

# La lettre aux actionnaires

Décembre 2023

## Le mot du Président

Chers actionnaires, Chers amis,

Nous avons le plaisir de vous adresser la dernière **Lettre d'Information** de la foncière **Urban solidarité Investissement**.

Par la poursuite de cette initiative de communication, nous souhaitons maintenir ce lien direct entre la foncière et ses actionnaires ; celle-ci vous informe du développement de la société et de l'avancement de ses différents projets.

Bien sincèrement,

**Christophe Houdebine, Président**

### Urban Solidarité Investissement est :

#### Membre de l'association



Association de promotion de la  
solidarité dans l'épargne et la finance

#### Agréé ESUS



Agréé Entreprise solidaire d'utilité  
sociale par l'État

#### Labellisée Finansol (ses actions)



Ce label repose sur des critères de  
solidarité et de transparence. Le  
capital n'est pas garanti



Chers actionnaires,

5 ans déjà ! En 2023, la foncière solidaire Urban Solidarité Investissement a fêté un nouvel anniversaire marqué par des développements importants. En premier lieu, nous tenons à vous remercier de votre confiance sans laquelle notre ambition d'utilité sociale forte au bénéfice de publics fragiles aurait été vaine.

*Frédéric Gaignon, Directeur Général d'Urban Solidarité Investissement*

Car justement, cette année 2023 a été riche avec notamment la mise en service opérationnelle de nos premiers habitats inclusifs et l'avancée de nouveaux projets à fort impact social qui viendront enrichir le savoir-faire désormais reconnu, autant que le patrimoine de la foncière.

Parmi les mises en service notables, citons 2 projets emblématiques ; ceux-ci auront en outre vocation à être dupliqués dans les prochaines années, à savoir :

- Le lancement effectif en octobre du Domaine de Téoule à Revel (31), **habitat inclusif pour personnes en situation de handicap**. Celui-ci est désormais opérationnel avec l'accueil à 100% de ses publics : 9 adultes en situation de handicap et 3 familles autonomes ;
- La conception et le développement rapide en région parisienne (92) d'un premier **habitat partagé accompagné pour seniors atteints de la maladie d'Alzheimer**. Sa mise en service interviendra d'ici le 31 décembre de cette année.

Parmi les projets en développement qui connaissent des avancées importantes, citons 2 futures réalisations dont nous vous reparlerons l'an prochain :

- Le démarrage de la construction de la **résidence intergénérationnelle à destination des seniors modestes** à Sisteron (04). Ce lieu de vie innovant, au cœur de la ville, sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2025 ;
- La réalisation de nos premières « Roulottes solidaires », **petits habitats dignes en bois, mobiles et provisoires, à destination des femmes victimes de violences conjugales**. La 1<sup>ière</sup> série de 12 unités sera mise en service au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

### **Et maintenant ?**

Nous avons besoin de vous pour continuer le développement des nouveaux projets à forte utilité sociale et environnementale. **Votre soutien pour le financement demeure indispensable**, de plus dans un contexte d'inflation marquée et de taux d'intérêts élevés qui brident la réalisation de projets à fort impact social, sans déroger aux exigences de rentabilité pour l'investisseur.

En tant qu'actionnaires historiques, nous vous invitons à réitérer votre contribution utile au financement de ces projets tout en bénéficiant d'une **réduction d'Impôt sur le revenu de 25%**, au titre de l'année 2023\*.

Vous trouverez ci-après le bulletin de souscription, ainsi qu'un mode d'emploi très facile d'usage. **Souscription au plus tard le 31 décembre 2023.**

**Frédéric Gaignon, Directeur Général**

\* Jusqu'au 31/12/2023. Voir conditions et modalités de souscription détaillées au bas de cette lettre. En contrepartie d'un risque de liquidité et de perte en capital.

# Ouverture du Domaine de la Téoule, habitat inclusif pour personnes en situation de handicap

## *Pour une insertion & interaction du handicap avec les acteurs de la vie sociale & économique*

En étroite collaboration avec l'association **Equipollence**, la Téoule est un **lieu de vie ouvert** sur son environnement : il se donne pour mission de **permettre à 9 adultes en situation de handicap d'exercer leurs droits de citoyens** et vivre en société, au contact de leurs pairs.



### Les enjeux de l'habitat inclusif du Domaine de la Téoule (rappel) :

- **Développer la capacité des personnes en situation de handicap** à exercer le contrôle de leur vie, à pouvoir faire des choix dans le quotidien et à participer aux décisions ;
- **Favoriser leur autonomie** par le développement d'un tissu et d'un réseau social au sein duquel il leur sera possible de s'insérer et de favoriser les interactions avec différents acteurs de la vie sociale ou économique de la cité ;
- **Apporter l'aide et l'accompagnement nécessaires** à la réalisation de ces objectifs par le biais de dispositifs élaborés autour de projets et d'un parcours d'existence personnel.

### C'est Parti en 2023 !

La Téoule, un ancien corps de ferme transformé au cœur d'un terrain d'un hectare, a été lancé en octobre 2023 : il intègre qualitativement, au sein 3 espaces distincts :



1. Une **colocation de 6 chambres + 3 studios indépendants** pour personnes en situation de handicap, mêlant espaces de vie commune, espaces privatifs et extérieurs verdoyants ;
2. Une **maison de 150 m<sup>2</sup> divisée en 3 appartements** destinés à des familles autonomes, afin de créer une diversité d'habitants au sein du domaine ;
3. **Trois tiers-lieux** d'environ 250 m<sup>2</sup>, partagés entre animations, activités économiques, et espace de travail.

**Opérationnel : 100% de remplissage au 1<sup>er</sup> octobre 2023**

## « Roulottes Solidaires », petits habitats dignes et mobiles, bientôt opérationnelles

**Pour l'accueil de femmes victimes de violences conjugales en urgence**



A destination de **femmes, avec ou sans enfants, victimes de violences** dans les grandes métropoles, ces petites maisons en ossature bois recyclé sont développées en collaboration avec **Chantier Plus 06**, réseau d'entreprises d'insertion en région PACA.



### Les Roulottes Solidaires, c'est quoi ?

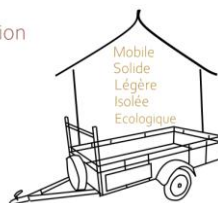
- Des **petits habitats autonomes, dignes et provisoires**, sans permis de construire
- Moins de 20 m<sup>2</sup>, sur châssis mobile, avec ossature en bois et matériaux recyclés, ils sont **économiques et à faible impact environnemental et énergétique**
- Véritable alternative à l'habitat traditionnel, celles-ci offrent toutes les commodités d'une vraie maison dans un espace optimisé très fonctionnel
- Sorte de « **palier** » dans le **parcours résidentiel des accidentés** de la vie (mini maison occupée de manière continue 6 à 12 mois) : entre habitat d'urgence traditionnel de très courte durée (hôtel, foyer, accueil de jour) et habitat pérenne social de longue durée.

### Une double ambition sociale :

- **Pour les bénéficiaires** : permettre à différents exclus d'être logés temporairement et économiquement, mais dignement
- **Pour les collectivités** : apporter des solutions innovantes d'hébergement en toute flexibilité et à coût maîtrisé



La conception



### Double d'une forte ambition environnementale :

- **Construction en bois et matériaux recyclés**, économiques et à faible impact environnemental et énergétique
- Recours systématique à des **matériaux naturels et recyclables**, haute isolation, consommation énergétique minimale.

**Livraison & mise en location : 1<sup>ère</sup> série de 12 unités courant 2024 en région PACA**

# Donnez du sens à votre épargne Investissez « solidaire » !

## 1. Nos projets dépendent de vous et de votre soutien

### Contribuez au financement de ces projets à fort impact social, tout en bénéficiant d'une réduction d'Impôt sur le revenu de 25%<sup>1</sup>

La foncière solidaire Urban Solidarité Investissement vous offre l'opportunité de concilier investissement long terme et impact social, dans le cadre d'un modèle de développement diversifié, respectueux de l'humain. L'investissement minimum est de 1.000 €.

#### Comment bénéficier de la réduction fiscale en 2023 ?

Tout souscripteur d'actions de la foncière bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu de 25 % des versements effectués en 2023<sup>1</sup>, dans la limite :

1. du plafonnement annuel des niches fiscales<sup>2</sup>
2. de 100 000 € pour un couple et de 50 000 € pour un célibataire. Au-delà de ces plafonds, le solde est reportable sur les quatre années suivantes.

La durée de détention minimum des actions pour bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu est de 5 ans minimum, à compter de l'année suivant la réalisation de l'augmentation de capital.

La durée d'investissement minimum conseillée est de 8 ans, l'activité de la Société visant à conserver les investissements sur le long terme, ce qui implique un engagement pérenne.

#### Précision pour 2023

Au titre de l'année 2023, les souscriptions au capital des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS) demeurent soumises au plafonnement global des avantages pour les réductions d'impôts sur le revenu, soit un plafond total de 10 000 €<sup>2</sup>.

#### **Exemples d'une réduction d'IR de 25% au titre de l'année 2023 :**

*Pour un investissement de 10 000 euros : je bénéficie de 2 500 euros de réduction d'impôt sur le revenu pour une personne seule ou un couple marié.*

*Pour un investissement de 50 000 euros : je bénéficie de 10 000 euros de réduction pour une personne seule ou un couple marié.*

<sup>1</sup> L'avantage à l'entrée est consenti sous forme d'une Réduction IR de 25%, dans la limite d'un versement de 50 000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié ou pacsé. Le souscripteur est invité à se reporter au paragraphe IV.1 « Droits attachés aux titres à la souscription » du Document d'Information Synthétique (DIS) qui détaille les conditions pour bénéficier de cette réduction d'impôt.

<sup>2</sup> La réduction d'Impôt sur le Revenu, prise en compte dans le plafonnement des niches fiscales par an par foyer fiscal, s'applique en une seule fois, l'année qui suit les versements (report possible pendant 5 ans en cas de dépassement du plafond annuel des niches fiscales). Il est précisé que l'avantage mentionné ci-dessus est plafonné à 10 000 euros au titre de l'année fiscale en cours.

## 2. Participer à l'augmentation de capital 2023

### Réduction d'impôt Madelin ou IR-PME en 2023 :

La loi de finances pour 2023 a prolongé d'une année l'application du taux majoré des réductions d'impôt Madelin (IR-PME), FCPI, FIP, ESUS et foncières solidaires. Le dispositif a été validé par la Commission européenne courant du mois de février !

Le taux de l'IR PME ESUS est donc fixé à 25% pour les versements effectués entre le 12 mars 2023 et le 31 décembre 2023\*.

### Comment souscrire avant le 31 décembre 2023 ?

Trois possibilités s'offrent à vous :

1. Soit **imprimez et complétez le bulletin de souscription** (ci-joint) et **vous référez au mode d'emploi** ci-dessous ;
2. Soit **connectez-vous sur notre site** ([www.lafoncièresolidaire.fr](http://www.lafoncièresolidaire.fr)) pour accéder au « Dossier de souscription » 2023 ;
3. Soit **nous adresser votre demande par mail** à : [contact@lafoncièresolidaire.fr](mailto:contact@lafoncièresolidaire.fr)

### Mode d'emploi (souscription Option 1) :

1. Préalablement à la signature de votre bulletin de souscription, prendre connaissance des documents suivants :
  - Statuts
  - Rapport gestion & Comptes annuels au 31.12.2022
2. Remplir le dossier de souscription complet ; celui-ci comprend :
  - Le bulletin de souscription
  - Les pièces justificatives (voir ci-dessous)
  - Votre règlement.
3. Joindre les pièces justificatives (pour une personne physique) :
  - Copie de carte d'identité ou passeport en cours de validité
  - Justificatif domicile de moins de 3 mois (électricité/gaz, eau, téléphone, impôts).
4. Procéder au règlement de la souscription, au choix :
  - Par ordre de virement bancaire, à partir d'un compte bancaire ouvert au nom du souscripteur et libellé ainsi : « Nom et prénom » - Souscription 2023
  - Par chèque du montant total de la souscription à l'ordre d'Urban Solidarité Investissement.
5. Adresser le dossier complet, ses pièces justificatives et le règlement de la souscription à Urban Solidarité Investissement ; au choix :
  - En version électronique, par mail, à : [contact@lafoncièresolidaire.fr](mailto:contact@lafoncièresolidaire.fr)
  - En version papier, par courrier, à :

**Urban Solidarité Investissement**  
20, Traverse de la Montre  
13011 Marseille

\* En contrepartie d'un risque de liquidité et de perte en capital.