

## La foncière Urban Solidarité Investissement lève 1,8 M€ auprès d'acteurs institutionnels du financement à impact

Marseille et Paris, le 16 novembre 2022

[Urban Solidarité Investissement](#), foncière solidaire créée en 2018 et dont la mission est de concilier fort impact social, performance environnementale et efficacité économique, annonce une importante levée de fonds pour financer son développement d'habitats inclusifs innovants en régions.

### Une nouvelle étape de financement haut de bilan qui en appelle d'autres...

Ce premier tour de table institutionnel d'un montant de 1,8 M€ fédère des Fonds et acteurs reconnus du financement à impact ; à savoir :

1. **INCO Ventures**, via son Fonds [INCO Investissements](#),
2. **Generali France**, via son Fonds [Generali Investissements à Impact](#), géré par INCO Ventures,
3. **Ecofi**, via un [FCPE](#) dédié aux salariés d'un grand groupe français,
4. **A Plus Finance**, pour le compte du Fonds professionnel spécialisé [InvESS't PACA](#).

Jusqu'à présent, la foncière avait assuré son financement de façon autonome, via des levées de fonds citoyennes, principalement auprès d'investisseurs personnes physiques désireux d'accompagner des projets à fort impact social. Cette levée en capital témoigne de la confiance accordée par de grands investisseurs et constitue une étape importante dans le développement de la société : elle marque le début d'une relation partenariale de long terme pour accélérer la stratégie d'innovation sociale de la société au service de populations fragiles sur tout le territoire. Elle aura en outre vocation à être complétée, d'ici fin décembre 2022, par l'arrivée d'un 5<sup>ème</sup> actionnaire.

### Un premier financement de Place pour quels projets inclusifs ?

Urban Solidarité Investissement, agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS<sup>1</sup>) et qui bénéficie du Label Finansol (FAIR)<sup>2</sup>, développe des solutions immobilières innovantes au service des publics fragiles. Son projet social centré sur l'inclusion et la cohésion urbaine répond à un triple objectif : reconstruction des relations intergénérationnelles, lutte contre l'isolement et évolution des usages résidentiels.

Le présent financement a pour objectif la création d'une résidence intergénérationnelle basée à Sisteron (04), première réalisation d'une série de 3 à 4 autres habitats similaires prévus dans les Alpes-de-Haute-Provence, en attendant d'autres implantations dans des villes intermédiaires prioritairement en région PACA.

Les projets développés porteront sur des résidences bien intégrées au tissu urbain local et adaptées au bien vieillir, visant à accueillir principalement des seniors modestes, mais aussi des familles notamment monoparentales, des micro-crèches et éventuellement des personnes en situation de handicap.

Urban Solidarité Investissement se donne pour mission d'offrir une solution d'habitat permettant le maintien de l'autonomie et du lien social, dans un cadre sécurisant et à prix maîtrisés, avec des performances

<sup>1</sup> L'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale », dit « agrément ESUS », s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire.

<sup>2</sup> USI est membre actif de FAIR. Le label Finansol repose sur des critères de solidarité et de transparence qui assurent à l'investisseur que son épargne contribue réellement au financement d'activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale telles que l'accès à l'emploi, au logement, le soutien à l'agriculture biologique et aux énergies renouvelables. Il atteste également de l'engagement de la société à donner une information fiable sur le produit labellisé et les activités soutenues.

énergétiques et environnementales exigeantes, au bénéfice d'une majorité de seniors qui disposent de ressources limitées et ne peuvent bénéficier de structures adaptées au vieillissement. Cet habitat résolument « ouvert sur la Cité », destiné à favoriser et entretenir le lien social entre les résidents et le quartier d'implantation, est situé en, ou est très proche, du centre-ville, dans des zones où les besoins en matière d'accueil de la petite enfance sont également prégnants.

## Une foncière dont l'ADN est centré sur différents publics fragiles

Ces habitats collectifs à taille humaine intégreront ainsi :

- Des logements adaptés au vieillissement, ainsi que des espaces communs dédiés aux activités collectives des résidents ;
- Une offre de services communs et individuels, ainsi que des animations motrices d'un projet de vie sociale et partagée dont les futurs résidents sont les acteurs ;
- Un établissement d'accueil de douze enfants de 0 à 3 ans, encadrés par quatre professionnels de la petite enfance au sein de locaux de qualité ;
- Un ou plusieurs commerces en pied d'immeuble, dont l'activité sera cohérente et complémentaire au projet de vie des résidents.



Future résidence intergénérationnelle de Sisteron (04)

La foncière développe enfin des projets inclusifs à destination d'autres publics fragiles tels que les personnes adultes atteintes de handicap, les familles monoparentales ou encore les seniors atteints de la maladie d'Alzheimer. A titre d'exemple, celle-ci travaille actuellement à la conception de nouveaux habitats ayant vocation à être financés en fin d'année ; à savoir :

- Les « *Roulottes solidaires by USI* », petits habitats provisoires, dignes et mobiles, construits par un chantier d'insertion à partir de matériaux recyclés et à destination d'un public particulièrement fragilisé : celui des femmes victimes de violences conjugales ;
- Un habitat partagé accompagné pour personnes souffrant d'Alzheimer.

## Les acteurs en parlent

« C'est avec une grande fierté que nous accueillons aujourd'hui à notre capital 4 grands financeurs à impact dans ce qui constitue un partenariat de confiance dans la durée, je les en remercie. Il nous donne les moyens de mettre l'immobilier inclusif au service d'une transition sociale et écologique qui a prévalu, voici 4 ans précisément, à la création de notre foncière solidaire », affirme **Frédéric Gaignon**, Directeur Général d'**Urban Solidarité Investissement**.

« La foncière Urban Solidarité Investissement nourrit de grandes ambitions quant au développement d'habitats intergénérationnels et/ou partagés en régions. Sa stratégie à fort impact nous est vite apparue comme innovante et ambitieuse, eu égard aux besoins d'inclusion grandissants de nos aînés, en recherche de lien social autant que d'un cadre sécurisé et adapté au vieillissement. Autre enjeu important : elle ne néglige pas pour autant la rentabilité des actifs qu'elle développe, une exigence également importante de nos investisseurs », indique **Jean-Michel Lecuyer**, Directeur Général d'**INCO Ventures**.

« Les résidences « nouvelle génération » de la foncière, conçues pour le bien vieillir, constituent une belle alternative pour une société plus inclusive ; elles viennent compléter le parcours résidentiel dans les villes intermédiaires de

seniors qui souhaitent conserver leur autonomie tout en bénéficiant d'un cadre humain enrichissant. Les solutions de la foncière offrent un fort potentiel d'innovation et d'impact social et sociétal que nous avons vocation à accompagner sur le long terme. », précise **Guillaume Martin de Vauxmoret**, Responsable de l'analyse des investissements solidaires chez **Ecofi**.

« Le projet d'Urban Solidarité Investissement correspond bien aux enjeux du Fonds InvESS't PACA conçu pour soutenir financièrement les entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et dont le portefeuille a vocation à accueillir une vingtaine de participations à terme. Nos équipes et celles de la foncière sont en outre basées à Marseille, nous parlons le même langage et partageons la même vision d'une stratégie à impact social, économique et environnemental au service du territoire », ajoute **Jean-Michel Sibué**, Directeur Associé chez **A Plus Finance**, en charge du Fonds **InvESS't PACA**.



## A propos d'Urban Solidarité Investissement – [www.lafoncièresolidaire.fr](http://www.lafoncièresolidaire.fr)

**Urban Solidarité Investissement** est une foncière solidaire créée en 2018, bénéficiant de l'agrément **ESUS**<sup>3</sup> et du label **Finansol**<sup>4</sup>. Elle se développe sur un axe social et sociétal, à la fois novateur et économiquement viable et intervient sur des projets centrés sur l'inclusion et la cohésion urbaine.

Urban Solidarité Investissement a pour objectif de concilier impact social, performance environnementale et efficacité économique. Son ambition ? Générer une utilité sociale forte au travers de dispositifs innovants en direction de populations modestes et fragiles ou en voie de déclassement social, les publics visés étant principalement :

- Les seniors modestes ;
- Les handicapés et personnes à mobilité réduite ;
- Les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou apparentées ;
- Les jeunes actifs et les travailleurs-clés ;
- Les familles monoparentales et femmes victimes de violence conjugales.

La gestion des actifs au sein de la foncière est assurée par **Urban Asset Management**, qui fédère des professionnels reconnus de l'immobilier et de l'économie sociale et solidaire.

<sup>3</sup> L'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale », dit « agrément ESUS », s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire.

<sup>4</sup> USI est membre actif de FAIR. Le label Finansol repose sur des critères de solidarité et de transparence qui assurent à l'investisseur que son épargne contribue réellement au financement d'activités génératrices d'utilité sociale et/ou environnementale telles que l'accès à l'emploi, au logement, le soutien à l'agriculture biologique et aux énergies renouvelables. Il atteste également de l'engagement de la société à donner une information fiable sur le produit labellisé et les activités soutenues.

## A propos d'Inco Ventures – [www.ventures.inco-group.co/?lang=fr](http://www.ventures.inco-group.co/?lang=fr)

**Inco Ventures** est une société de gestion à dimension européenne, experte du venture capital et pionnière de l'investissement à impact, qui conseille ou gère près de 200 M€, ainsi que plusieurs Fonds sur leur mesure d'impact. Elle investit dans les start-ups et entreprises non cotées les plus prometteuses de la nouvelle économie inclusive et durable.

## A propos de Generali Investissement à Impact – <https://www.generali-impactinvesting.inco-group.co/>

Le fonds **Generali Investissement à Impact**, géré par Inco Venture, est né d'une conviction forte : dans un contexte de montée des périls environnementaux et d'accroissement des fractures sociales et des inégalités, l'investissement doit plus que jamais être ancré dans le réel. Dans ce contexte, Generali souhaite offrir à ses clients la possibilité d'investir au service du bien commun, en s'inscrivant dans la dynamique du marché de l'investissement à impact et des fonds solidaires dont une partie de l'encours est dédiée à l'investissement dans des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire.

Le fonds investit en fonds propres ou quasi-fonds propres auprès d'entreprises non cotées à fort impact social, au modèle économique viable et éprouvé, qu'il s'agisse de sociétés commerciales ou d'associations ou coopératives.

Ces entreprises ou associations financées ont la particularité d'avoir pour ambition :

- d'améliorer la vie des plus vulnérables - familles précaires et réfugiés - notamment en facilitant l'accès de leurs enfants à l'éducation ;
- de soutenir les projets entrepreneuriaux des réfugiés ;
- ou soutenir leur insertion professionnelle de façon beaucoup plus large.

Generali France rend accessible ses investissements à impact aux particuliers à travers le fonds GF AMBITION SOLIDAIRE référencé au sein de la majorité des contrats d'assurance vie, assurés par Generali Vie.

## A propos d'Ecofi – [www.ecofi.fr](http://www.ecofi.fr)

**Ecofi** est la société de gestion du Groupe Crédit Coopératif, membre de BPCE.

Ecofi est un pionnier et un acteur majeur de la finance engagée, avec une gestion 100% ISR pour sa gamme de fonds ouverts (\*) depuis janvier 2019, et une expertise dans les fonds solidaires, avec plus de 80 entreprises financées. Ecofi a désormais affirmé sa raison d'être et a été la première société de gestion à prendre le statut d'entreprise à mission.

Au service de ses clients depuis 1972, Ecofi a développé un savoir-faire dans les grandes classes d'actifs et gère une gamme complète de produits et solutions d'investissement, reposant sur une gestion de conviction et une culture forte du contrôle des risques. Sa capacité à rechercher des solutions innovantes adaptées aux évolutions de marché et aux contraintes et besoins de ses clients révèle une structure réactive et agile basée sur un engagement de long terme.

Pour Ecofi, être responsable c'est s'engager auprès de ses clients à choisir les meilleurs actifs pour pérenniser la performance et préserver les intérêts des générations futures. Notre signature l'affirme : Actifs pour le futur.

\* 100% ISR selon la méthodologie d'Ecofi (hors 2 fonds indexés). Parmi ces fonds, 12 OPC ont aussi obtenu le Label ISR d'Etat.

## A propos de A Plus Finance – [www.aplusfinance.com](http://www.aplusfinance.com)

**A Plus Finance** est une société de gestion agréée par l'AMF gérant 1 Mds€ à fin 2021 et disposant de 2 pôles d'activités principaux et complémentaires, les investissements en immobilier et le Private Equity. L'activité immobilière est principalement basée sur l'immobilier géré et notamment les Résidences Services Seniors. Le groupe dispose d'une forte empreinte régionale et est essentiellement dédié aux institutionnels (environ 80% des actifs gérés). Groupe engagé, A Plus Finance est un acteur reconnu dans le financement de l'investissement à impact sociétal et environnemental.

Depuis 2021, A Plus Finance fait partie du Groupe Magellim, qui gère plus de 3 Mds€ d'actifs sous gestion et regroupe plus de 120 collaborateurs mus par une même volonté d'innover.

Le FPS **InvESS't PACA**, créé par A Plus Finance à la demande de la CRESS PACA, est un Fonds Professionnel Spécialisé, innovant dans sa structuration, qui vise à soutenir financièrement des entreprises qui œuvrent pour conjuguer les valeurs de l'Économie Sociale et Solidaire et l'efficacité économique. L'objectif est de distinguer une vingtaine de projets à haut potentiel d'innovation et d'impact social, sociétal et territorial et de performance économique. Les secteurs visés sont notamment l'économie circulaire, la transition énergétique, la culture, l'éducation, le tourisme inclusif, la transition alimentaire, etc. Le Fonds est soutenu par des investisseurs institutionnels reconnus tels que la Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts), AESIO Mutuelle, MACIF, Aviva, BNP Paribas, la Caisse d'Épargne CEPAC, le Crédit Mutuel Méditerranéen, la Société du Canal de Provence, le FASTT, et Solimut.

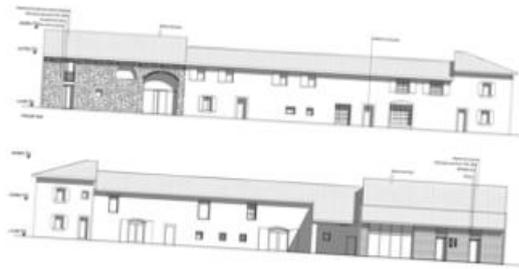
## A Propos de la CRESS Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur - [www.cresspaca.org](http://www.cresspaca.org)

Depuis plus de 30 ans, la Chambre Régionale des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (**CRESS Provence-Alpes-Côte d'Azur**) est l'acteur institutionnel qui est la référence légale et le porte-voix des entreprises de l'ESS de la région Sud. Ses missions sont inscrites depuis le 31 juillet 2014 dans la loi relative à l'économie sociale et solidaire.

La CRESS est un mouvement d'entreprises réunissant les associations, les coopératives, les fondations, les mutuelles, les entreprises sociales (agrément ESUS) et les syndicats d'employeurs de son territoire.

La CRESS propose à ses entreprises adhérentes des appuis favorisant la consolidation et leur développement. Agissant en véritable agrégateur de services pour ses entreprises, la Chambre Régionale :

- Accompagne ses adhérents dans les mutations en cours ;
- Facilite la gestion de leurs activités ;
- Contribue à leur compétitivité sur leurs marchés.



*Le Domaine de La Téoule à Revel (31)*

---

### Les conseils sur l'opération :

Juridique : **Sense Avocats**, Marseille (Florence Taupenas / David Sitri / Clarisse Dupendant)

Audit comptable : **Expertea**, Marseille (Jérôme Magnan)

---

### Contacts - Urban Solidarité Investissement :

**Frédéric Gaignon**

Tél : 06 22 08 23 09 / Email : [frederic.gaignon@lafoncièresolidaire.fr](mailto:frederic.gaignon@lafoncièresolidaire.fr)

**Nicolas Fraïssé**

Tél : 06 18 34 31 11 / Email : [nicolas.fraisse@lafoncièresolidaire.fr](mailto:nicolas.fraisse@lafoncièresolidaire.fr)