

FAMILLES SOLIDAIRES
Société en commandite par actions
A capital variable
Siège social : 11 rue Paul Déroulède
68100 MULHOUSE
790237630 RCS MULHOUSE

RAPPORT DE GESTION
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 29 JUIN 2022

Exercice clos le 31 décembre 2021

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'activité de la Société a été la suivante :

COVID19 :

L'actualité sanitaire 2021 a imposé le report du début des travaux pour les projets de Bantzenheim et de Quevert et a perturbé le calendrier de livraison de ZILLISHEIM.

L'ensemble de l'activité des salariés a toutefois pu se poursuivre sans mise au chômage partiel, du fait de l'existence de toutes les dispositions nécessaires pour la mise en œuvre du télétravail depuis plus de trois ans (infrastructure informatique et de communication).

POURSUITE DE LA LEVÉE DE FONDS

Le travail d'ingénierie financière mené s'est poursuivi avec les rencontres de différents partenaires financiers, dont le résultat se traduit en 2021 par une levée de fonds importante.

FORMATION ET CONSEIL :

L'équipe a réalisé durant toute l'année 2021 l'activité de formation et de conseil de FS Expert avec des sessions de formation de 3 jours sur les fondamentaux de l'habitat inclusif et les autres modules complémentaires proposés.

FABLAB :

Cet atelier de 75m² équipé de nombreuses technologies, des plus simples aux plus complexes, est totalement opérationnel. Il permet de faire émerger de nouveaux concepts et des innovations technologiques. Il vise également à favoriser la rencontre entre experts d'usage (personnes âgées, personnes en situation de handicap) et les concepteurs de produits industriels, sans oublier le creuset d'innovation qu'il constitue à lui seul : Le projet de miroir connecté (projet phare du Fablab) a avancé dans sa conceptualisation et son analyse fonctionnelle. Des prototypes de miroir pourront être testés in situ dans les habitats inclusifs.

Afin d'assurer un équilibre économique au-delà du financement par AG2R LA MONDIALE, le Fablab met à disposition ses machines, les loue, accompagne et forme les utilisateurs et développe une session de formation domotique à destination des porteurs de projets souhaitant intégrer des technologies dans leur habitat.

DEVELOPPEMENT PROJETS FONCIERE :

➤ SCHLEITHAL

Ce bâtiment exemplaire compte cinq logements à destination de personnes âgées en milieu rural et regroupe de nombreuses innovations technologiques : des plafonds rayonnants pour assurer le chauffage et le rafraîchissement, en passant par de la géothermie profonde et une mise en œuvre de la domotique via KNX. Complété par une salle commune acquise par l'association la Clé des Champs, le bâtiment met également à disposition un studio pour les visiteurs (aidants, familles, amis...). Les 5 logements sont toujours occupés et on ne compte aucune vacance locative sur l'année 2021. L'activité d'intermédiation locative est assurée par l'association Familles Solidaires Alsace, fournissant ainsi un éventail de réponses logistiques et administratives nécessaires pour les locataires.

Le forfait animation de la vie sociale et partagée perçu par l'association FS Alsace et financé par l'ARS, permet d'accompagner les habitants dans l'élaboration d'activités communes dans un objectif de partage, de rupture d'isolement et de maintien du lien avec l'environnement extérieur.

➤ ZILLISHEIM

La colocation pour 8 personnes touchées par la maladie d'Alzheimer a poursuivi son développement, la construction du bâtiment a été achevée en Avril 2022.

Le projet a fait l'objet de nombreuses publications dans la presse et suscite autant l'engouement du grand public que des réseaux professionnels. Familles Solidaires a été lauréat d'un appel à projet de la Fondation des Petits Frères des Pauvres sur l'intégration dans l'habitat de nombreuses approches non médicamenteuses comme la luminothérapie, le jardin sensoriel, la thérapie du voyage etc.

Par ailleurs, le projet profite également du développement d'une activité cycles adaptés, dont l'ambition est de vulgariser l'usage de tricycles pour les personnes touchées par la maladie d'Alzheimer.

Le projet fait également l'objet de financement d'un poste d'animation de la vie sociale et partagée dans le cadre du Forfait Habitat Inclusif financé par l'ARS.

➤ QUEVERT

La première étape du projet de colocation « ose ta vie » a été concrétisée avec la signature de l'acte de vente du terrain. Le permis de construire a été déposé, validé, purgé, et une demande de permis modificatif est en cours pour revoir les conditions constructives et les matériaux. Le contrat de prêt immobilier a été signé avec le Crédit Mutuel Bretagne. Le

démarrage des travaux de démolition et de construction ont commencé au début de l'année 2022 pour un achèvement prévu en 2023.

➤ BANTZENHEIM

Familles Solidaires a signé une convention avec la commune de Bantzenheim pour réhabilitation d'un bien immobilier (mis à disposition sous forme de bail emphytéotique) et le développement d'un projet d'habitat inclusif dans « la maison pour tous ». Le permis de construire a été déposé fin novembre 2020 et la mise en location du bien est prévue pour le printemps 2023.

DEVELOPPEMENT DES IMMEUBLES SOLIDAIRES

Pour poursuivre le développement de projets immobiliers, le travail avec nos actionnaires institutionnels existants (France Active Investissement, Ecofi, Mirova) s'est intensifié, et la rencontre avec de nouveaux partenaires financiers (notamment BNP Paribas MAIF INVESTISSEMENT, MACIF et La Caisse des Dépôts et Consignations) a permis d'envisager le financement des immeubles solidaires, concept de Familles Solidaires autour d'un programme de 20 unités logements, apportant une mixité entre des personnes ordinaires en accession à la propriété, et des personnes extraordinaires en location ou colocation d'habitat inclusif, autour d'espaces partagés avec des nombreuses interactions sociales et associatives.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La loi de Finances 2021 a reconduit le dispositif fiscal qui permet aux particuliers de réduire leur fiscalité personnelle (impôt sur le revenu) à hauteur de 25% de leur souscription en fonds propres au capital de la foncière.

PRISES DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU DE CONTROLE DE L'EXERCICE

En décembre 2021, BNP PARIBAS Asset Management a souscrit pour 500 000€ de capital social, dans la perspective du premier immeuble solidaire de la Foncière.

PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

En matière de contrôle de la chaîne des paiements, la gérance utilise les outils mis à leur disposition par les organismes bancaires, pour déléguer la préparation des paiements, ceux-ci étant validés par la gérance.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4, II du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients en indiquant le nombre et le montant cumulés des factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice et la ventilation de ce montant par tranche de retard, dans le tableau suivant :

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice (tableau prévu au II de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441 - II : Factures <i>reçues</i> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 II : Factures <i>émises</i> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						
	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	<i>0 jour (indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre cumulé de factures concernées		X						X					
Montant cumulé des factures concernées <i>(préciser : HT ou TTC)</i>		NEANT AUCUN RETARD											
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année <i>(préciser : HT ou TTC)</i>		X					X						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'année <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	X												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures exclues													
Montant total des factures exclues <i>(préciser : HT ou TTC)</i>													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input type="checkbox"/> Délais légaux : <i>(préciser)</i>						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input type="checkbox"/> Délais légaux : <i>(préciser)</i>						

RÉSULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 29 664 euros contre 28 454 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de +4,25%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 53 921 euros contre 307 263 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 46 727 euros contre 107 552 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 2 773 euros contre 12 976 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 0 euros contre 75 835 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 0 euros contre 34 314 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 9 959 euros contre 6 029 euros pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 59 915 euros contre 236 722 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à 23 670 euros pour l'exercice 2021 contre 98 995 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -76 %.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de -5 524 euros (-4 014 euros pour l'exercice précédent), il s'établit à 14 812 euros contre 53 561 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de -2 834 euros contre -38 437 euros pour l'exercice précédent,
- de l'impôt sur les sociétés de -838 euros contre 0 euros pour l'exercice précédent,

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se solde par un bénéfice de 12 816 euros contre un résultat bénéficiaire de 15 123 euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 4 178 788 euros contre 3 080 572 euros pour l'exercice précédent.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 12 816 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

Au compte "report à nouveau" pour 12 816 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que la Société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

ACTIVITES ET RESULTATS DES FILIALES

- **La SCI FAMSOL 68400**
 - Objet de la filiale : location de deux appartements pour personnes handicapées vieillissantes et/ou âgées sur la commune de Riedisheim (68)
 - Capital détenu : 160 510 € sur 161 001 €
 - Résultat 2021 : 2 995 €

La SCI FAMSOL68400 poursuit l'exploitation des biens livrés en 2018, sans vacance locative.

- **La SCI FAMSOL 68720**
 - Objet de la filiale : acquisition d'un appartement pour personnes touchées par la maladie d'Alzheimer sur la commune de Zillisheim (68)
 - Capital détenu : 990 € sur 1 000 €
 - Résultat 2021 : - 4 680 €

La SCI FAMSOL 68720 a signé la VEFA relative à l'acquisition de l'appartement en colocation pour personnes touchées par la maladie d'Alzheimer. Le chantier a démarré en décembre 2019, par le terrassement du terrain, la mise en location est programmée pour début 2022.

- **La SCI FAMSOL 22100**
 - Objet de la filiale : acquisition d'un terrain situé à Quevert pour la construction d'une maison composée de 3 unités logements pour 8 personnes au total.

- Capital détenu : 990 € sur 1 000 €
- Résultat 2021 : - 3 306 €

La SCI FAMSOL 22100 a déposé le permis de construire modificatif fin 2020, la mise en location est programmée pour début 2023.

- **La SCI FAMSOL 68490**

- Objet de la filiale : acquisition d'une maison située à Bantzenheim par le biais d'un bail emphytéotique. Réhabilitation de l'habitat pour la mise en location de 4 unités logements (2 T1, 1 T2, 1 T3) pour 5 locataires personnes âgées en perte d'autonomie
- Capital détenu : 1 000 € sur 1 001 €
- Résultat 2021 : - 1 511 €

La SCI FAMSOL 68490 a signé la convention relative à l'acquisition de la maison pour tous avec la commune de Bantzenheim. Le chantier a démarré mi 2021, par le terrassement du terrain, la mise en location est programmée pour début 2023.

- **La SCIA FAMILLES SOLIDAIRES**

- Objet de la filiale : construction en cours d'un bâtiment d'habitation à destination de personnes âgées en milieu rural, à Schleithal (67)
- Capital détenu : 833 € sur 1 000 €
- Résultat 2021 : - 2 150 €

La SCIA FAMILLES SOLIDAIRES a mis en location les 5 logements en septembre 2020.

- **La SAS FS EXPERT**

- Objet de la filiale : activités de conseils et de formation
- Capital détenu : 950 € sur 1 000 €
- Résultat 2021 : 8 929 €

La SAS FS EXPERT a 4 domaines d'activités spécifiques : la formation sur l'habitat inclusif et la domotique, l'expertise d'usage pour les SCI, le conseil & l'accompagnement des porteurs de projets, et les activités technologiques du Fablab.

CAPACITE D'ENDETTEMENT ET LEVEE DE FONDS

La société poursuit son mode de fonctionnement pour la réalisation de ses opérations immobilières : elle compte une augmentation des entrées au capital social de la foncière lui permettant de bénéficier d'un effet de levier plus important auprès des établissements de crédit, permettant de financer par l'emprunt les opérations de constructions immobilières.

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En application de l'article L. 225-68 du Code de commerce, vous trouverez en annexe au présent rapport de gestion, le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise contenant toutes les informations requises par la réglementation en vigueur.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-86 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à ce même article et conclue au cours de l'exercice écoulé.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

FIXATION DU PRIX DE RETRAIT POUR L'ANNEE 2021

Aucune demande de retrait n'a été notifiée à la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, par conséquent il y a lieu de déterminer un prix de retrait à l'occasion de l'assemblée générale.

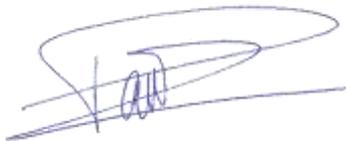
Le montant de l'actif net comptable au 31/12/2021 est de 3 693 286 €, pour 3 476 077 € de capital social.

Ainsi le prix de remboursement par action sera fixé à $3\,693\,286 / 3\,476\,077 = 1,062$ €

La gérance vous invite, après la lecture des rapports présentés par votre Commissaire aux Comptes, à adopter les résolutions qu'elle soumet à votre vote.

LA GERANCE

Madame Bernadette PAUL-CORNU



Monsieur Jean RUCH

