



Habitat
& Partage

CAMPAGNE DE TITRES PARTICIPATIFS Dossier de présentation et d'investissement



Investir dans des entreprises présente un risque important de perte partielle ou totale de capital ainsi qu'un risque d'illiquidité¹.

¹ Plus d'informations disponibles dans le [Document d'information synthétique](#).

SOMMAIRE

1. Habitat & Partage	P.3
2. Les opérations en cours	P.6
3. Modèle économique et analyse financière	P.9
4. Plan d'investissement	P.12
5. La levée de fonds	P.13
6. L'impact de notre action	P.16
7. Nos partenaires	P.16

Un constat en quelques chiffres :

→ Dans la métropole de Lyon, le prix du neuf a augmenté de **6%** entre 2020 et 2021. Sur le marché locatif, les loyers ont augmenté de **6 à 12%** selon la typologie du logement (*source Baromètre LPI-SeLoger*).

Les ménages aux revenus modestes et moyens n'arrivent plus à se loger dans les grandes agglomérations.

→ **25%** des français auront plus de 65 ans en 2025 (*source APCE*)

L'offre de logements adaptés au vieillissement et permettant d'éviter l'isolement est encore trop insuffisante.

→ Le secteur de la construction représente **19%** des Emissions de Gaz à Effet de Serre en France en 2018 ; cette part monte à **28%** si l'on considère les émissions liées à la production d'énergie consommée dans les bâtiments (*source ministère de la transition écologique et solidaire*)

Les politiques d'urbanisme et les pratiques de construction et de rénovation doivent relever le défi écologique.

1 . Habitat & Partage

Créée sous forme associative en 2015 et transformée en Société Coopérative d'Intérêt Collective (SCIC SA à capital variable) en 2018, Habitat & Partage a pour ambition de démocratiser d'autres façons d'habiter et vivre ensemble, basées sur la participation citoyenne, le lien social et la durabilité.

VISION

En démocratisant d'autres façons d'habiter et vivre ensemble, Habitat & Partage poursuit plusieurs objectifs :

- ⇒ Penser une manière participative d'habiter qui **remplace l'habitant au cœur du projet** et lui propose d'en être acteur : implication dès la phase de programmation et conception puis dans la gestion collective du bien ;
- ⇒ **Privilégier le bien commun à travers l'usage plutôt que la propriété individuelle** et pouvoir ainsi développer un parc de logements non-spéculatif, favorisant les solidarités et le partage, tourné vers l'humain ;
- ⇒ Adapter nos modes de vie et de construction aux **enjeux écologiques actuels et futurs** : choix architecturaux bioclimatiques, mutualisation d'espaces, choix des matériaux biosourcés, réemploi, sobriété architecturale,...
- ⇒ Permettre à des personnes éloignées de la propriété individuelle, **d'accéder à un logement abordable et de qualité**, dans des quartiers tendus ;
- ⇒ **Favoriser les mixités** : sociale, générationnelle, culturelle et fonctionnelle pour toujours plus d'enrichissement inter-groupe, d'entraide, de tolérance et d'accueil de l'altérité ;
- ⇒ **Revitaliser des quartiers urbains, des zones péri-urbaines et rurales** en permettant à de jeunes foyers de développer leur habitat ainsi que des activités économiques.

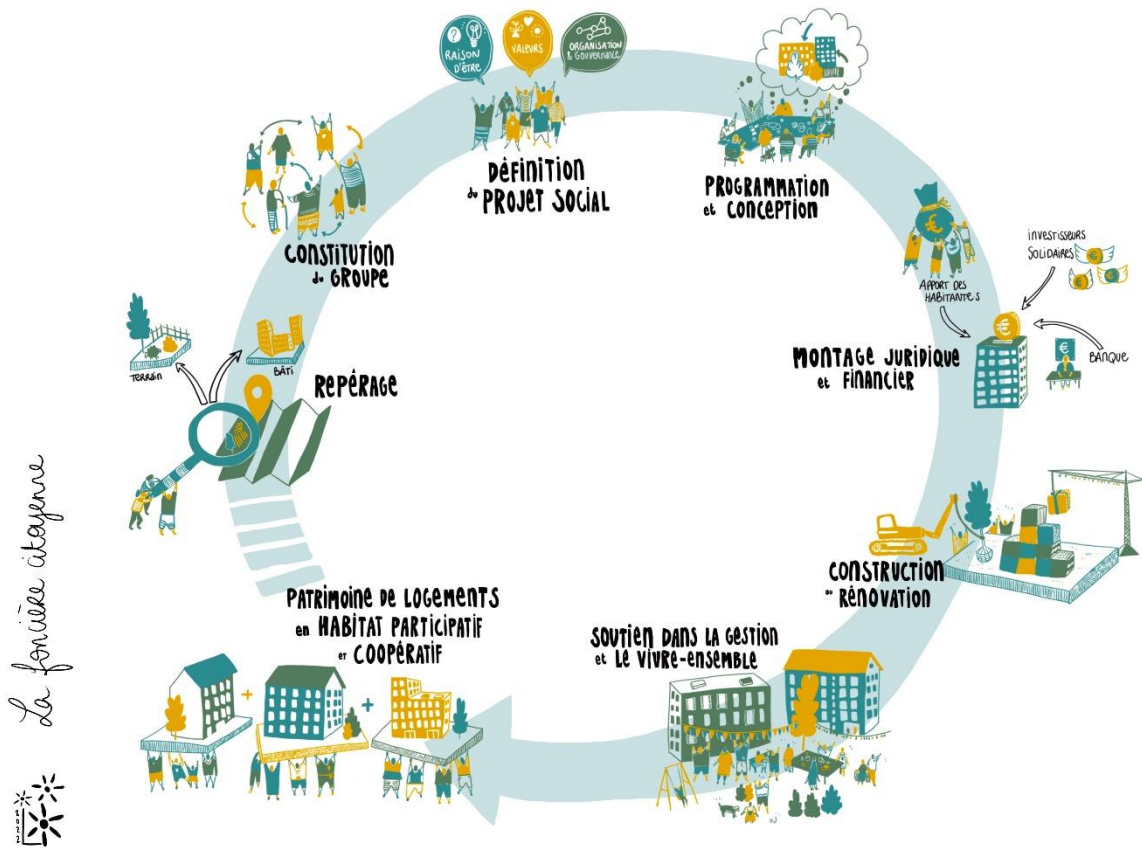
MISSION

Afin de faciliter le déploiement de l'habitat participatif sur la région lyonnaise, Habitat & Partage a créé sa **foncière citoyenne, première coopérative d'habitation en France**, inspirée de notre voisin suisse : une innovation de rupture dans l'immobilier actuel, pour proposer du logement abordable, non-spéculatif, solidaire, favorisant le vivre-ensemble, l'écologie et une mixité de publics.

Les habitants, sociétaires de la coopérative, partagent des valeurs communes :

- **Démocratie** : ils prennent les décisions relatives à la conception, la réalisation et la gestion de leur lieu de vie sur le principe 1 personne = 1 voix ;
- **Responsabilité** : chaque habitant investit au capital de la société et détient des parts sociales. Il est acteur de son habitat et se porte garant des valeurs de la coopérative ;
- **Transparence** : chaque habitant paie une redevance équivalente au prix coûtant du logement. Ces derniers restent dans le patrimoine de la foncière citoyenne et sortent ainsi du marché immobilier spéculatif.

Le financement de chaque projet immobilier est constitué d'apports en capital, en titres participatifs et en compte courant d'associé des habitants et des investisseurs solidaires, complétés par des prêts bancaires.



Habitat & Partage propose également des services : accompagnement et formation pour des particuliers, des collectivités et des professionnels souhaitant développer un projet d’habitat participatif sur la région.

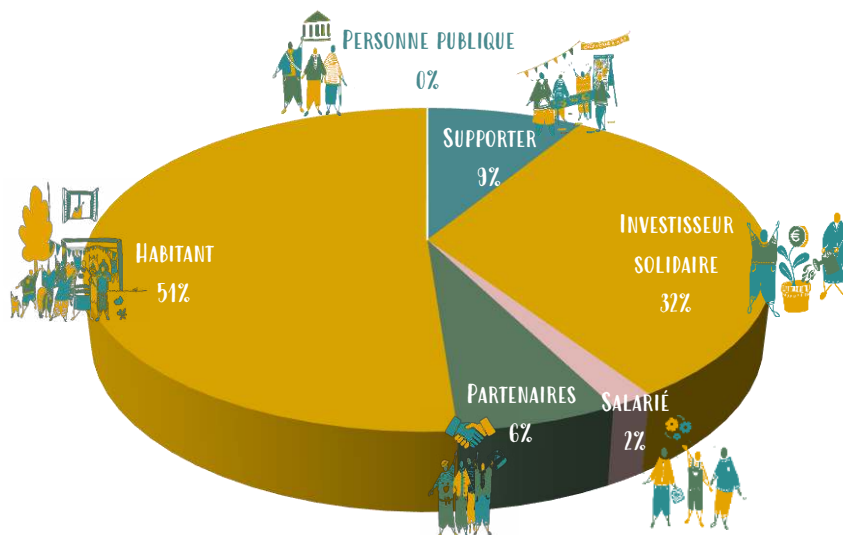
Habitat & Partage est agréée **ESUS** (Entreprise Solidaire d’Utilité Sociale), et a reçu le label **LVED** (Lyon Ville Equitable et Durable).



LE SOCIÉTARIAT ET L’ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE

Habitat & Partage est une **société coopérative d’intérêt collectif**, en gouvernance partagée et à lucrativité limitée. A ce jour, 173 coopérateurs se répartissent dans 6 collèges d’associés. Seuls les membres du collège salariés sont rémunérés. Il n’y a pas de versement de dividende, les éventuels excédents sont en partie mis en réserve chaque année pour garantir une gestion désintéressée et assurer la pérennité de l’entreprise.

6 collèges d’associés

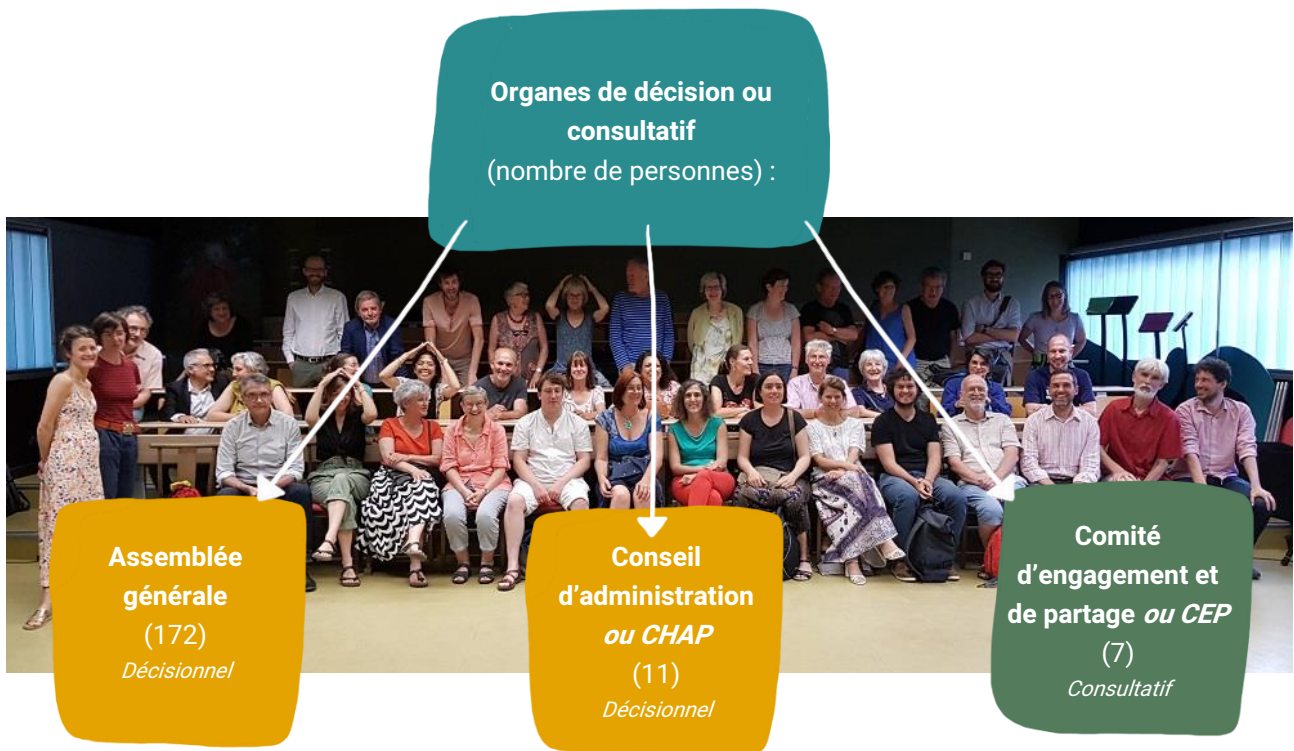


AU 03/10/2022 :

173 sociétaires

528 150 € de capital

Une gouvernance partagée : 1 personne = 1 voix



L'équipe opérationnelle :



Benjamin Pont, fondateur,
Pôle Accompagnement



Anne-Laure Janaud,
Pôle Immobilier



Marion Cheynet,
Pôles transverses



Emilie Guet,
Animation et formation

2 . Les opérations en cours

LES BOBINES, L'AUTRE SOIE À VILLEURBANNE (69)

- 1316 m² de surface
- 17 logements
- 14 foyers engagés
- 126 m² d'espaces communs : salle commune, chambres d'amis, atelier bricolage, terrasse commune
- Montage : Acquisition auprès de Rhône Saône Habitat
- Début des travaux : T4 2022
- Date de livraison : 4^{ème} trim. 2024



PARTENAIRES

Ville de Villeurbanne
Rhône Saône Habitat
Est Métropole Habitat
GIE La Ville Autrement
Insolites architecture



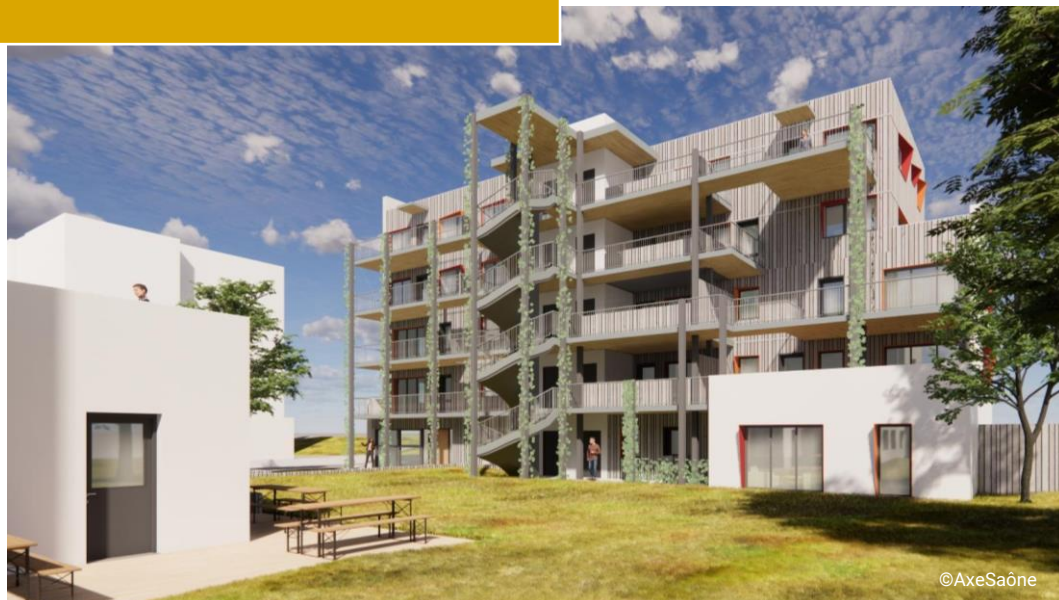
TRÉVOLUTION, LES ORFÈVRES À TRÉVOUX (01)

- ↪ 1 340 m² de surface
- ↪ 23 logements et une crèche
- ↪ 11 foyers engagés
- ↪ 150 m² d'espaces communs : salle commune, chambre d'amis, atelier bricolage, terrasse partagée
- ↪ Montage : Maitrise d'ouvrage Habitat & Partage
- ↪ Début des travaux : T1 2023
- ↪ Date de livraison : 4^{ème} trim. 2024



PARTENAIRES

Ville de Trévoux
SERL
Atelier des Vergers
Youse



©AxeSaône

A GRATTE-CIEL OUVERT, ZAC GRATTE-CIEL À VILLEURBANNE (69)

- 2 335 m² de surface
- 29 logements et un local d'activité
- 12 foyers engagés
- 180 m² d'espaces communs : salle commune, chambre d'amis, atelier bricolage, terrasse partagée,...
- Montage : Acquisition auprès du groupe Quartus
- Début des travaux : 4^{ème} trim. 2023
- Date de livraison : 4^{ème} trim. 2026



PARTENAIRES

Ville de Villeurbanne

SERL

Groupe Quartus

Fay Architectes

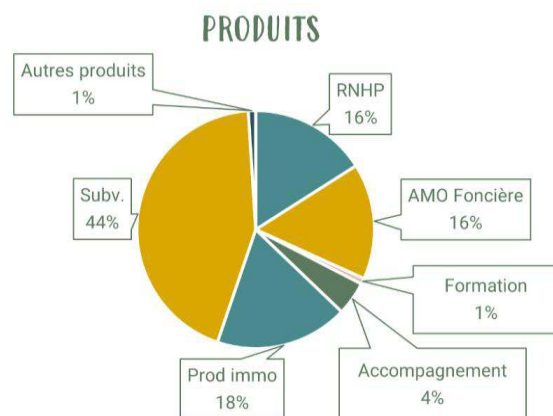


3 . Modèle économique et analyse financière

LES COMPTES PASSÉS²

- **Rentabilité :**

K€	2020	2021
Chiffre d'affaires	57	112
Résultat net	2,9	9,3



Le chiffre d'affaires d'Habitat & Partage en 2021 était réparti entre :

- **des missions d'accompagnement** : pour des groupes engagés dans un projet, ou pour des opérateurs ou des collectivités ;
- **de la formation** ;
- **l'organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif**, évènement exceptionnel de l'année 2021 ;
- **Des honoraires internes** qui correspondent à la valorisation du temps passé par l'équipe sur les projets de la foncière citoyenne.

- **Bilan synthétique**

K€	2020	2021
Fonds propres	196,5	461,3
Dettes financières moyen / long terme	4,5	58,5
Actifs immobilisés (invest. dans les projets de la foncière, dont honoraires internes)	21,7	131,3

- Les fonds propres ont fortement augmenté en 2021, du fait des **apports en capital** des futurs habitants des projets, mais aussi d'investisseurs solidaires attentifs à l'impact social de leur placement.
- Une **avance remboursable** de 50 000€ a été obtenue dans le cadre d'un appel à projet de la Fondation de soutien à l'innovation sociale, portée par la Métropole de Lyon, la Caisse des Dépôts et Consignation et la Fondation Caisse d'épargne Rhône-Alpes ; elle apparaît dans les Dettes.
- En 2021, les **investissements dans le projet** Trévolution débutent et apparaissent à l'actif immobilisé.

- **Trésorerie**

Début 2022, la trésorerie permet de couvrir 15 mois de charges d'exploitation.

K€	2020	2021
Trésorerie disponible	162,6	358,3



² Comptes 2021 disponibles [via ce lien](#).

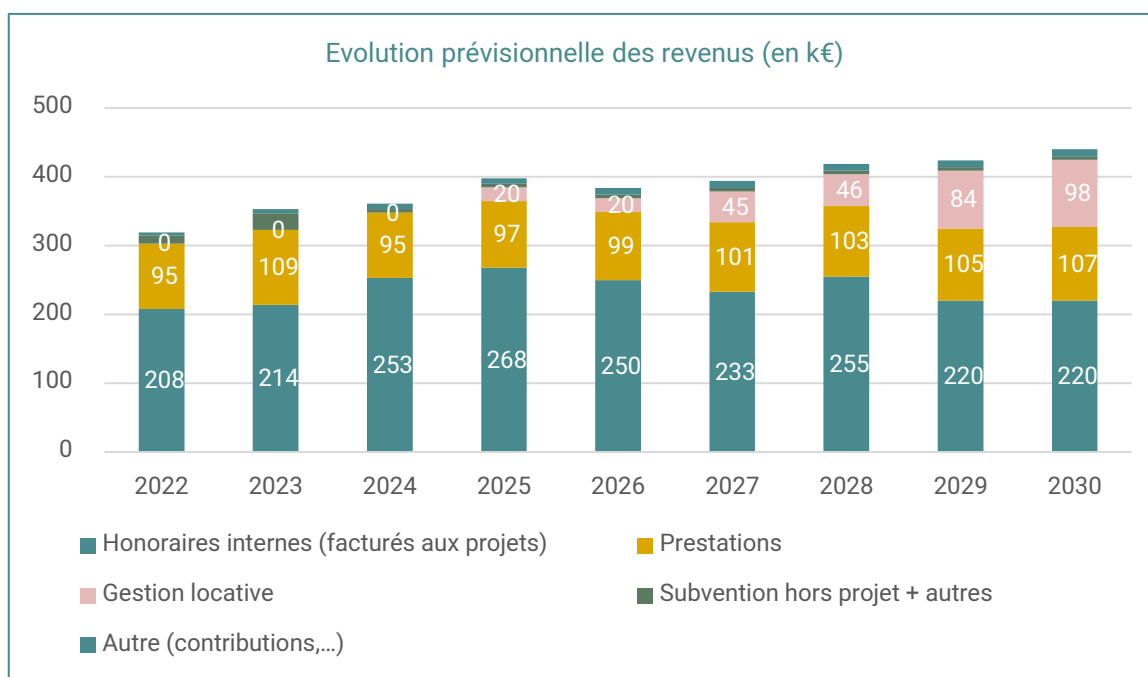
LES COMPTES PRÉVISIONNELS

- Structure de revenus

K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Honoraires internes (facturés aux projets)	208	214	253	268	250	233	255	220	220
Prestation accompagnement/ conseil	89	102	88	89	89	91	93	95	97
Prestation formation	6	7	7	8	10	10	10	10	10
Gestion locative	-	-	-	20	20	45	46	84	98
Subventions	12	24	5	5	5	5	5	5	5
Autre (contributions,...)	4	6	8	8	10	10	10	10	10
TOTAL	319	353	361	398	384	394	419	424	440

La composition des revenus évolue dans le temps :

- Jusqu'en 2025, ils sont constitués essentiellement des **honoraires internes de montage**, intégrés au coût de revient des opérations de la foncière et immobilisés jusqu'à l'obtention des prêts, ainsi que du **chiffre d'affaires généré par les prestations hors foncière** (conseil, formation, accompagnement).
- Le chiffre d'affaires des prestations externes est stabilisé au niveau atteint dès 2022, autour de 100k€.
- Les honoraires internes liés au montage d'opérations évoluent entre 208 et 270 k€ en fonction du prévisionnel d'activités et de la taille des projets. En rythme de croisière, l'investissement annuel est estimé autour de 6 600 K€, ce qui représente environ 220 k€ d'honoraires.
- Les revenus liés à la **gestion locative** sont générés à partir de 2025, année de livraison des premières opérations. Ils augmentent ensuite régulièrement.



- **Charges de personnel**

Elles regroupent les salaires et les autres charges sociales (prévoyance, mutuelle, formation, primes,...).

En 2022, elles représentent 74,7% du chiffre d'affaires pour atteindre 82% en 2030. Cette augmentation s'explique par une politique d'embauche et de pérennisation de postes : création d'un poste sur la gestion locative fin 2024 à la livraison des premiers logements, d'abord à mi-temps puis à temps plein à partir de 2029 ; création d'un poste d'assistant.e administratif et comptable à partir de fin 2025.

K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL ETP	3,4	3,7	3,9	4,5	5	5	5	5,5	5,5
TOTAL	209	250	262	293	321	324	327	356	359

- **Autres charges d'exploitation**

Les autres charges d'exploitation comprennent les prestations extérieures, notamment la comptabilité, le loyer, la communication, la formation, les déplacements, les cotisations dans différents réseaux, les achats et frais divers.

K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL	64	61	59	66	68	69	70	73	74

- **Résultat avant impôt**

K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL	52	44	42	41	-3	3	22	-3	9

Le groupe Trévolution accueille le groupe des Bobines pour une temps convivial en bord de Saône !

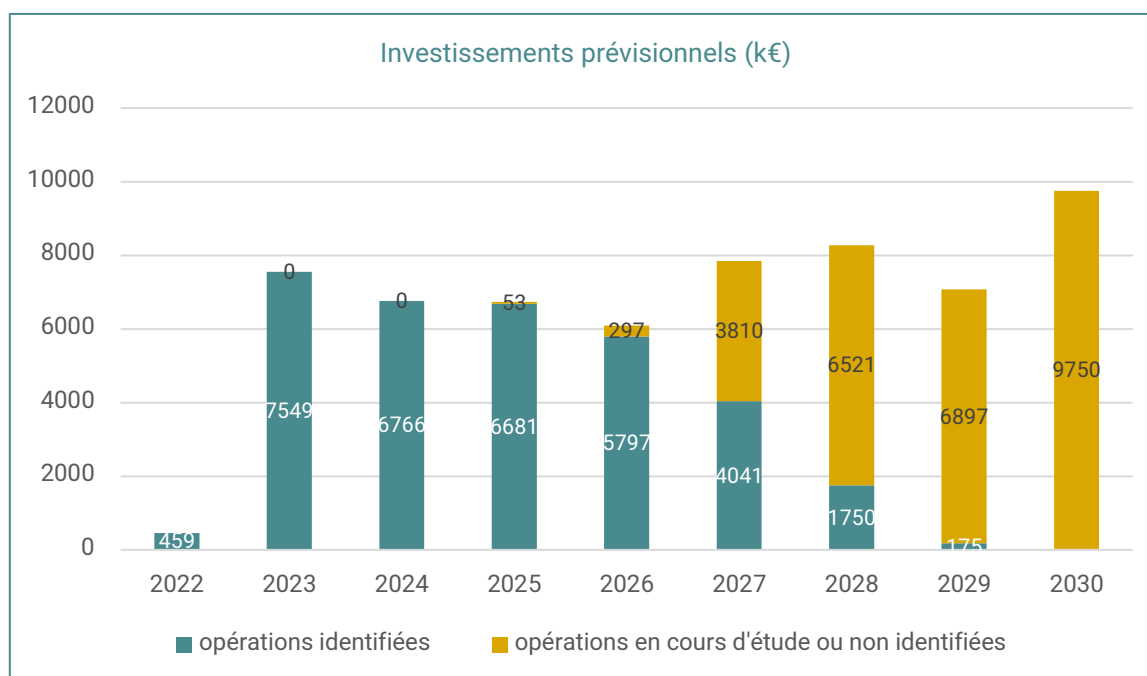


4 . Plan d'investissement

La projection d'activité jusqu'en 2030 est la suivante :

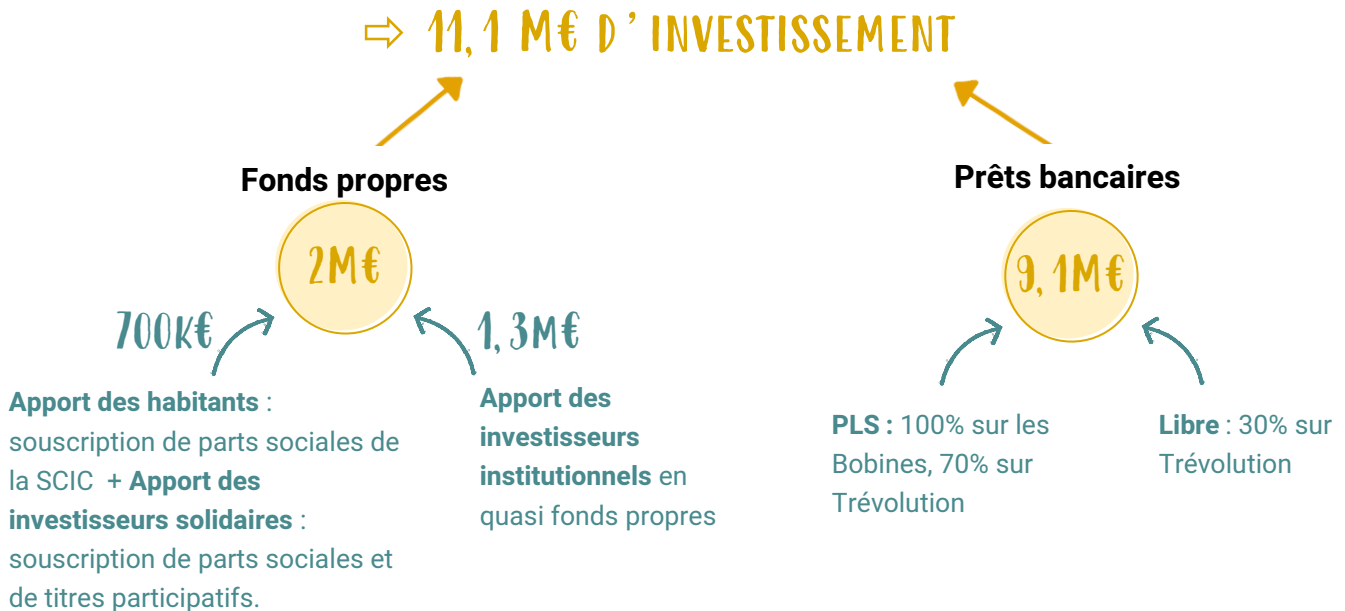
- 5 opérations identifiées : Trévolution, Bobines, A Gratte-ciel Ouvert, Villefranche sur Saône, les Girondins ;
- des opérations en cours d'étude ou non encore identifiées ;
- 7 à 9M€ d'investissement représentant 20 à 25 logements chaque année ;
- une montée progressive d'opérations en gestion pour arriver à 7 en 2030 (environ 175 logements).

Opération	Ville	Nb de logt	Montant K€	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Les Bobines (VEFA)	Villeurbanne (69)	17	5 132	-	3558	1368	206	-	-	-	-	-
Trévolution (MO)	Trévoux (01)	23	6117	275	3225	2568	-	-	-	-	-	-
A Gratte-Ciel Ouvert (VEFA)	Villeurbanne (69)	30	9200	184	736	2484	3772	1840	184	-	-	-
Villefranche (MO)	Villefranche-sur-Saône (69)	15	3800	-	30	171	2004	1595	-	-	-	-
Girondins (VEFA)	Lyon (7)	50	8748	-	-	175	700	2362	3857	1750	175	-
Opé.1 (MO)			6600	-	-	-	53	297	3480	2640	132	-
Opé.2 (VEFA)			6600	-	-	-	-	-	330	3498	2640	132
Opé.3 (VEFA)			6600	-	-	-	-	-	-	330	3498	2640
Opé.4 (MO)			6600	-	-	-	-	-	-	53	297	3427
Opé.5 (VEFA)			6600	-	-	-	-	-	-	-	330	3498
Opé.6 (MO)			6600	-	-	-	-	-	-	-	-	53
TOTAL				459	7549	6766	6734	6094	7581	8270	7072	9750



5 . La levée de fonds

FINALISATION DU MONTAGE FINANCIER DES BOBINES ET TRÉVOLUTION D'ICI FIN 2022



Le besoin de la SCIC s'élève à 300 000 € en titres participatifs fin 2022 et 200 000 € début 2023.

Ces levées de fonds permettent de compléter les apports en fonds propres des habitants pour lancer les opérations immobilières.

PRINCIPALES CONDITIONS D'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

Instrument	Titre participatif
Ticket minimum	5 TP de 100 € chacun
Durée	7 ans minimum
Taux fixe	1,5% par an capitalisé
Avantage fiscal	25% (jusqu'au 31/12/2022)
Frais de dossier	Aucun



- **Rémunération**

En plus de la rémunération fixe à 1,5%, une rémunération annuelle variable calculée sur 10% de la valeur nominale de chaque titre participatif, composée d'un intérêt annuel de 2%, se déclenche et s'applique dès que le résultat d'exploitation de la société émettrice au titre de l'exercice est supérieur à 100 000€.

Le total de la rémunération fixe + la rémunération variable ne sera en aucun cas inférieure à 1,5 %.

Exemples de rémunération (hors partie variable) pour une souscription de 50 titres (5000€)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Capital	5 000,00 €	5 075,00 €	5 151,13 €	5 228,39 €	5 306,82 €	5 386,42 €	5 467,22 €	5 549,22 €
Intérêts	75,00 €	76,13 €	77,27 €	78,43 €	79,60 €	80,80 €	82,01 €	
Versement	-	-	-	-	-	-	-	5 549,22 €

Exemples de rémunération (hors partie variable) pour une souscription de 250 titres (25 000€)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Capital	25 000,00 €	25 375,00 €	25 755,63 €	26 141,96 €	26 534,09 €	26 932,10 €	27 336,08 €	27 746,12 €
Intérêts	375,00 €	380,63 €	386,33 €	392,13 €	398,01 €	403,98 €	410,04 €	
Versement	-	-	-	-	-	-	-	27 746,12 €

- **Durée**

Les titres participatifs sont bloqués pendant **7 ans minimum**. A l'issue de cette période, et sur décision du conseil d'administration d'Habitat & Partage, les titres participatifs pourront être remboursés, majorés des intérêts cumulés pendant la période d'épargne et dans les conditions détaillées dans le contrat d'émission.

Les titres participatifs ne sont pas cessibles. Seule la transmission en cas de succession et de liquidation d'une communauté de biens entre époux est libre.

- **Avantage fiscal**

La souscription de titres participatifs émis par Habitat & Partage ouvre droit à l'avantage Madelin ou IR PME ESUS : **réduction d'impôt sur le revenu de 25%³, au titre des revenus 2022, du montant de la souscription**. Ce taux s'applique jusqu'au 31/12/2022 et sera ramené à 18% à compter du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'à publication de la prochaine loi de finance.

Les versements sont retenus dans la limite de 50 000 € par an pour les contribuables célibataires, 100 000€ pour les contribuables mariés ou pacsés soumis à une imposition commune ; l'excédent est reportable sur les 4 années suivantes. Le montant maximal de l'ensemble des réductions d'impôt sur le revenu accordé à un contribuable est de 10 000€ par année civile ; l'excédent est reportable sur les 5 années suivantes.

- **Régime fiscal de la rémunération :**

Pour le souscripteur, la rémunération relève du régime des revenus de capitaux mobiliers applicables aux obligations et titres assimilés. Le porteur peut donc opter pour le prélèvement forfaitaire libérateur.

- **Gouvernance**

Les porteurs de titres participatifs n'ont pas le droit de vote aux Assemblées Générales des sociétaires (sauf s'ils détiennent aussi des parts sociales). Ils élisent chaque année un représentant des « porteurs de masse » présent aux Assemblées Générales.

³ 2° du 1 du I de l'art 885-0 V bis dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2018 et 1° du I de l'art 199 terdecies-0 A du code général des impôts, version en vigueur depuis le 21 juillet 2021 modifiée par LOI n°2021-953 du 19 juillet 2021 - art. 19 (V)



LES RAISONS POUR INVESTIR

En souscrivant des titres participatifs émis par Habitat & Partage, vous investissez dans la pierre et dans une troisième voie pour l'habitat du XXI^{ème} siècle (outre la propriété individuelle et la location), qui responsabilise l'habitant et qui propose du logement abordable, non-spéculatif, solidaire, favorisant la mixité, le vivre-ensemble et l'écologie ;

- vous permettez **d'avancer les fonds propres** des futurs habitants d'un projet, notamment si le collectif n'est pas encore complet, et de déclencher ainsi les prêts bancaires correspondants ;
- vous aidez Habitat & Partage à concilier la construction de **bâtiments durables et performants** avec une location des logements au **prix le plus juste** ;
- vous permettez **d'avancer le financement des parties communes**, indispensables au vivre-ensemble, qui ne rentre pas dans les financements attribués aux logements conventionnés ;
- vous permettez aux projets **d'accueillir une réelle mixité sociale** ; n'étant pas un bailleur, Habitat & Partage ne bénéficie pas des avantages accordés aux opérateurs du logement social.
- vous **donnez un sens à votre épargne**, choisissez à quoi elle est utile tout en bénéficiant d'un intérêt financier et d'un intérêt fiscal.



LES RISQUES LIÉS À L'INVESTISSEMENT

L'investissement dans des sociétés coopératives non cotées comporte des risques, notamment :

- *Risque de perte en capital* : la souscription ou l'acquisition de titres financiers de sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement, risque limité cependant à la hauteur des apports.
- *Risques liés à la construction de biens immobiliers* : La société Habitat & Partage initie des projets immobiliers qui supposent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons.
- *Risque lié à la perte de l'agrément ESUS* : cette perte d'agrément pénaliserait le développement futur de la société, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant.
- *Risque fiscal* : l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment) ou si le souscripteur ne respecte pas les conditions du régime (durée de conservation notamment).
- *Risque de non-liquidité* : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible et reste soumise à l'agrément du Conseil d'administration ;
- *Risque lié à la rentabilité des investissements* : Habitat & Partage est une société coopérative appartenant à l'Economie Sociale et Solidaire et n'ayant pas pour objectif principal la réalisation de profit à distribuer pour ses investisseurs ;
- *Risque lié à la situation personnelle du souscripteur* : préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que ce produit est adapté à sa situation patrimoniale et fiscale.
- *Risques liés à des facteurs économiques externes* : Certains facteurs économiques externes sont imprévisibles et peuvent affecter le développement d'une activité économique (ex : crise économique, écologique ou sanitaire, concurrence importante, etc.).

6 . L'impact de notre action



	EXEMPLES :		
Impact #1 Proposer du logement durablement abordable et non spéculatif	Montant du loyer inférieur au prix du marché locatif	Non-fluctuation des loyers par rapport au marché immobilier	Les logements restent en propriété collective au sein de la coopérative
Impact #2 Renforcer le pouvoir d'agir des citoyens	En amont, participation des habitants à la co-conception du projet	En aval, implication des habitants dans la gestion du bien et du vivre ensemble	En tant que sociétaires, participation des habitants à la gouvernance de la société
Impact #3 Faciliter l'émergence d'initiatives écologiques et résilientes	Charte écologique pour la construction des bâtiments	Limitation des espaces individuels au profit d'espaces de vie mutualisés (chambre d'amis, buanderie, salle polyvalente,...)	Flotte de véhicules partagées, jardins partagés, achats groupés, ateliers de réparation, de transformation, ...
Impact #4 Favoriser la recréation de lien social	Emergence et organisation d'un collectif où chacun trouve sa place	Valorisation des savoir-faire et savoir-être de chacun	Solidarités de voisinage, échanges, bienveillance...

Un groupe de travail se met actuellement en place pour préciser ces impacts, définir les indicateurs les plus pertinents ainsi qu'une méthode adaptée à leur mesure.

7 . Nos partenaires

Le développement d'Habitat & Partage est rendu possible par l'engagement et l'investissement de l'ensemble de ses sociétaires, ainsi que par le soutien de partenaires qui croient en la pertinence de son modèle :

bpifrance



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts GROUPE



Fondation
CAISSE D'ÉPARGNE
RHÔNE ALPES

GRANDLYON
la métropole

CONTACT

Marion Cheynet

Directrice générale déléguée

☎ 06 03 07 02 41

✉ marioncheynet@habitatetpartage.fr

<https://habitatetpartage.fr>

