

Crise de l'hébergement d'urgence: le groupe SNI et AMPERE Gestion annoncent la création de 6 000 places financées par un titre à impact social

Paris, le mercredi 15 mars 2017

De plus en plus sollicité pour l'hébergement temporaire de publics en difficulté, l'Etat a dû recourir de manière croissante à la réservation de nuitées hôtelières dans le parc privé. Cette situation atteint aujourd'hui ses limites. Deux consultations ont donc été lancées afin de sélectionner des opérateurs à même d'assurer une prestation d'hébergement et d'accompagnement social. C'est dans ce cadre que le groupe SNI et AMPERE Gestion annoncent aujourd'hui le lancement d'un fonds à impact social, dont la première opération porte sur le rachat de 62 hôtels. Ce dispositif innovant apporte une réponse adaptée à la crise de l'hébergement d'urgence et pourra aussi être étendu à d'autres champs de l'action sociale.

Répondre aux besoins de l'hébergement d'urgence

Pour répondre aux besoins de l'Etat, le groupe SNI a créé, via sa filiale AMPERE Gestion, le fonds à impact social « Hémisphere », qui fédère six investisseurs institutionnels de premier plan. Il est dédié à l'acquisition, à la restructuration et à la détention d'immeubles conformes aux prescriptions définies par l'Etat et qui seront ensuite loués à Adoma pour lui permettre de remplir ses missions d'hébergement d'urgence.

La réussite de cette initiative, fondée sur les expertises complémentaires du Groupe SNI, tient à une approche novatrice qui concilie les impératifs de rentabilité et de liquidité des investisseurs et ceux de maîtrise des coûts et de qualité des prestations.

Un portefeuille de 62 hôtels représentant 6 000 places

La première opération d'« Hémisphere » porte sur l'acquisition de 62 hôtels économiques exploités jusqu'alors sous l'enseigne Hôtel F1. Après restructuration, ils offriront près de 6 000 places d'hébergement d'urgence. Avec la reprise d'autres immeubles en marge de cette opération, ce sont ainsi 7 700 places qui vont être ouvertes.

Les nouvelles capacités d'hébergement seront toutes opérationnelles dans un délai de six mois. Elles seront déployées à partir du printemps et réparties sur l'ensemble du territoire pour désengorger les centres parisiens ou franciliens (26 % en Ile-de-France, 19 % en Auvergne-Rhône-Alpes, entre 3 et 8 % dans les autres régions). Elles répondront au cahier des charges défini par l'Etat et à l'allotissement géographique qu'il a décidé.

A travers la levée de fonds opérée, « Hémisphere » dispose de ressources suffisantes pour acquérir, au cours des deux prochaines années, des ensembles immobiliers représentant 10 000 places d'hébergement d'urgence.

Le développement d'une nouvelle forme de titre à impact social

« Hémisphère » s'inscrit dans la dynamique des « titres à impact social » ou « *social impact bonds* » (TIS) qui permettent de faire financer un programme social par un acteur privé en conditionnant sa rémunération à l'atteinte d'objectifs sociaux.

Bien que suscitant un intérêt croissant, les « *social impact bonds* » ont jusqu'ici donné lieu à des projets de taille limitée, de l'ordre de quelques millions. Avec une capacité d'investissement de 200 millions d'euros, « Hémisphère » constitue la première initiative de cette ampleur.

Le dispositif associe étroitement acteurs publics et privés :

- l'Etat définit le cahier des charges des prestations confiées à un opérateur social ;
- Adoma, opérateur social sélectionné par l'Etat, est en charge de l'hébergement et de l'accompagnement social ;
- six investisseurs institutionnels de long terme financent le projet dans une démarche d'investissement à impact social (engagement de 100 millions de fonds propres).
- La CEB, banque de développement du Conseil de l'Europe, complète les ressources du fonds par un financement de 100 millions d'euros maximum ;
- un évaluateur indépendant mesure l'atteinte des objectifs sociaux, sur lesquels est assise une partie de la rémunération des investisseurs.

Un outil de modernisation de l'action publique

A travers ce dispositif, l'Etat réalise une économie de 40% sur le coût des nuitées hôtelières.

Au-delà de cet enjeu budgétaire, il s'agit aussi de mieux contrôler la qualité de l'hébergement et les prestations d'accompagnement. La sélection des immeubles se fait dans le cadre d'un cahier des charges défini par l'Etat, qui intègre contraintes techniques, proximité des services publics et rattachement aux moyens de transport. Le fonds « Hémisphère » prend en charge les dépenses de travaux tout au long de l'exploitation, garantissant ainsi l'entretien du bâti dans la durée.

La rémunération des investisseurs est en partie liée à des objectifs sociaux, notamment le nombre de personnes accompagnées vers un logement permanent ou vers une sortie du dispositif, ou encore la proportion d'enfants scolarisés. Ces objectifs sont mesurés chaque année par un auditeur externe indépendant. Indépendamment du caractère incitatif de ce mécanisme, le principe même d'une évaluation indépendante est un gage supplémentaire de transparence et d'efficacité.

Sur le modèle d'« Hémisphère », cette approche peut aussi être étendue à d'autres champs de l'action sociale, notamment les projets impliquant un suivi personnalisé (orientation vers l'emploi, insertion...) ou le financement d'infrastructures qui ont un impact fort sur la qualité de vie, comme le logement social.

AMPERE Gestion

Filiale à 100% du groupe SNI (Groupe Caisse des Dépôts), AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers. Après avoir créé les deux premiers véhicules régulés dédiés au logement intermédiaire, totalisant plus de quatre milliards d'euros de capacité d'investissement, elle développe une offre complémentaire de fonds immobiliers.

Pour en savoir plus : www.amperegestion-groupesni.fr

Adoma

Adoma propose des solutions de logement et d'hébergement aux publics qui traversent des difficultés économiques ou d'insertion et ne trouvent pas à se loger dans le parc immobilier classique. Adoma accueille partout en France plus de 76 000 personnes dans ses 400 résidences sociales, 167 foyers, 192 centres d'accueil des demandeurs d'asile, 34 pensions de famille, centres d'hébergement, logements d'urgence. Véritable outil en faveur de l'insertion par le logement, Adoma inscrit son action dans les politiques nationales et locales de l'habitat. Elle s'appuie sur 2 573 collaborateurs.

Pour en savoir plus : www.adoma.fr

Le groupe SNI

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur français avec plus de 348 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 262 000 logements sociaux et très sociaux, et 86 000 logements intermédiaires et libres. Le Groupe couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété.

Pour en savoir plus : www.groupesni.fr et [@groupesni](https://twitter.com/groupesni)