

Bâtir ensemble une œuvre durable



**SOLIDARITE
PATRIMOINE**



Père Philippe Lamblin

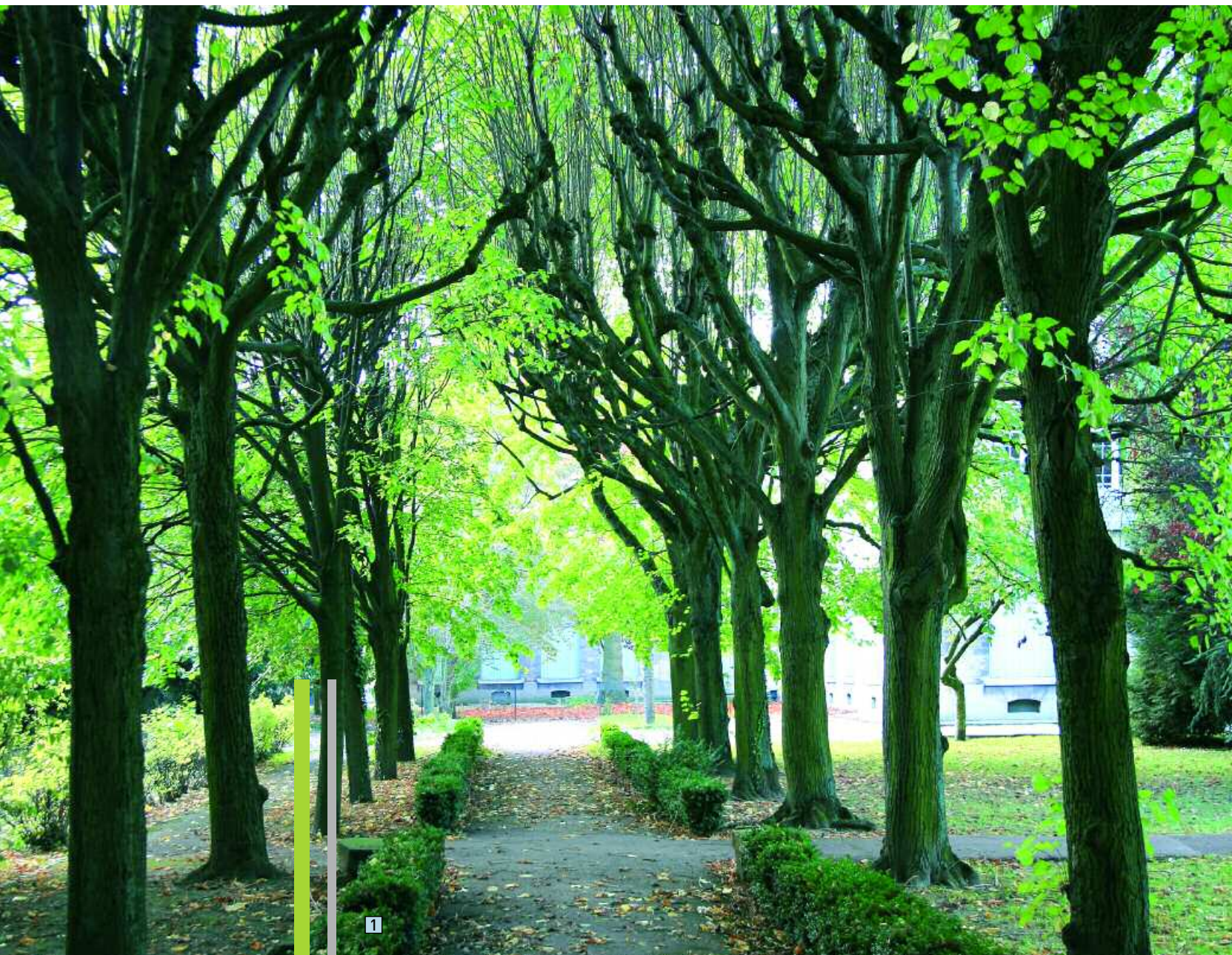
Ivan Olivry

Édito

ENSEMBLE

Depuis plus de 10 ans, Solidarité Patrimoine œuvre au service des congrégations religieuses qui lui confient, par le biais de l'association Pierres, la gestion de leur patrimoine immobilier. Les activités se sont développées et diversifiées au gré des demandes qui nous étaient adressées et des situations que nous rencontrons. Elles nous ont conduits à travailler en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs du marché immobilier et à créer de fertiles synergies avec les intervenants de la société civile : élus, services techniques, représentations locales des services scolaires, sociaux et sanitaires de l'État. La croissance constante de notre activité atteste que Solidarité Patrimoine a su écouter puis gagner la confiance des congrégations. En œuvrant à pérenniser leurs réalisations, elle les aide à envisager l'avenir en toute sérénité.

Ivan Olivry, Gérant de Solidarité Patrimoine
Père Philippe Lamblin, Président de l'association Pierres



ICADE, PARTENAIRE DE SOLIDARITÉ PATRIMOINE

Développeur immobilier intégré, Icade est un intervenant majeur en France, présent sur les trois grands marchés du logement, du tertiaire et du secteur public-santé. Sur ces marchés, les activités d'Icade couvrent l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : concevoir et développer (promotion), investir, détenir et arbitrer (foncières), exploiter et gérer (services).

La maîtrise de ces différents métiers permet à Icade d'apporter son savoir-faire et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles du secteur.



Solidarité PATRIMOINE

La société Solidarité Patrimoine a été créée en 1996. Elle intervient, à la demande de l'association Pierres et de ses membres, pour toutes opérations, réflexions et actions nécessaires à la gestion, à la valorisation ou l'organisation fonctionnelle de leur patrimoine immobilier.

L'association Pierres en détient 51 % des parts. Icade, partenaire historique, détient 40 %.

Deux actionnaires en nom personnel complètent le tour de table :

- M. Roland Weyant, ancien commissaire aux comptes et ancien président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la région centre (4 %),
- M. Ivan Olivry, gérant de Solidarité Patrimoine.

Le sens éthique et le souci déontologique qui ont présidé à la création de Solidarité Patrimoine se traduisent par un mode de fonctionnement excluant tout conflit d'intérêts. Présentant chaque année des comptes en parfait équilibre, la société ne dégage pas de résultats, son bilan ne donnant lieu à aucune distribution de dividendes. Solidarité Patrimoine est régulièrement audité, soit par des intervenants extérieurs, soit dans le cadre de l'organisation d'Icade (filiale de la Caisse des dépôts).

1- Union Notre-Dame de Charité
Chevilly-Larue (94)

2- Congrégation Notre-Dame du Cénacle
Lyon (69)



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

Une congrégation religieuse est parfaitement fondée à nourrir un projet immobilier, qu'il s'agisse, par exemple, de bâtir une maison de retraite sur l'un de ses terrains ou de réaménager l'un de ses établissements scolaires. Cela ne fait pas nécessairement d'elle l'entité la mieux appropriée pour piloter la réalisation de son programme. En passant une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec Solidarité Patrimoine, elle lui en confie en quelque sorte la gestion opérationnelle : consultation et mise en place de l'équipe du projet, mise en concurrence des entreprises, signature des marchés, ordres de services des travaux, etc. Liée par une obligation de moyens, la société dégage son partenaire de toute l'ingénierie administrative, technique, juridique et financière liée à la réalisation d'un projet.



Les études démographiques

Elles se situent dans un contexte ponctuel défavorable ; cependant l'envergure internationale de certaines d'entre elles vient parfois contredire la tendance hexagonale. Les études démographiques que Solidarité Patrimoine réalise pour ses partenaires projettent l'évolution de leurs populations respectives au cours des vingt années à venir, que ce soit en termes d'apport de vocations, de mortalité ou de situations de dépendance. Permettant d'envisager l'avenir avec lucidité et pragmatisme, ces études font partie intégrante de tout Plan Patrimoine.

LES ÉTUDES IMMOBILIÈRES ET PROSPECTIVES

Elles sont le cœur de métier, la matrice des activités de Solidarité Patrimoine, dont elles ont contribué à élargir, au fil du temps, la palette de services.

- La construction d'un Plan Patrimoine, basée sur le diagnostic de l'existant, sur l'analyse des attentes exprimées, et sur les projections d'évolution démographique (voir ci-contre), permet aux congrégations qui en bénéficient de porter un regard réaliste sur leur devenir et d'opter en connaissance de cause pour des orientations stratégiques de gestion.
- Ponctuelles, les estimations et les études d'aménagement portant sur des sites complexes attestent l'expertise, la connaissance du terrain et la réactivité des équipes de Solidarité Patrimoine dans le respect de l'histoire et du charisme de chaque congrégation.

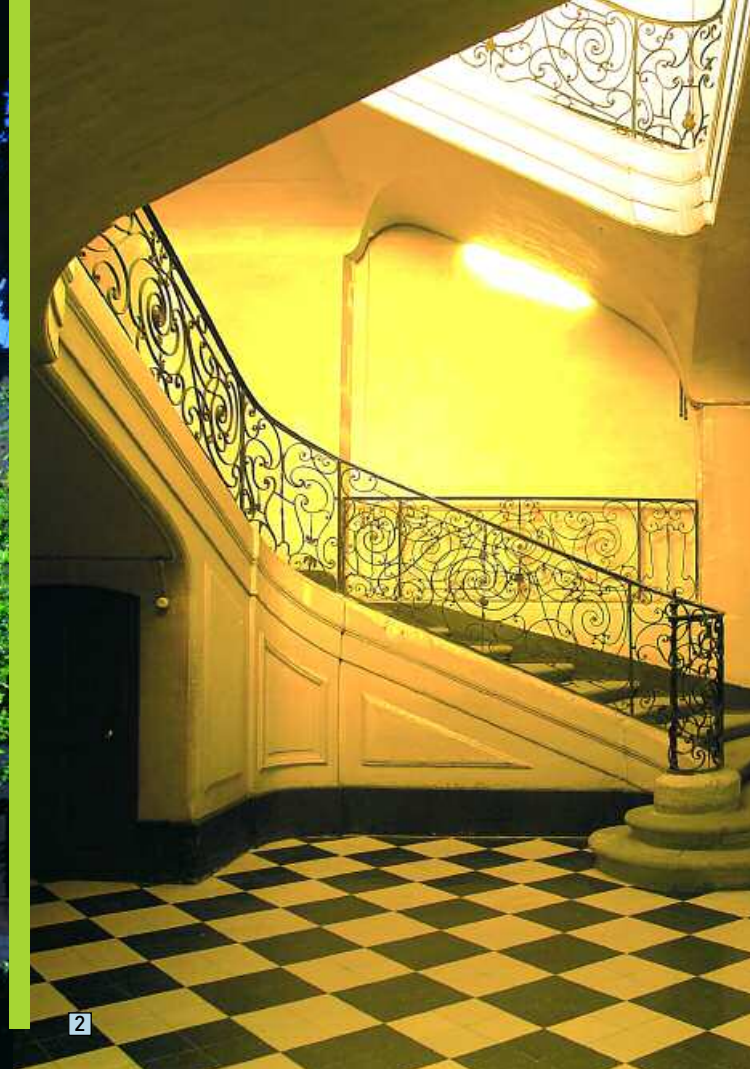
PROMOTION

Aux congrégations qui souhaitent s'engager dans un projet immobilier sans prendre le moindre risque quant au respect de son coût et de son délai de réalisation, l'expertise de Solidarité Patrimoine et l'assise financière d'Icade, partenaire, apportent toutes les garanties requises.

1 et 2- Congrégation des Sœurs de la Sainte-Famille Douvres (14)



1



2

L'AMÉNAGEMENT

Généralement lié à la valorisation d'une propriété, le contrat d'aménagement met à la charge de Solidarité Patrimoine, par le biais d'une SCI (Société civile immobilière) créée pour la circonstance, l'étude de faisabilité du projet d'aménagement, la parcellisation du terrain, la conception des équipements futurs et la procédure d'appel d'offres consécutive. Un modus operandi dont le bilan financier se révèle notablement plus avantageux que celui d'une vente en l'état. Sans parler du "bilan affectif" : de fait, il n'est pas rare que les membres de la congrégation "vendeuse" soient appelés à demeurer par la suite à proximité immédiate de la parcelle aliénée. Ce droit de regard sur sa destination future constitue bien souvent à leur yeux un précieux gage de sérénité.

LA CONCESSION

Généralement inscrit dans le prolongement d'un contrat d'aménagement, ce dispositif permet d'agir au travers d'une SCI, au nom et pour le compte d'une congrégation religieuse, sans pour autant faire supporter à cette dernière le risque inhérent à la responsabilité juridique. Il a en outre pour vertu d'optimiser le résultat financier de l'opération.

LA VENTE DE PATRIMOINE

1- Congrégation
Notre-Dame du Cénacle
Lyon (69)

2- Congrégation
des Sœurs de la Charité
de Notre-Dame d'Evron
Evron (56)

Aux yeux d'une congrégation religieuse, la vente d'un bien immobilier constitue une décision lourde, non seulement en matière de gestion patrimoniale, mais aussi en termes de charge symbolique. En diligentant des études préalables, en proposant des notes d'orientation fondées sur l'état d'engagement du bien, en déployant une méthodologie basée sur le principe de l'appel d'offres et en s'assurant de la légitimité des acquéreurs potentiels, Solidarité Patrimoine accompagne ces opérations dans le respect vigilant de l'esprit congréganiste. Établissements scolaires, bâtiments collectifs, habitations, terrains nus... : en France comme à l'étranger, Solidarité Patrimoine a l'expérience de ces marchés et la maîtrise des procédures y afférent.

L'INTERNATIONAL

Son développement au fil de l'eau a conduit Solidarité Patrimoine à exporter ses compétences en matière d'études, de conseil et d'intermédiation. En Italie, en Belgique, en Angleterre, en Espagne, la société intervient toujours à la demande d'une congrégation "domiciliée" dans l'Hexagone, et démontre ainsi sa capacité à prendre en compte la dimension internationale de ses partenaires.



3



3- Congrégation
Notre-Dame du Cénacle
Lyon (69)

LES PROJETS SOCIAUX

L'obligation faite aux communes de consacrer 20 % de leur parc d'habitations au logement social mobilise à la fois les promoteurs, les élus, et les experts de Solidarité Patrimoine. Ces derniers se transforment en promoteur social afin de faire émerger des projets sociaux (logements, centre d'accueil pour autistes, petite enfance, etc).



2- Congrégation
des Sœurs de la Charité
de Notre-Dame d'Evron
Evron (56)

3- Congrégation
Notre-Dame du Cénacle
Lyon (69)

LES FONCIÈRES

La dissémination fréquente des établissements scolaires dépendant d'une même congrégation a conduit Solidarité Patrimoine à initier la création de foncières dédiées. Regroupant les propriétaires des sites de même "obédience", ces entités gérées par la société assurent non seulement l'encaissement et le reversement des loyers, mais aussi la mise en place de baux, les programmes de travaux et d'investissements, ainsi que l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan stratégique offrant une pérennité aux institutions.

Les associations Émilie-de-Rodat et Jeanne-de-Lestonnac, émanant respectivement de la congrégation de la Sainte-Famille et de la compagnie Marie Notre-Dame, sont les deux premières foncières à avoir ainsi vu le jour.

Solidarité Patrimoine manage plus de 200 000 m² de locaux scolaires.

GESTION LOCATIVE

La gestion patrimoniale des congrégations religieuses est fortement engagée dans les projets sociaux et éducatifs.

Solidarité Patrimoine propose aux congrégations possédant un parc locatif, qu'il s'agisse de logements, de bâtiments scolaires ou d'équipements médico-sanitaires, de prendre en charge les appels à règlement et le reversement des loyers.

Cette délégation la rend légitime à assurer l'ajustement des loyers et le respect des obligations qui lient l'occupant à son propriétaire bailleur.

1- Union Notre-Dame de Charité
Chevilly-Larue (94)





1



2

L'INGÉNIERIE SOCIALE

Les études menées auprès des congrégations religieuses ont conduit à la création d'un service dédié à l'ingénierie sociale.

La réalisation et le fonctionnement opérationnel d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) passent par une procédure rigoureuse et complexe. Aux congrégations qui nourrissent un tel projet, Solidarité Patrimoine apporte son expérience et son influence :

- pour le montage du dossier qui doit être soumis à l'approbation du CROSMS (comité régional d'organisation sociale et médico-sociale) : un dossier pas toujours simple à constituer et qui comporte notamment les présentations du projet architectural, du projet de vie, du futur règlement intérieur, du mode de gestion, du plan de financement, des demandes de subventions déposées et du budget de fonctionnement des cinq premiers exercices.
- pour le portage du projet de convention tripartite qui implique les représentants de l'État (DDASS) et ceux du conseil général, et dont la signature conditionne l'obtention du budget de fonctionnement.

En cinq années d'exercice, Solidarité Patrimoine peut ainsi se prévaloir d'avoir concouru à la création de 1 000 lits "autorisés", dont 900 attribués à l'aide sociale.

1- Congrégation
des Sœurs de la Charité
de Notre-Dame d'Evron
Evron (56)

2- Union Notre-Dame de Charité
Chevilly-Larue (94)

Vos contacts

Père Philippe Lamblin

Association Pierres

88, rue du Cherche-Midi

75006 Paris

Tél : 01 45 48 35 72

Fax : 01 42 84 09 64

Email : assocpierres@aol.fr

Solidarité Patrimoine

Millénaire 1

35, rue de la Gare

75168 Paris cedex 19

Ivan Olivry

Tél : 01 41 57 78 20

Fax : 01 41 57 78 21

Email : ivan.olivry@icade.fr

Email : christine.parmentier@icade.fr

Claudine Sannino-Dufat

Tél : 01 41 57 78 31

Email : claudine.dufat@icade.fr

**SOLIDARITE
PATRIMOINE**

www.icade.fr



Partenaire de Solidarité Patrimoine