

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 A CARACTERE MIXTE
(ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE)
DU 29 SEPTEMBRE 2020

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 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 2019, l'activité de la Société a été la suivante :

2019 a été une année très dense en matière de poursuite de la structuration de l'activité, avec de nombreux chantiers internes et externes.

ACCOMPAGNEMENT STRATEGIQUE ET ORGANISATIONNEL

Le recours à différents accompagnements stratégiques s'est poursuivi sur 2019, notamment sur les objectifs court-terme pour lesquels un regard et une méthodologie externe étaient nécessaires. Des projets d'innovation à la levée de fonds nécessaires à la poursuite des projets immobiliers, on notera notamment la structuration d'un Executive Summary à 10 ans, demandé par les sociétés de gestion d'épargne solidaire, pour bien comprendre le modèle économique envisagé à moyen terme pour la Foncière

Ce travail d'ingénierie financière mené avec le soutien de France Active et d'AG2R La Mondiale a permis également d'évoquer les perspectives et choix de la gérance, au sein du Conseil de Surveillance.

S'en sont suivies plusieurs rencontres avec différents partenaires financiers, dont le résultat se traduit sur le dernier trimestre 2019 et le premier trimestre 2020 par un doublement du capital social de la Foncière, avec l'entrée de trois fonds au capital.

PROGRAMME LACHPA :

L'accompagnement des projets d'aidants concepteurs d'habitat partagé et accompagné s'est poursuivi tout début 2019 par la poursuite de journées de diagnostic, et la première session de formation en janvier 2019. En parallèle, l'équipe s'est mobilisée projet par projet pour faire avancer les différents chantiers nécessaires à la structuration d'un projet d'habitat inclusif. L'avancée des lauréats a pu être présentée publiquement en novembre 2019 devant les partenaires institutionnels.

L'équipe a structuré également de nombreux outils qui permettront d'accélérer l'accompagnement des futurs projets, ainsi que des outils d'assistance aux projets pour les faire évoluer plus rapidement vers une professionnalisation de l'activité autour des habitats à créer. Le travail de veille stratégique s'est également poursuivi, assurant également une montée en compétences des chargées de mission. Ce travail permettra prochainement le lancement de l'organisme de formation de FAMILLES SOLIDAIRES.

PROGRAMME FABLAB :

Notre besoin en matière de recherche développement liée à la construction de logements adaptés et domotisés nous a poussé également à faire émerger un lieu physique facilitant le transfert de technologies et l'innovation. Ce lieu intitulé FABLAB (en référence à la définition du MIT) répond aux enjeux d'innovation autour de l'habitat inclusif. Il se décline tout d'abord sous la forme d'un atelier de 75m² équipé de nombreuses technologies, des plus simples aux plus complexes, permettant 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 : 2 projets de développement d'objets « connectés » spécifiques à l'habitat inclusif pourront être développés durant les 36 prochains mois.

Par ailleurs, l'équilibre économique d'un lieu tel que le FABLAB Labhidouille nécessite également la mise à disposition, la location, l'accompagnement en conseils d'entreprises pour les amener à améliorer leurs propres innovations.

L'écosystème géographique choisi pour ce tiers-lieu s'est tout naturellement arrêté à KM0 à Mulhouse, lieu regroupant entreprises industrielles et de services, instituts de formations, sur un site historique de l'industrie alsacienne, à savoir l'ancienne friche SACM.

DEVELOPPEMENT PROJETS FONCIERE :

➤ SCHLEITHAL

2019 marque le début du chantier de Schleithal, avec la poursuite de la maîtrise d'usage par la SCA FAMILLES SOLIDAIRES, la pose de la première pierre, la reconnaissance du projet par le département du Bas-Rhin sous le label Résidences Séniors, et l'obtention de la caution du prêt PLS assurée par le département. Rappelons que 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 mettra également à disposition un studio pour les visiteurs (aidants, familles, amis...). Ce projet rencontre un vif succès après une longue phase d'émergence et pourrait constituer un modèle déployable sur d'autres communes, venant compléter les possibilités de logement des personnes en perte d'autonomie.

L'organisation de la mise en location de Schleithal amène également l'association FAMILLES SOLIDAIRES ALSACE à structurer son activité d'intermédiation locative, fournissant ainsi un éventail de réponses logistiques et administratives nécessaires pour que ces projets puissent être facilement mis en location.

➤ ZILLISHEIM

La colocation pour personnes touchées par la maladie d'Alzheimer poursuit son développement, avec l'organisation d'un forum en avril 2019 dans les locaux du Conseil Régional à Mulhouse, regroupant une centaine de personnes venue réfléchir sur ces nouvelles formes d'habitats. S'en sont suivis des groupes de travail sur le bâti, l'organisation de la réponse aux besoins en aide humaine. La SCA FAMILLES SOLIDAIRES a là également démarré sa mission d'assistance à maîtrise d'usage.

La participation aux tables tactiques MAIA du département a permis de présenter le projet aux réseaux professionnels dont certains ont adhéré très spontanément à la démarche, conscients de la nécessité de structurer une offre complémentaire à l'existant, face aux enjeux démographiques de demain.

Par ailleurs, le projet verra également le 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. Par ailleurs des projets d'approches non médicamenteuses sont également en cours de développement (thérapie par le voyage, aromathérapies...)

➤ POSTE IMMO

La gérance a également réalisé deux visites non concluantes de biens immobiliers de l'entreprise Poste Immo, sans pour l'instant trouver d'opportunités compatibles avec le développement de l'immeuble solidaire.

➤ QUEVERT

Le projet de l'association OSE TA VIE, devenue FAMILLES SOLIDAIRES BRETAGNE, aura franchi la première étape de concrétisation avec l'achat d'un terrain, nécessaire à la future construction d'un habitat inclusif. L'APS et l'APD ont suivi avec un dépôt du permis le 24 décembre 2019

➤ BANTZENHEIM

Cette commune du Haut-Rhin a consulté et missionné Familles Solidaires pour la réhabilitation d'un bien immobilier et le développement d'un projet d'habitat inclusif.

RECONNAISSANCE INSTITUTIONNELLE :

FAMILLES SOLIDAIRES a confirmé sa position forte au sein de différentes institutions sur la thématique de l'habitat inclusif (OBSERVATOIRE NATIONAL DE L'HABITAT INCLUSIF, CNSA, CDCA68, CD67...) mais également sur celle des aidants (AG2R LA MONDIALE, SNCF, AXA...).

Par ailleurs l'enracinement territorial se poursuit avec des partenariats universitaires, et des reconnaissances de partenaires régionaux de poids. (UNIVERSITE DE HAUTE ALSACE, MACIF, ISSM, GRETA...)

Evolution prévisible

La Société poursuit le développement des projets immobiliers en cours. Il sera nécessaire en 2020 de consolider l'équipe sur le volet administratif, juridique et financier, face à l'augmentation des travaux à réaliser.

Par ailleurs pour poursuivre le développement de projets immobiliers, la rencontre de nouveaux partenaires financiers, et le travail avec nos actionnaires institutionnels existants doivent être poursuivis.

Evènements postérieurs à la clôture

COVID19 :

L'actualité sanitaire a imposé l'arrêt du chantier de Schleithal, et a perturbé le calendrier de livraison. Par ailleurs l'activité et le démarrage du FABLAB ont été considérablement décalés du fait de la complexité d'accueil du public.

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). Cette période inédite a été l'occasion pour l'équipe de se concentrer sur l'interne avec la refonte complète du site internet de Familles Solidaires, la création du site du Fablab, le développement du catalogue de formation ainsi que le lancement du processus de certification de l'organisme de formation professionnelle FS Expert.

Groupement d'intérêt économique :

La Société a également adhéré au GIE Groupe FAMILLES SOLIDAIRES en février 2020, et l'ensemble des contrats de travail de la foncière ont été transférés vers le GIE, ainsi que les principaux contrats liés aux ressources matérielles (baux, LLD, charges fixes) ce qui permettra une meilleure répartition à compter de l'exercice 2020. Ce GIE est constitué entre :

- L'Association **FAMILLES SOLIDAIRES**
- Le Fonds de dotation **HABITATS ET FAMILLES SOLIDAIRES**
- La société **FAMILLES SOLIDAIRES**
- La société **FS EXPERT**
- L'Association **FAMILLES SOLIDAIRES ALSACE**

Prises de participation significatives ou de contrôle de l'exercice :

La Société a acquis au cours de l'exercice 2019 :

- 95% des actions FS Expert, pour un montant de 950€ le 5 mars 2019

Par ailleurs une filiale immobilière a également été créée dans laquelle la Société détient 99% des parts : SCI FAMSOL68720 (99 %) le 14 mars 2019

Procédures de contrôle interne et de gestion des risques mise en place par la société

La Société a mandaté un conseil relatif à la couverture assurantielle des différents risques de l'entreprise. Cet audit se déroulera au 2^{ème} semestre 2020.

Par ailleurs 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.

La Société doit améliorer les processus de suivi (traitement des commandes, des devis, suivi des factures et des encaissements).

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 non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	<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 de factures concernées	X						X					
Montant total des factures concernées <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	X						X					
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	NEANT AUCUN RETARD											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>	X						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>					

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						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 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 69 945 euros contre 29 829 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 135 %.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 285 073 euros contre 302 421 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 76 952 euros contre 314 543 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 20 147 euros contre 6 341 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 151 022 euros contre 71 767 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 110,43 %.

Le montant des charges sociales s'élève à 44 538 euros contre 24 645 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 80,72%.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 5 601 euros contre 20 113 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -72.15 %.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 298 290 euros contre 437 409 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 56 728 euros contre -105 158 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 153.95 %.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de -3 680 euros (-2 569 euros pour l'exercice précédent), il s'établit à 53 048 euros contre -107 727 euros pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de – 48 758 euros contre 11 387 euros pour l'exercice précédent,
- de l'impôt sur les sociétés de 0 euros contre - 395 euros pour l'exercice précédent,

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 se solde par un bénéfice de 4 290 euros contre une perte de -95 945 euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2019, le total du bilan de la Société s'élevait à 2 556 926 euros contre 1 194 502 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 4 290 euros

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

Au compte "report à nouveau" 4 290 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.

Activités et résultats 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 2019 : 6 165 €

La SCI FAMSOL68400 poursuit l'exploitation des biens livrés en 2018, sans vacances locatives. Un dégât des eaux mineur est intervenu, entièrement pris en charge par l'assurance du voisin en cause.

- **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 1000€
 - Résultat 2019 : - 695 €

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 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 1000€
 - Résultat 2019 : 414 €

La SCIA FAMILLES SOLIDAIRES poursuit son activité de portage du projet de Schleithal, elle a signé l'achat du terrain en avril 2019, l'ouverture du chantier en mai 2019, le prêt MSA de 100 k€ en avril 2019, le prêt PLS en juillet 2019 (avec caution du Département accordée en août 2019).

- **La SAS FS EXPERT**

- Objet de la filiale : activités de conseils et de formation
- Capital détenu : 950 € sur 1000€
- Résultat 2019 : 280 €

La SAS FS EXPERT a poursuivi son activité de conseils et de formation en 2019, et prépare la structuration de son activité de formations pour 2020.

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. 227-10 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à ce même article et conclues 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.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nomination d'un nouveau membre au Conseil de Surveillance

Marie-Claire MERCKY est candidate à l'entrée au Conseil de Surveillance, nous vous proposons de désigner Marie-Claire MERCKY, en qualité de membre du Conseil de surveillance.

FIXATION DU PRIX DE RETRAIT POUR L'ANNEE 2019

Nous vous rappelons que deux demandes de retrait ont été notifiées à la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, pour un montant total de 62.000 euros, 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 31/12/2019 est de 2 002 495 €, pour 1 876 998 € de capital social.

Ainsi le prix de remboursement par action sera fixé à $2\,002\,495 / 1\,876\,998 = 1,067$ €

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