aider à concrétiser les projets et lever les freins d'accès au financement

Solifap, par son positionnement et sa contribution importante aux projets (65% en moyenne) contribue à convaincre et mobiliser d'autres sources de financement pour permettre à certains projets de sortir de terre plus rapidement. L'intervention de Solifap aide ainsi à lever des freins d'accès aux financements.

646

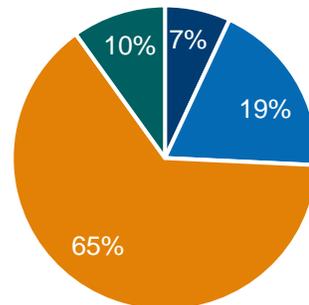
actionnaires solidaires mobilisés aux côtés de Solifap

5

acteurs impliqués en moyenne dans chaque opération Solifap¹

Part moyenne du budget de chaque opération foncière financé par les différents acteurs¹

- Acteurs locaux
- Acteurs publics
- Solifap (dont épargne solidaire)
- Prêt Caisse des Dépôts



« Le logement social est de moins en moins financé par les dispositifs publics, alors que les coûts des terrains ou du bâti explosent. **Il y a besoin de trouver de nouvelles sources de financement.** Solifap permet d'apporter une réponse systémique aux menaces qui pèsent sur le logement social. » Fondation Abbé Pierre

« Lors de la première pierre du projet de Fratries à Rennes en novembre 2022, Solifap avait invité des actionnaires, 4 ou 5 particuliers, des gens hyper engagés, très contents de voir le côté concret. On voyait qu'ils étaient heureux de mettre leur argent là-dedans. **Ce n'était pas qu'un placement mais quelque chose qui a du sens et un impact concret.** » Fratries

Impact #2. Sensibilisation du secteur à la nécessité d'innover pour faire face à l'ampleur des enjeux liés au mal-logement

Solifap se positionne comme un acteur innovant dans le secteur. Aux côtés de projets classiques de logement très social (qui restent évidemment essentiels et indispensables), Solifap promeut également le développement de projets plus innovants, répondant à la diversité des problématiques et freins d'accès aux logements.

Lieu de vie et d'insertion pour détenus en fin de peine



La ferme de l'Air libre est une ferme agro-écologique d'insertion pour des personnes qui ont vécu une longue période de détention, afin de préparer leur retour à la liberté en les aidant retrouver des repères.

Colocation pour jeunes adultes avec et sans handicap

FRATRIES

Un habitat partagé où chacun a son propre espace, son intimité et accès à des espaces communs pour favoriser les liens sociaux.



« Solifap est **prêt à prendre des risques** pour soutenir des habitats innovants, quand tout est à inventer. Solifap a un **effet catalyseur sur l'invention de nouvelles formes d'habitats collectifs** en réponse à des formes d'exclusion qui ne sont pas traitées par le logement classique. »

Membre du comité d'engagement

Impact #3. Promotion d'une nouvelle vision de la ville de demain, où le logement social, abordable et sobre trouve sa place

Fervent défenseur d'une ville de la proximité, Solifap entend promouvoir une nouvelle approche de la ville. Une ville où le logement social trouve sa place. Où les logements sont rénovés - de manière durable - pour minimiser leur empreinte énergétique. Où les usages des bâtiments peuvent se mixer, de manière transitoire ou pérenne, pour permettre aux plus fragiles de profiter, eux aussi, pleinement des opportunités de la ville.



Réhabilitation de 5 logements en centre-ville de Cannes

Dans une **ville dense**, sur le littoral, en centre-ville où le foncier est rare, avec un **m² cher** (<5000€), réhabilitation de 6 logements très sociaux pour des personnes qui vivent au seuil de pauvreté, dans un bel immeuble rénové énergétiquement.



Centre d'hébergement temporaire durant les travaux d'une pension de famille dans le 14^e arrondissement de Paris

Dans l'attente de la finalisation des travaux de la pension de famille, Solifap a travaillé avec Emmaüs Solidarité pour ouvrir un centre d'hébergement d'urgence temporaire. Afin de **répondre aux situations d'urgence** des personnes sans logement, et avec la volonté de **ne pas laisser cet immeuble vacant**.



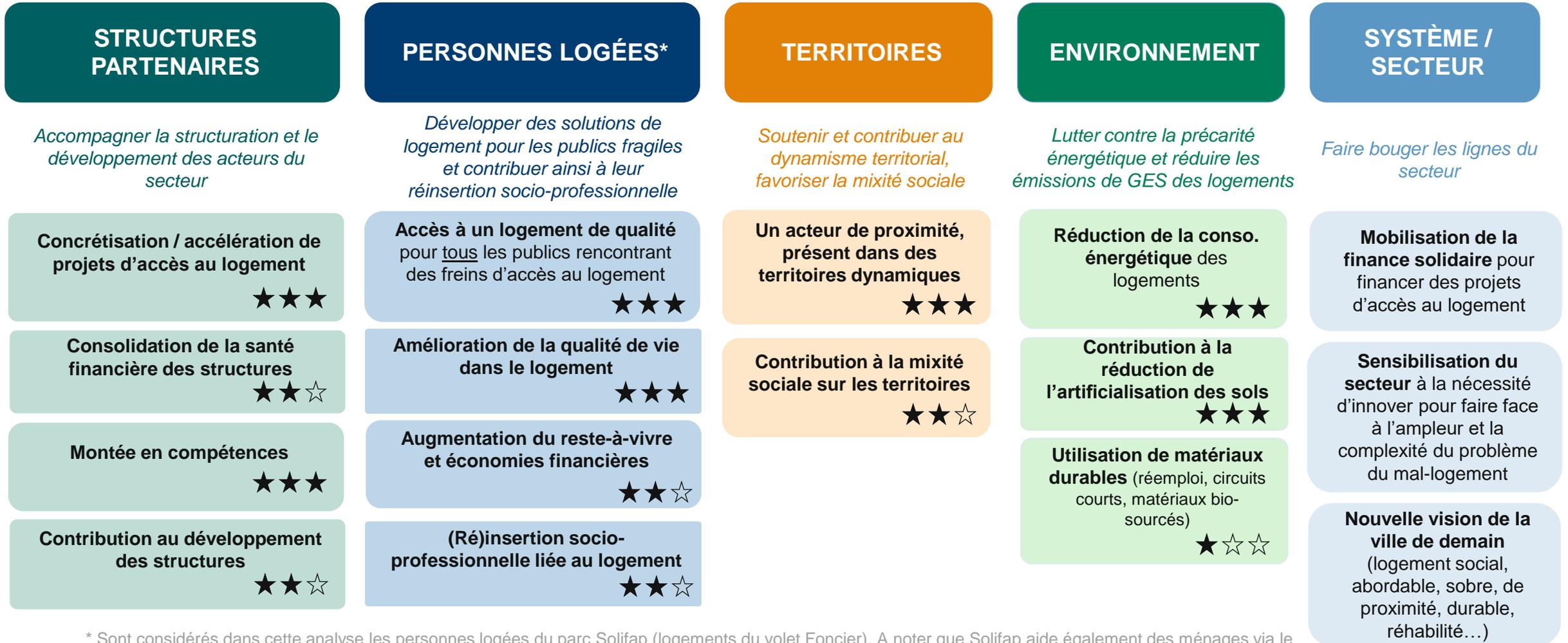
« Solifap prouve que les acteurs privés peuvent **investir dans les territoires de rénovation urbaine** (cœur de ville / petite ville de demain). » SOLIHA

« **C'est une opération exemplaire**. Pour plusieurs raisons : d'abord, il y a peu d'immeubles privés qu'on arrive à transformer en logements sociaux. Ensuite, on fait ici du logement très social, c'est celui qui est le moins produit et pour lequel il y a beaucoup de besoins. Et c'est important, on le fait en réhabilitant plutôt qu'en détruisant et en construisant du neuf, on limite l'empreinte carbone. Les travaux permettent de gagner 80 % d'efficacité sur la consommation énergétique. »

Suzanne Brolly, vice-présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en charge de l'habitat

Synthèse – Les grands impacts de Solifap

Trois impacts partagés avec les structures partenaires de Solifap, qui mènent les travaux de rénovation et sont au contact des personnes logées.



* Sont considérés dans cette analyse les personnes logées du parc Solifap (logements du volet Foncier). A noter que Solifap aide également des ménages via le volet financier, de manière plus indirecte. Ils ne sont pas intégrés ici.

Et maintenant ?

Points clés à retenir et perspectives

Une étape clé pour Solifap : un cadre structurant et une logique de « pilotage par l'impact » désormais possible

Un accompagnement des structures de qualité, et unanimement apprécié

- Poursuivre avec le même niveau de professionnalisme et d'efficacité pour répondre au mieux aux besoins des structures
- Intégrer de nouveaux indicateurs d'impact dans l'instruction des projets pour piloter l'impact

Des impacts sociaux et environnementaux en bonne voie, à poursuivre et renforcer

Impact social :

- Soutenir et valoriser le travail d'accompagnement social réalisé par les structures
- Adresser les quelques points de vigilance identifiés
- Travailler la question de l'accession au logement pour les publics les plus fragiles

Impact environnemental :

- Accompagner les structures dans cette transition, alors que les exigences vont encore augmenter

Des efforts en matière de suivi-évaluation à accélérer

- Internaliser et s'appropriier le nouveau cadre co-construit avec Archipel&Co pour le faire vivre dans le temps
- Evaluer de nouveaux sujets : lien logement/emploi, place de Solifap dans les stratégies locales, accès au logement des personnes en situation de handicap
- Renforcer la culture du reporting des structures partenaires

Contact

Maureen RAVILY

Partner

maureen.ravily@archipel-co.com

+33 (0)7 78 43 76 82

113 rue Saint Maur,
75011 Paris, France
www.archipel-co.com