

# INNOVER FINANCIEREMENT pour INNOVER SOCIALEMENT

Nathalie CAILLARD, Mathilde PELLIZZARI

Juillet 2018

## « Hémisphère » Un fonds à impact social d'ampleur inédite en France

### Contexte du lancement du fonds Hémisphère

#### *Un recours croissant à l'hébergement d'urgence*

D'après un rapport de l'Insee, le nombre de personnes sans domicile, c'est-à-dire vivant à la rue ou en hébergement, s'est accru de 50 % entre 2001 et 2012, pour atteindre 143 000 personnes en 2012. L'étude de l'Insee n'a pas été réitérée depuis, mais selon le 23ème rapport annuel de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal-logement en France, ce nombre a vraisemblablement continué de grossir. Depuis juin 2015, le territoire français a notamment connu une arrivée importante de migrants, qui a accentué la situation d'engorgement des hébergements d'urgence et de recours aux nuitées hôtelières dans le parc privé.

#### *Les nuitées hôtelières : un palliatif coûteux et incontrôlé*

Les nuitées hôtelières ont un coût financier élevé, d'autant que les personnes hébergées restent souvent plusieurs années à l'hôtel, faute d'alternative, comme le souligne le Secours Catholique en avril 2018<sup>2</sup>. La précarité de la mise à l'abri (promiscuité, insécurité, difficultés pour cuisiner...) engendre également des coûts sociaux et sanitaires à plus long terme. En effet, l'hébergement à l'hôtel ne permet pas de fournir l'accompagnement nécessaire à l'amélioration de la situation des personnes hébergées dans l'urgence, majoritairement des familles.

#### *Un appel d'offre public pour remédier à cette situation*

Le Gouvernement a entrepris d'apporter une réponse structurelle à cette situation. Dans le cadre du plan triennal de réduction des nuitées hôtelières (2015-2017), l'État, via les ministères de l'Intérieur et du Logement, a lancé à la fin du mois de septembre 2016 deux consultations publiques afin de sélectionner des opérateurs à même d'assurer une prestation d'hébergement à hauteur de 10 000 places avec accompagnement social, dès la première année d'attribution du marché et pour une durée de cinq ans.

En réponse à ces consultations, AMPERE Gestion et Adoma, filiales du groupe CDC Habitat (nouvelle dénomination de la SNI) ont conjugué leurs expertises pour lancer le projet « Hémisphère ».

En 2018, le parc d'hébergement s'élève à près de 200 000 places, incluant 92 000 places d'urgence et de stabilisation, dont 46 000 nuitées hôtelières chaque jour.<sup>1</sup>

Le système de nuitées hôtelières peut être problématique lorsqu'il contribue au développement du phénomène des « marchands de sommeil », des bailleurs qui profitent d'une population défavorisée pour louer des logements indécents.

<sup>1</sup> Source : Fondation Abbé Pierre. 2018. 23ème rapport annuel sur l'état du mal-logement en France.

<sup>2</sup> Source : Cécile Leclerc-Laurent. 30 avril 2018. « Hôtel : l'hébergement indigne ». Secours Catholique.

*Filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, premier bailleur de France avec plus de 425 000 logements gérés dont une majorité de logements sociaux, CDC Habitat est un acteur majeur de la politique du logement sur le territoire.*<sup>3</sup>

*AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille, qui gère 6 fonds et mandats, pour une capacité totale d'investissement de plus de 5 milliards d'euros début 2017. La raison d'être d'AMPERE Gestion est de mobiliser et faire fructifier une épargne aussi large que possible au service de projets immobiliers intégrant souvent une dimension d'utilité sociale, en s'appuyant sur l'expertise et le réseau de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts.*<sup>4</sup>

*Adoma, société d'économie mixte, filiale du Groupe CDC Habitat, est aujourd'hui le premier opérateur au plan national en matière d'hébergement et d'accompagnement des demandeurs d'asile. Présente sur l'ensemble du territoire national, elle loge ou héberge plus de 88 000 personnes en difficulté qui ne peuvent accéder à un logement de droit commun.*<sup>5</sup>

## Fonds Hémisphère : une innovation de l'investissement à impact social

« Hémisphère » réunit des investisseurs institutionnels de long terme français parmi lesquels BNP Paribas Cardif, la CNP, la Caisse des dépôts, Pro BTP, AVIVA. Son financement est également assuré par un prêt de la Banque de développement du Conseil de l'Europe (CEB ou *Council of Europe Development Bank*). Ces financements, à hauteur de 200 millions d'euros, permettent ainsi la création de **10 000 places d'hébergement d'urgence**. Le fonds et les actifs sont gérés par AMPERE Gestion.

Adoma, premier opérateur du logement très social, assure au quotidien les **missions d'accueil, d'accompagnement et d'orientation des hébergés** au sein des résidences à vocation sociale détenues par le fonds.

Le projet répond à quatre objectifs principaux :

- 1 Efficacité opérationnelle et sécurité de l'hébergement
- 2 Optimisation budgétaire : **l'économie pour l'Etat est estimée à 40%** en comparant le coût de l'hébergement en nuitée hôtelière et le coût de l'hébergement au sein des résidences Hémisphère. Au sein d'Hémisphère, l'hébergement et l'accompagnement social ont un coût similaire au seul hébergement en nuitée hôtelière.
- 3 Rééquilibrage de l'offre d'hébergement sur les territoires les plus en demande
- 4 En complément de la prestation d'hébergement, mise en place de prestations d'accompagnement social suivies par quatre indicateurs :
  - La scolarisation des enfants
  - L'accès aux droits sociaux des ménages éligibles
  - La personnalisation de l'accompagnement
  - Une orientation vers un logement pérenne.

Ces indicateurs sont soumis à un audit annuel et l'atteinte d'objectifs sur ces indicateurs conditionne une rémunération variable pour les investisseurs.

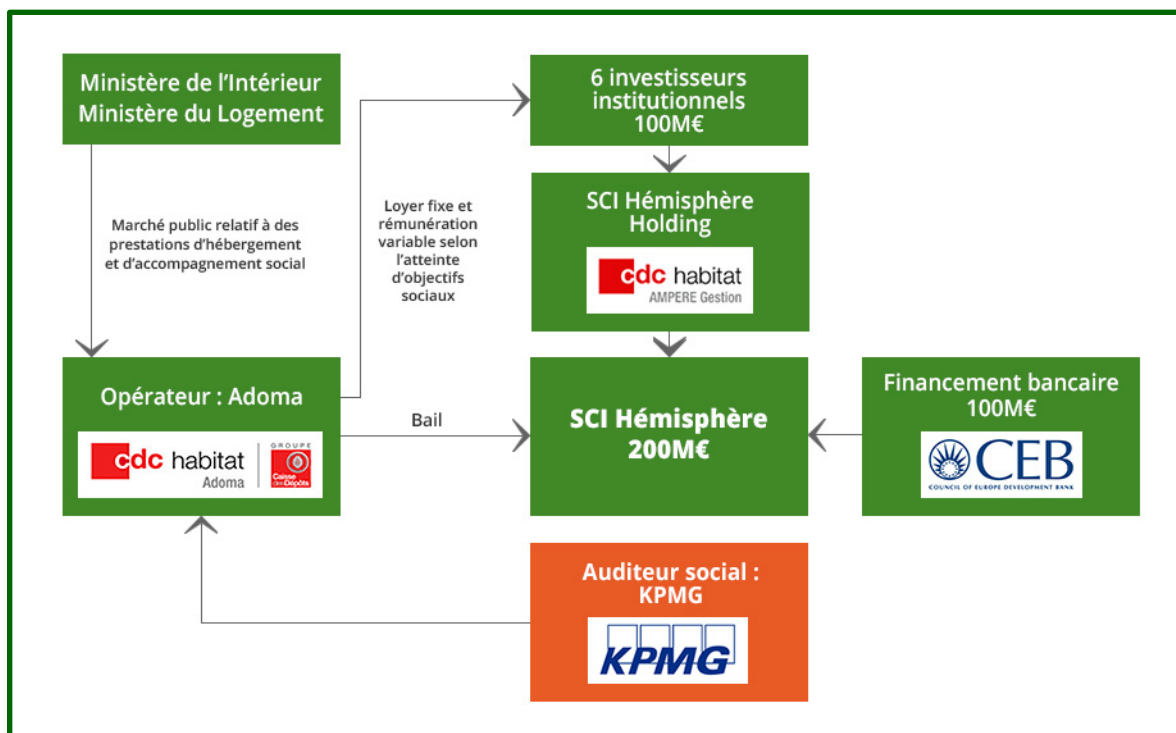
Le fonds Hémisphère est un véhicule d'investissement à impact social dont l'ampleur est inédite en France. Le capital est garanti pour les investisseurs et l'impact social est au cœur du montage. Un audit social annuel assure la transparence de l'évaluation de l'impact social. **Le fonds Hémisphère s'inscrit dans la dynamique des contrats à impact social, ou Social Impact Bonds, en permettant de faire financer un programme social par des acteurs privés en conditionnant une part de leur rémunération à l'atteinte d'objectifs sociaux.**

<sup>3</sup> Source : Site internet CDC Habitat. Disponible sur : <http://www.cdc-habitat.com/qui-sommes-nous/operateur-immobilier-global.html> [consulté le 23/07/2018].

<sup>4</sup> D'après : Site internet d'AMPERE Gestion. Disponible sur : <https://amperegestion.cdc-habitat.com/> [consulté le 23/07/2018].

<sup>5</sup> D'après : Site internet d'Adoma. Disponible sur : <https://www.adoma.cdc-habitat.fr/adoma/Accueil/p-704-Accueil.htm> [consulté le 23/07/2018].

## Structuration d'Hémisphère



## Résultats sociaux

Le fonds a été lancé en 2017 pour une durée de 10 ans. Le premier audit social a été mené fin 2017. **Au 31 décembre 2017, 58 résidences ont été créées et plus de 6 000 personnes ont été mises à l'abri, hébergées et accompagnées.** Les résultats sociaux sur deux indicateurs sont les suivants :

- Adoma dispose des certificats de scolarité pour 75 % des enfants hébergés dans les résidences hôtelières à vocation sociale. On estime à 95 % le taux d'enfants scolarisés.
- Le taux de sortie positive des résidences hôtelières à vocation sociale est de 45 % environ. L'accompagnement des équipes Adoma peut leur permettre d'accéder à un logement, de trouver un emploi, d'obtenir des prestations d'aides sociales ou administratives.<sup>6</sup>

## Références

CDC Habitat. Juillet 2018. Dossier de presse « Hémisphère, un an de mobilisation ». Disponible sur : <http://www.cdc-habitat.com/nos-activites/gestionnaire-de-fonds/hemisphere-notre-mobilisation-au-service-de-lhebergement-durgence.html> [consulté le 23/07/2018].

Apur, DRIHL. Mai 2018. Les dispositifs d'hébergement et de logement adapté dans la métropole du Grand Paris. Disponible sur : [http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dispositifs\\_hebergement\\_et\\_logement\\_adapte.pdf](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dispositifs_hebergement_et_logement_adapte.pdf) [consulté le 23/07/2018].

Fondation Abbé Pierre. 2018. 23ème rapport annuel, l'état du mal-logement en France. Disponible sur : [http://www.fondation-abbepierre.fr/documents/pdf/23e\\_rapport\\_sur\\_letat\\_du\\_mal-logement\\_en\\_france\\_2018\\_-\\_le\\_rapport\\_complet.pdf](http://www.fondation-abbepierre.fr/documents/pdf/23e_rapport_sur_letat_du_mal-logement_en_france_2018_-_le_rapport_complet.pdf) [consulté le 23/07/2018].

Insee. Juillet 2013. L'hébergement des sans-domicile en 2012. INSEE PREMIERE, N° 1455. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281324> [consulté le 23/07/2018].

Cécile Leclerc-Laurent. 30 avril 2018. « Hôtel : l'hébergement indigne ». Secours Catholique. Disponible sur : <https://www.secours-catholique.org/actualites/hotel-lhebergement-indigne> [consulté le 23/07/2018].

Isabelle Rey-Lefebvre. 27 décembre 2016. « L'hébergement d'urgence pris au piège des nuits d'hôtel ». Le Monde. Disponible sur : [https://abonnes.lemonde.fr/logement/article/2016/12/27/1-hebergement-d-urgence-pris-au-piege-des-nuits-d-hotel\\_5054291\\_1653445.html](https://abonnes.lemonde.fr/logement/article/2016/12/27/1-hebergement-d-urgence-pris-au-piege-des-nuits-d-hotel_5054291_1653445.html) [consulté le 23/07/2018].

## Pour toute question ou information supplémentaire :

**Mathilde Pellizzari**  
Impact Invest Lab  
[mathilde@ii-lab.org](mailto:mathilde@ii-lab.org)

**Raphaëlle Sebag**  
Impact Invest Lab  
[raphaelle@ii-lab.org](mailto:raphaelle@ii-lab.org)

**Nathalie Caillard**  
AMPERE Gestion  
[nathalie.caillard@cdc-habitat.fr](mailto:nathalie.caillard@cdc-habitat.fr)

<sup>6</sup> Plus d'informations dans le dossier de presse « Hémisphère, un an de mobilisation ».