

DOSSIER

# DAPAT 2023

La Foncière

# Patrick de Giovanni

# La Foncière Sociale



# DAPAT

## **Le Fonds de Dotation DAPAT vient de créer une société foncière, pourquoi ?**

**Patrick de Giovanni :** Depuis la création du Fonds de Dotation DAPAT, nous avons été confrontés à plusieurs reprises aux problèmes importants rencontrés par la plupart de ces associations pour disposer de locaux d'activité ou de logements d'urgence. Manque de locaux disponibles à la location, loyers trop coûteux, voire bailleurs réticents à louer à des associations accueillant des femmes en difficulté, les raisons de ces problèmes sont multiples. Face à ce constat, nous avons considéré qu'il était important de proposer des solutions et nous avons créé la Foncière Sociale DAPAT.

## **Que va faire la Foncière Sociale DAPAT ?**

Cette société, filiale du Fonds de Dotation DAPAT, est un outil de finance sociale ayant pour objectif de faciliter l'accès à des locaux correspondant bien aux besoins des associations, dans des conditions financières adaptées à leurs moyens financiers et avec des baux de longue durée.

## **Concrètement, comment cela fonctionne-t-il ?**

Les associations expriment précisément leurs besoins de locaux (nature, composition et surfaces, localisation). Nous analysons avec elles la faisabilité d'une opération (moyens financiers de l'association pour payer un loyer et coût d'acquisition potentiel du local). L'association recherche des biens susceptibles de convenir à ses critères. Puis nous négocions le bien et l'achetons. Nous signons en parallèle un bail de longue durée avec l'association. Celle-ci peut alors faire les travaux d'aménagement éventuellement nécessaires et exploiter le local.

## **De quels moyens financiers la Foncière sociale DAPAT va-t-elle disposer ?**

La dotation initiale en capital de la Foncière Sociale DAPAT à hauteur de 2 millions d'euros conjuguée à un recours modéré à l'emprunt, permet de réaliser un premier groupe d'opérations pour valider le concept et la stratégie de développement. La foncière pourra intervenir seule, mais aussi en partenariat avec d'autres investisseurs ou l'association concernée pour renforcer ses moyens d'action. Dans un deuxième temps, des fonds complémentaires (10 millions d'euros) seront recherchés auprès d'investisseurs désireux de faire des placements socialement utiles à rentabilité certes réduite, mais à risques modérés grâce au sous-jacent immobilier. L'objectif à plus long terme, est d'atteindre une taille suffisante pour avoir un impact structurant pour le tissu associatif au service des femmes en détresse.

## **Comment êtes-vous organisés ?**

Nous avons constitué une équipe de gestion de projets de trois personnes, dirigée par Emmanuel Le Grand. De plus, nous avons créé un comité d'engagement composé de professionnels de l'immobilier qui sera consulté sur chaque projet avant la décision finale. Le contrôle de la Foncière est assuré par des membres du conseil d'administration du fonds de Dotation DAPAT.

## **Quelles associations pourront bénéficier de cette solution ?**

Les associations éligibles sont des associations qui développent des projets spécifiques pour les femmes en détresse (tous les types de détresses) et ayant de solides perspectives de pérennité.

## **Avez-vous déjà des projets identifiés ?**

Oui, nous travaillons déjà sur plusieurs projets en Île-de-France, mais aussi en régions, à Bordeaux, Nantes, Lyon ou Angers.

# Emmanuel Le Grand



## **Depuis quand êtes-vous impliqué dans les actions de DAPAT ?**

**Emmanuel Le Grand :** J'ai rejoint DAPAT en février 2022 à l'initiative du fils de la fondatrice de DAPAT, Gilles Rousseau. Proche des fondateurs, je suis très admiratif de leur implication tant financière que personnelle dans ce projet et j'avais en plus la possibilité d'intervenir dans une association à côté de chez moi qui porte un projet très exigeant nécessitant des compétences importantes : Le Moulin de Pont Rû. Au départ, je souhaitais me concentrer sur le Moulin, un sujet sur lequel il y avait des chantiers lourds à lancer, tant au niveau de l'organisation, que sur le pilotage du projet. On m'a plus tard demandé d'apporter mon savoir-faire sur le montage et le développement de la Foncière Sociale DAPAT, et j'en suis devenu le Directeur Général en juin dernier.

## **Quel sens et quelle importance donnez-vous à votre engagement ?**

Cet engagement m'a permis de rencontrer des gens excessivement impliqués, qui donnent bénévolement énormément de leur temps dans des causes nobles. Mon implication est d'autant plus engagée que je pense pouvoir leur apporter une expérience qui leur est très utile en matière d'organisation, de planification, et de mise en contact avec un réseau.

## **Quelle est votre responsabilité, votre rôle dans le dispositif DAPAT ?**

Je suis Directeur Général de la Foncière Sociale

DAPAT, pour laquelle j'ai pu organiser les deux structures juridiques, créé l'équipe Foncière, le comité d'engagement et pour laquelle je suis en train de traiter les premiers dossiers qui résultent de demandes d'associations, actuellement plutôt dans l'écosystème DAPAT. Je m'occupe toujours du suivi de l'association du Moulin de Pont Rû et je participe aux réunions bimensuelles de l'équipe projets.

## **Quels conseils donneriez-vous à ceux qui voudraient se rendre utiles ?**

De ne surtout pas hésiter, et d'essayer de trouver des associations dans lesquelles apporter quelque chose d'important, afin d'avoir le sentiment d'être utile, ce qui est la plus belle des récompenses.

## **Quelle a été votre association coup de cœur cette année ?**

J'ai un attachement très particulier avec l'association du Moulin de Pont Rû, et son dirigeant Alan Caillaud ; mais aussi l'équipe toute entière qui en très peu de temps a démontré une efficacité remarquable et avec des projets très ambitieux pour l'avenir.

## **Quels sont vos objectifs personnels au sein de DAPAT pour les années à venir ?**

Réussir le lancement de la foncière, c'est-à-dire faire les quelques acquisitions de biens immobiliers et réussir la levée de fonds prévue afin d'augmenter nos capacités d'investissements.

**« J'ai un attachement très particulier avec l'association du Moulin de Pont Rû, et son dirigeant Alan Caillaud. »**