

# URBAN SOLIDARITE INVESTISSEMENT

## Rapport de gestion

---

Exercice clos le 31 décembre 2022

### I. Évènements significatifs de l'exercice

#### Levée de fonds institutionnelle et grand public

La société a procédé, le 14 novembre 2022 à une première augmentation de capital, pour un montant de 1 800 000 euros composée de 3 600 actions ordinaires, auprès de 4 investisseurs institutionnels.

L'objectif de cette émission est d'accompagner le développement des projets de résidences intergénérationnelles de la foncière, avec notamment une première réalisation à Sisteron (04). L'arrivée de nouveaux partenaires financiers, sensibles au projet social et économique de la société va permettre l'accélération du développement de la foncière.

La société a également enregistré des souscriptions directes d'investisseurs personnes physiques pour un montant total de 163 000 euros, représentant une augmentation de 327 actions ordinaires au 31 décembre 2022.

#### Synthèse de l'augmentation de capital

	Nombre d'actions	Valorisation (euros)
Actions existantes avant :		
- Actions ordinaires	799	399.500
- Actions B	606	303.000
<b>Total actions avant</b>	<b>1 405</b>	<b>702.500</b>
Actions créées (actions ordinaires) :		
- Levée de fonds instit.	3 600	1 800 000
- Souscriptions en direct	183	91 500
- Souscriptions via Lita.co	144	72 000
<b>Total actions créées 2022</b>	<b>3 927</b>	<b>1.963.500</b>
Actions remboursées :		
- Actions ordinaires	(1)	(500)
Actions existantes après :		
- Actions ordinaires	4 725	2.362.500
- Actions B	606	303.000
<b>Total actions après</b>	<b>5 331</b>	<b>2.665.500</b>

---

Le capital social de la société s'établit, après augmentations de capital, à 2 665 500 euros.

Zoom sur la souscription avec Lita.co

La campagne de souscription avec Lita.co s'est déroulée sur la période mi-décembre 2022/ mi-avril 2023. Elle a permis la collecte de 135.000 euros (dont 63.000 euros sur l'exercice 2022 et 72.000 euros sur le premier trimestre 2023).

La collecte moyenne par souscripteur personne physique est détaillée comme suit :

Type de souscription	Nb de souscripteurs	Total souscription	Souscription moyenne
Souscripteur directe par USI	10	91.500 €	9 150 €
Souscripteur 1 <sup>ère</sup> tranche Lita	49	72.000 €	1 469 €
Souscripteur 2 <sup>ème</sup> tranche Lita	63	63.000 €	1 000 €
<b>Total souscripteurs personnes physiques</b>	<b>122</b>	<b>226.500 €</b>	

#### Détermination de la valeur des actions pour l'exercice en cours

Le prix et les modalités de souscription des actions nouvelles sont fixées chaque année, à la suite de l'approbation des comptes annuels, par l'assemblée générale.

La société a procédé à une évaluation indépendante de la valeur de marché des actifs détenus afin de déterminer l'actif net réévalué (ANR) de la société lors de l'augmentation de capital du 14/11/2022.

Pour l'année 2023, le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des éléments apportés par le gérant, valide la valeur de souscription de 500 euros par action, soit le montant du nominal, sans prime d'émission.

## II. Partenariats & Développement

### **Partenariat avec les crèches Tom & Josette**

Une convention de partenariat avec les micro-crèches intergénérationnelles Tom & Josette, notre interlocuteur de la première heure pour l'intégration de la petite enfance dans ses projets d'habitats partagés, a été signée le 31/03/22.

Ce partenariat s'inscrit dans le cadre de notre développement de résidences intergénérationnelles à destination principale des seniors modestes.

L'objectif de ce partenariat non exclusif est de travailler à la création d'une offre d'habitat intergénérationnel commune, conforme aux objectifs de développement des deux entités en matière d'utilité sociale. Ces habitats de « nouvelle génération », mixant usages et populations et résolument « ouverts sur la Cité », sont destinés à favoriser et entretenir le lien social entre les résidents et le quartier d'implantation, en ou proches des centres villes.

## **Partenariat avec l'association Handitoit Provence**

La foncière a signé, le 19 décembre 2022, un partenariat avec l'association Handitoit Provence. Ce partenariat vise à répondre aux difficultés des personnes en situation de handicap moteur d'accéder à un logement adapté avec l'objectif de rapprocher la production de logements adaptés de la demande exprimée par ces personnes mal-logées, avec une meilleure prise en compte d'une offre de logement adapté à leurs besoins, afin de disposer d'une plus grande autonomie.

Le partenariat permettra également le référencement des logements de la foncière sur la **Plateforme Régionale du Logement Adapté** sur les territoires de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette interface entre l'offre et la demande de logement des personnes en situation de handicap ou en perte de mobilité liée à l'âge.

### **III. Opérations en développement**

#### **Notre préliminaire : Création d'un Comité Consultatif d'Engagement**

La société a décidé la création d'un Comité Consultatif d'Engagement permettant d'éclairer le conseil de surveillance sur les projets de développement de la foncière.

Ce comité participe au renforcement des liens et au partage de la stratégie de développement avec le comité de surveillance.

#### **Habitat inclusif Domaine de la Téoule**

La première pierre du chantier du Domaine de la Téoule a été posée le 19/3/2022. Ce premier habitat inclusif situé à Revel (31), intègre, au sein d'un corps de ferme rénové, 3 espaces distincts d'une surface totale de 800 m<sup>2</sup> :

- L'habitat partagé et adapté peut accueillir 9 adultes en situation de handicap : 6 colocataires et 3 locataires en studios indépendants,
- 3 logements résidentiels standards destinés à des familles ou des jeunes actifs,
- 3 espaces de tiers-lieu à disposition des associations et des acteurs du territoire.

Le domaine dispose également d'un parc d'un hectare. Il offre de multiples opportunités pour la mise en valeur de ce patrimoine, comme l'organisation d'évènements culturels ou la mise en place d'exploitations maraichères et de jardins partagés. La gestion quotidienne et l'animation est confiée à une structure coopérative dédiée au projet et pilotée par l'association Equipollence.

La fin des travaux est prévue fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023, avec une mise service progressive sur l'année 2023. Les logements standards sont mis en service et loués au cours du mois de juin 2023.

## **IV. Perspectives de développement**

### **1) Roulottes solidaires**

La foncière développe une offre nouvelle d'habitat d'urgence mobile en association avec le réseau d'entreprises d'insertion de Provence Alpes Côte d'Azur « Chantiers Plus ».

Les « Roulottes Solidaires » sont des petites maisons en bois, déplaçables, constituant un habitat léger et écologique. Ces maisons toutes équipées, d'une dimension allant de 9 à 15 m<sup>2</sup>, sont destinées à accueillir de façon provisoire des publics fragiles et/ou saisonniers hébergés selon les cas par les collectivités ou par des employeurs privés.

Elles ont vocation à devenir un outil utile aux pouvoirs publics régionaux en proposant une alternative économe au recours à des hôtels coûteux, peu adaptés au travail d'autonomisation des publics démunis et qui offrent des places d'une manière limitée.

Véritable alternative à l'habitat traditionnel, celles-ci offrent toutes les commodités d'une vraie maison dans un espace optimisé très fonctionnel.

La mobilité de ces hébergements permettra une mutualisation à la fois dans le temps et dans l'espace pour toucher un public varié, aux durées d'utilisation différentes, dans des lieux éloignés les uns des autres. Elle favorisera le taux d'occupation de ces hébergements et donc la maîtrise de leur coût.

La foncière a développé, en partenariat avec Chantier Plus, deux prototypes de « tiny houses » qui seront testées à Nice, au cours de l'été 2023. L'objectif est une mise en production de 5 à 10 maisons au cours du dernier trimestre 2023.

### **2) Résidence intergénérationnelle Sisteron**

La foncière a signé, le 21 décembre 2022, le contrat de réservation pour l'acquisition du bâtiment destiné à devenir la résidence intergénérationnelle de Sisteron, exploitée en partenariat avec la fédération ADMR 04.

Les travaux sont prévus sur une durée de 18 mois, avec un début de chantier au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

### **3) Habitat inclusif pour personnes atteintes maladies neurodégénératives**

La foncière a pour objectif de développer d'ici fin 2023 un premier habitat accompagné partagé pour personnes atteintes de maladies neurodégénératives.

Chaque maison accueillera huit personnes atteintes de maladies neuro-dégénératives qui cohabiteront dans une grande maison familiale, avec la volonté de maintenir le plus possible les personnes à domicile, permettant d'offrir une alternative à l'entrée en établissement. Les colocataires y vivront « comme à la maison », accompagnés et stimulés avec bienveillance, par un Animateur de la vie sociale chargé de l'animation en collaboration avec un intervenant à domicile et les proches aidants.

Cet habitat partagé s'adressera aux adultes seuls ou en couple, atteints de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés ne souhaitant plus vivre seuls à domicile ou parce que la prise en charge par l'aidant seul devient difficile.

Deux projets sont en étude, en région parisienne (Ville d'Antony – 92) et Digne-les-Bains – 04. L'ambition, en collaboration avec la foncière l'ISA spécialiste de ce type d'habitat et les collectivités en recherche de solution de maintien à domicile pour ces publics particulièrement fragilisés, sera d'essaimer ce modèle de vie innovant en complément de l'offre d'habitat intergénérationnel destinée aux seniors autonomes.

## I. Présentation des comptes au 31 décembre 2022

Les états financiers au 31 décembre 2022, présentés par le gérant, sont détaillés comme suit :

- Bilan au 31/12/2022

*(en milliers d'euros)*

Immo. incorporelles	113	Capital social	2 665
Terrain	379	R.A.N.	(118)
Constructions	503	Résultat	(68)
Autres immo.	15	Situation nette	2 480
<b>Total immobilisations</b>	<b>1 010</b>		
Participations	601	Emprunts bancaires	560
En-cours de production	309	Emprunts divers	764
		Fournisseurs	280
Créances	597		
Disponibilités	1 582	Dettes fiscales et sociales	18
Charges constatées d'avance	3		
<b>Total actif</b>	<b>4 102</b>	<b>Total passif</b>	<b>4 102</b>

## Commentaires sur le bilan

### Immobilisations incorporelles

Ce poste comprend essentiellement les frais liés aux différentes augmentations de capital (Ces augmentations ayant été faites « au pair », aucune prime d'émission n'a été constatée). Ces frais sont amortis sur 5 ans.

### Immobilisations

Le poste immobilisations corporelles est principalement composé du portefeuille de logements situés à Grasse et Ramatuelle, acquis le 23/12/2019.

### Participations

Il s'agit de la participation dans la SCI Urban Solidarité la Téoule, qui porte le Domaine de la Téoule, acquis en mars 2021. Au 31/12/2022, le capital social de la SCI est de 596.000 euros, détenu à 99,96% par la foncière et à 0,04% par l'association Equipollence. Au cours de l'année 2022, la foncière a participé à la création de la SCIC La Téoule, à hauteur de 5.000 euros (représentant 11,11% du capital) dont l'objet social est l'animation et la gestion du site de la Téoule.

### En-cours de production

Les encours de production sont constitués d'honoraires et de coûts directement affectables aux projets maîtrisés et en cours de développement. Pour l'exercice 2022, ces en-cours concernent principalement :

- la construction de 2 prototypes de tiny houses, pour 45 K€,
- les projets d'habitats Alzheimer (Digne et Antony), pour 48 K€
- les projets d'habitat intergénérationnels (Saint Firmin, PSL, Digne), pour 45K€,
- l'habitat inclusif de la Téoule, pour 26K€.
- le projet multi-population de Valence, pour 18K€

### Créances

Les créances sont composées principalement :

- du compte courant d'associé de la SCI Urban Solidarité La Téoule, pour un montant de 330.500€. Ce compte courant a servi à financer en partie l'acquisition du bâtiment.
- de créances de TVA (TVA déductible), pour 85K€

### Disponibilités

Ce poste intègre les liquidités de la foncière, pour 1 581 874€

### Situation nette

La situation nette s'élève à 2.480.010 euros, incluant la perte de l'exercice de 67.809 euros. Les augmentations de capital de l'exercice ont permis la création de 3 927 actions nouvelles au nominal de 500 euros, pour un montant total de 1.963.500 euros. Le capital social au 31/12/2022 est de 2.665.500 euros.

### Emprunts

Les emprunts sont constitués principalement par :

- la dette bancaire affectée à l'acquisition des logements de Ramatuelle et de Grasse, avec deux prêt amortissables, d'une durée de 20 ans, pour un montant global (CECAZ et Crédit Coopératif) de 549K€.
- les comptes courants avec les actionnaires, dont :

- l'associé commandité Urban Asset Management, pour 440K€.
- les actionnaires personnes physiques, pour un total de 321K€, destiné à financer l'acquisition du bâtiment de la Téoule.

#### Fournisseurs

Le poste fournisseurs intègre essentiellement la dette envers l'associé commandité Urban Asset Management, pour 230K€, correspondant aux coûts de fonctionnement de la foncière, assurés depuis la création de la société par l'associé commandité et de couts externes liés aux projets en développement.

Et le premier versement du contrat de réservation de l'opération d'habitat pour seniors de Sisteron, pour 94K€.

- **Compte de résultat**

Le compte de résultat de l'exercice 2022 est détaillé comme suit :

<i>(en milliers euros)</i>	2022	2021	2020
Chiffre d'affaires net	45	71	32
Production stockée	202	107	
Autres produits	36	3	1
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>283</b>	<b>181</b>	<b>33</b>
Autres charges externes	(211)	(171)	(66)
Salaires	(31)	(2)	-
Impôts et taxes	(4)	(10)	(4)
Dotations amortissement	(44)	(31)	(15)
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>(8)</b>	<b>(33)</b>	<b>(52)</b>
Résultat financier	(19)	(11)	(3)
Résultat exceptionnel	(41)	-	-
Impôt sur les sociétés	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(68)</b>	<b>(44)</b>	<b>(55)</b>

#### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation de l'exercice comprennent principalement :

- les loyers des logements de Ramatuelle et de Grasse, pour 45 K€
- les honoraires et coûts refacturés sur les projets en cours :
  - la construction de 2 prototypes de tiny houses, pour 45 K€,
  - les projets d'habitats Alzheimer (Digne et Antony), pour 48 K€
  - l'habitat inclusif de la Téoule, pour 26K€.
  - le projet multi-population de Valence, pour 18K€

#### Charges d'exploitation

Les charges externes d'exploitation s'élèvent à 211K€ et se composent principalement de :

- Coûts et prestations internes et/ou externes affectées au projets en développement, pour 91K€. Ces frais sont « activés » et sont affectés au coût de construction des opérations.
- Prestations externes liées au développement des tiny houses : 26 K€
- Frais administratifs et de fonctionnement (locaux, conseils, juridique, CAC, etc...), pour 71 K€.

- Honoraires d'asset management : 9 K€.

Les charges d'exploitation directement affectables au développement des projets en cours font l'objet d'une refacturation et entrent dans le coût de production des actifs.

La dotation d'amortissement de 44K€ correspond à l'amortissement des actifs en service, les logements de Ramatuelle et de Grasse.

Les charges financières, correspondant aux intérêts d'emprunt des emprunts contractés pour financer les logements de Ramatuelle et Grasse.

Le résultat de l'exercice est une perte de 67 808 € expliqué par un chiffre d'affaires encore faible, la société étant encore en phase de développement, avec des projets significatifs à la Téoule et à Sisteron, dont le développement s'étend sur plusieurs exercices.

## **II. Affectation du résultat**

Le gérant propose à l'assemblée générale d'affecter le résultat de l'exercice (perte de 67.809€) en report à nouveau.

## **III. Délais de paiement**

N/a, le compte fournisseurs étant principalement constitué du solde des flux entre Urban Asset Management, qui porte une partie de l'activité de développement et d'exploitation d'Urban Solidarité Investissement.

## **IV. Dividendes au cours des trois derniers exercices**

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

## **V. Conventions visées par l'article L.226-10 du code de commerce**

La liste des conventions réglementées est disponible dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

## **VI.**

Aucune rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance.



## Annexe

Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>I. Situation financière en fin d'exercice :</b>					
Capital social	2 665 500	702 500	468 000	37 000	37 000
Nombre d'actions émises	5 331	1 405	936	74	74
Nombre d'actions convertibles en actions	-	-	-	-	-
<b>II. Résultat global des opérations effectives :</b>					
Chiffre d'affaires HT	44 962	71 253	31 988	-	-
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions	(23 981)	(13 259)	(40 080)	(15 652)	(851)
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(67 809)	(43 897)	(55 521)	(17 411)	(851)
Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>III. Résultats des opérations réduits à une seule action :</b>					
Bénéfices après impôts, mais avant amortissements et provisions	(4,50)	(9,44)	(43)	(211)	(11)
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	(12,72)	(31,24)	(59)	(235)	(11)
Dividende versé à chaque action	-	-	-	-	-
<b>IV. Personnel :</b>					
Nombre de salariés	2	2	-	-	-
Montant de la masse salariale	30 914	1 849	-	-	-
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	-	-	-	-	-