



# Rapport d'activité

2022

# Rapport *moral*

---

Année post-covid, guerre en Ukraine, crise sociale, enjeux écologiques et environnementaux,... rien n'a été simple cette année : les coûts de construction ont flambé, les taux d'intérêts n'ont cessé d'augmenter, bousculant certaines bases de notre modèle économique.

Nous n'avons pas baissé les bras pour autant. Bien au contraire nous avons retroussé nos manches !

- Avec l'aide et le soutien de nos partenaires - avocats, expert-comptable, commissaire aux comptes, cabinet d'audit, architectes, opérateurs, élus - nous avons recalculé, fait, défait, refait, pensé, repensé et encore innové ;
- Les sociétaires habitant.e.s se sont mobilisé.e.s pour recruter, (re)travailler leur projet social et architectural, mobiliser des financements, toujours dans le respect et l'écoute de soi, de l'autre et du collectif ;
- Les membres du CEP (Comité d'engagement et de partage) et du CHAP (Conseil d'administration) nous ont donné de leur temps si précieux afin de nous conseiller puis décider l'orientation stratégique et opérationnelle de la coopérative ;
- De nombreux sociétaires, tous bénévoles, nous ont épaulés lors de manifestations ;
- Les investisseurs solidaires ont répondu présents lors de notre première campagne de titres participatifs ;
- Emilie, arrivée cette année au sein de l'équipe salariée, a tout de suite mis au service d'Habitat & Partage son savoir-faire et son enthousiasme.

Cette année encore, toutes les occasions de nous retrouver, que ce soit en atelier, en commission élargie, en conseil d'administration, en réunion de travail ou encore lors de soirées conviviales, ont été sources de joie et de motivation pour continuer à avancer.

La crise économique et sociale que traverse la société nous fait grandir d'un coup, nous oblige à être précis et ingénieux. Mais surtout elle nous confirme la pertinence de l'habitat participatif et coopératif, car il est urgent d'agir pour une société plus résiliente et plus sociale.

Citoyens, partenaires, élus, tous semblent convaincus de la nécessité de voir les coopératives d'habitations se développer en France. L'enthousiasme suscité par nos projets lancés cette année, La Cadole et les Girondins, nous le confirme quotidiennement.

Avec la finalisation des montages financiers de Trévolution et des Bobines dans les semaines à venir, nous n'avons jamais été aussi près du but pour concrétiser enfin cet ambitieux projet.

A toutes et tous qui participez de près ou de loin à cette aventure, **un immense merci.**

**L'équipe dirigeante salariée d'Habitat & Partage**

*Nous vivons pour et par les autres.  
Seuls nous pouvons faire si peu.  
Ensemble, nous pouvons faire  
beaucoup.*

**Helen Keller**

# Vie coopérative

## Le sociétariat

Le nombre de sociétaires a continué à augmenter en 2022, passant de 162 à 204 coopératrices et coopérateurs à la fin de l'année.

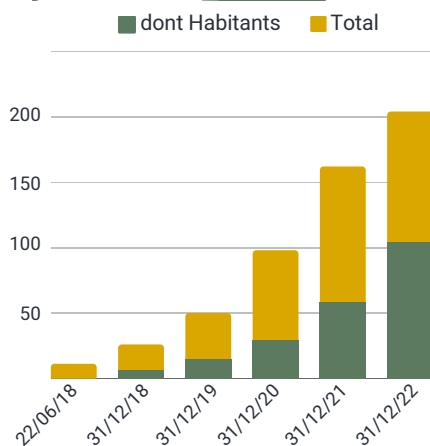
Le capital atteignait 967 850 € au 31.12, soit une augmentation de 115% par rapport à l'année précédente, permettant à la SCIC de consolider ses fonds propres, en vue du financement de ses premiers projets.

Le collège "Habitant", qui représentait 25% du capital fin 2021, en représente désormais 50%, preuve de l'engagement et de la confiance des collectifs dans la coopérative d'habitation.

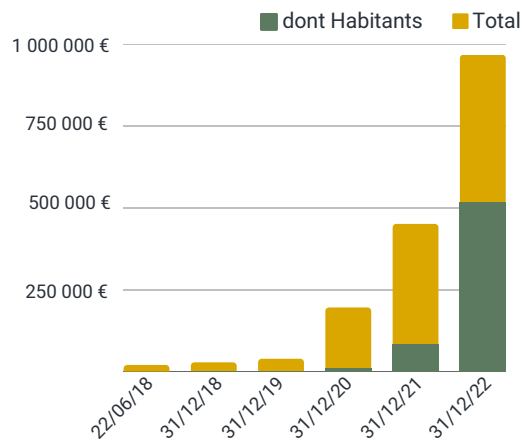
La part du collège "Investisseur solidaire" a peu augmenté en 2022 puisque les personnes intéressées pour soutenir Habitat & Partage tout en bénéficiant d'un avantage fiscal, ont privilégié la souscription de titres participatifs, sans forcément devenir sociétaire.

Au 31.12.2022 : 204 sociétaires - 967 850€ de capital

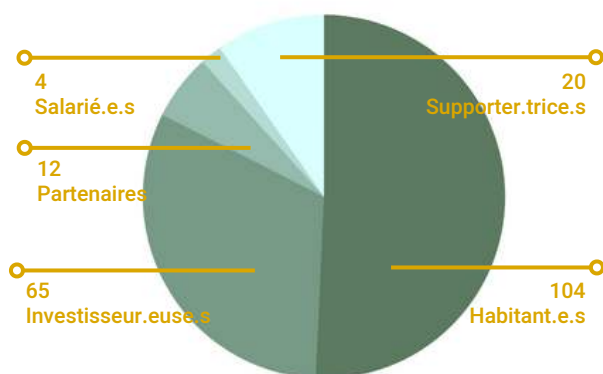
Evolution du sociétariat



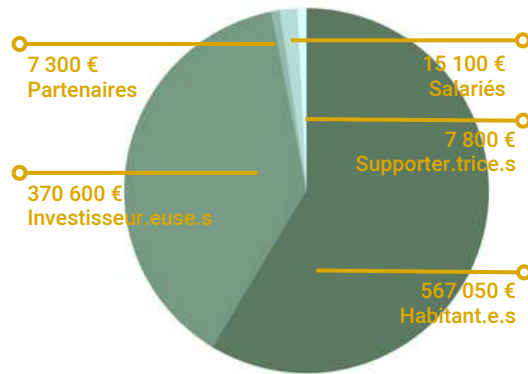
Evolution du capital



Répartition du sociétariat



Répartition du capital





# La gouvernance

**La gouvernance participative souhaitée dès la création d'Habitat & Partage permet l'implication de nombreux acteurs du projet coopératif, chacun étant dépositaire de compétences et ressources particulières par rapport à l'objet de la SCIC.**

Le choix de ne pas distribuer de dividende aux sociétaires permet de gérer la coopérative de façon désintéressée et d'orienter toutes les décisions vers deux objectifs : assurer la pérennité de la structure et garantir l'atteinte des objectifs socio-économiques en faveur de la démocratisation de nouvelles formes d'habiter et vivre ensemble, plus durables et participatives.

## Le "CHAP", Conseil d'Administration

Le CHAP a été partiellement renouvelé lors de la dernière AG avec le départ de Marie Brandt (investisseuse solidaire) et Cécile Kabtane (supportrice), et l'arrivée de 4 nouveaux membres : Anne Beau-Reder (supportrice), Yves Durieux (investisseur solidaire), Annette Gaye (habitante, Trévolution), Margaux Luminet (habitante, Bobines).

Il s'est réuni 8 fois en 2022 pour définir la stratégie d'Habitat & Partage, en lien avec l'équipe opérationnelle.

Les décisions y sont prises au consentement, selon le principe d'équivalence privilégié en gouvernance partagée.

## Le "CEP", Comité d'Engagement et de Partage

Le CEP a été créé en juillet 2022. Il est composé de 6 professionnels de l'immobilier dans différents métiers (juridique, financier, technique) et son avis est consultatif. Il a pour mission d'analyser les risques liés aux différentes étapes des projets avant que le conseil d'administration n'engage financièrement Habitat & Partage. Il accompagne également la réflexion sur des points de structuration de la SCIC (financement, juridique, etc...).

## L'Assemblée Générale du 7 juin 2022

Près de cinquante sociétaires étaient présents au CCO La Rayonne à Villeurbanne pour voter les résolutions des **assemblées générales ordinaire et extraordinaire**, notamment le renouvellement partiel du conseil d'administration et certaines modifications statutaires (nouveau siège social, simplification des modalités d'admission des associés, ...).

## Les membres du Conseil d'Administration (CHAP)

Patrice BARBIERI : Collège Partenaire – Formateur Facilitateur Consultant  
Anne BEAU-REDER : Collège Supporter – Consultante et Coach certifiée  
Yves DURIEUX : Collège Investisseur solidaire – Référent pour le groupe d'investisseur "Les Cigales" – Architecte  
Annette GAYE : Collège Habitant – Membre du groupe Trévolution à Trévoux  
Sébastien GOMET : Collège Partenaire – Architecte  
Anne-Laure JANAUD : Collège Salarié – Directrice Générale Déléguée  
Pete KIRKHAM : Collège Habitant – Membre du groupe « Les Bobines » à Villeurbanne  
Margaux LUMINET : Collège Habitant – Membre du groupe « Les Bobines » à Villeurbanne  
Marc MASCARELL : Collège Partenaire – Fondateur et Président de Metropolam, immobilier et finance B2B  
Benjamin PONT : Collège Salarié – Fondateur et Président Directeur Général – Membre du groupe « Les Bobines »  
Caroline SAVALL : Collège Partenaire – Assistante à Maîtrise d'Ouvrage en Immobilier

## Les membres du Comité d'Engagement et de Partage (CEP)

Alain BARBIER : Co-fondateur de Youse, promoteur immobilier  
Sébastien GOMET : Architecte  
Nathalie LARDET-FLEURIER : notaire associée chez 1629 Notaires  
Marc MASCARELL : Fondateur et Président de Metropolam, immobilier et finance B2B  
Sylvain PONT : Directeur financier à temps partagé  
Gabriel SIBILLE : Directeur aménagement et habitat durable chez Est Métropole habitat



# L'équipe salariée

## Recrutement

L'année 2022 a été marquée par l'arrivée d'Emilie Guet, chargée de projet en habitat participatif. Elle est la première salariée de la coopérative en CDI, les autres membres du collège "Salarié" composent l'équipe de direction et sont mandataires sociaux. Un travail important de préparation et de mise aux normes a été réalisé en amont de son arrivée avec le cabinet de ressources humaines Cimes Compétences.

## Rémunération

Après plusieurs années d'investissement bénévole pour organiser et structurer la coopérative, l'année 2022 marque un tournant puisque l'ensemble de l'équipe a perçu une rémunération sur toute l'année. Un alignement du montant entre les 3 mandataires sociaux et une augmentation ont été validés lors du CHAP de juillet pour être en cohérence avec la grille de salaires de la convention collective et les grilles de salaires du secteur de l'Economie Sociale et Solidaire. Afin de tenir compte de l'avancée des projets, l'augmentation s'est faite en deux temps : la moitié intégrée directement aux rémunérations mensuelles, et l'autre moitié provisionnée et versée à la fin de l'année.

La coopérative continue à bénéficier du bénévolat des membres du CHAP et du CEP, qui a représenté 0,16 ETP\*, soit 35 jours en 2022.

**Merci à eux !**

## Salaires bruts perçus en 2022

Benjamin	43 088 €	0,9 ETP*
Anne-Laure	47 800 €	1 ETP*
Marion	39 787 €**	0,9 ETP*
Emilie	16 444 €	0,9 ETP* sur 7,5 mois

\* ETP : Equivalent Temps Plein soit une base de 218 jours travaillés par an

\*\* Alignement du salaire avec les deux autres mandataires sociaux à partir de juillet 2022.

## Formation

Habitat & Partage cotise à la formation professionnelle auprès de l'organisme OPCO EP, qui peut prendre en charge certaines formations si elles s'inscrivent dans un parcours professionnel.

Une ligne budgétaire est également réservée aux formations non prises en charge mais qui permettent aux collaborateurs de monter en compétences dans des domaines nécessaires aux activités d'Habitat & Partage. Dans ce cadre, Benjamin a suivi une formation « La Communication Non Violente au service des transformations sociales » et Emilie a suivi le module 2 en Communication Non-Violente « L'ouverture au dialogue ».



**Benjamin Pont**, fondateur,  
Responsable Pôle Accompagnement



**Anne-Laure Janaud**  
Responsable Pôle Immobilier



**Marion Cheynet**  
Responsable Pôles transverses



**Emilie Guet**  
Accompagnatrice et formatrice



# Les autres temps forts de la vie coopérative

## La mise en place d'une contribution à la vie coopérative

A partir du printemps, la commission finance élargie, composée de plusieurs représentants des Bobines, Trévolution et A Gratte-Ciel Ouvert, ainsi que des membres de l'équipe salariée, s'est réunie à différentes reprises pour réfléchir aux conditions de mise en place d'une contribution à l'échelle de la SCIC, pour tous les sociétaires, en particulier pour les habitants engagés dans les projets. Elle doit permettre de financer en partie la vie coopérative, c'est-à-dire des événements et des formations internes, proposés par et pour les sociétaires : soirées conviviales, visites de site, conférences, formations sur l'animation en intelligence collective, la gouvernance partagée, la Communication Non Violente, la gestion de conflits, ...

La commission finance élargie a donc fait une proposition au CHAP pour définir les contours de cette contribution, qu'il a bonifié et validé en septembre. L'appel à contribution se fera annuellement, en septembre, et reste volontaire pour tous les sociétaires. Au 31/12/2022, 41 contributions avaient été versées pour un total de 2 750€.

## La soirée des sociétaires

Une quarantaine de sociétaires étaient réunis le 13 décembre à Hévéa (Lyon 7), pour la soirée annuelle des sociétaires. Au programme : des jeux, du théâtre, des échanges et surtout beaucoup de rires ! Ce fut également l'occasion de célébrer la 100ème sociétaire du collège Habitant, dont tous les projets étaient bien représentés : Les Bobines, Trévolution, A Gratte-Ciel Ouvert et la Cadole, dernier collectif à voir le jour à Villefranche-sur-Saône.





# L'activité

## 2022

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**. Elle contribue à une évolution sociétale dans laquelle les citoyens redeviennent acteurs de leur mode d'habiter et leurs façons d'interagir (logement, quartier, travail, culture, épargne ....), avec la volonté de minimiser leur impact sur les écosystèmes. Afin de participer à ce mouvement de transition, Habitat & Partage :

- développe la **première coopérative d'habitation** en France, sur la métropole lyonnaise et ses environs : ce modèle innovant permet de constituer un patrimoine de logements en habitat participatif et coopératif, non-spéculatifs et accessibles à tous, pour lesquels les futurs habitants sont au cœur des décisions ;
- propose du **conseil**, de l'**accompagnement** et de la **formation** pour des particuliers, des collectivités et des professionnels souhaitant développer un projet d'habitat participatif sur la région.

## Services

### Conseil et accompagnement de collectivités

Habitat & Partage a poursuivi la mission remportée dans le cadre de la consultation lancée par **Thonon Agglomération** en 2021 : après plusieurs réunions d'acculturation des élus et de formation en vue de faire émerger un ou plusieurs groupes d'habitat participatif sur le territoire, elle a poursuivi avec des ateliers à destination des personnes intéressées, jusqu'à la constitution d'un collectif.

### Conseil et accompagnement d'opérateurs

Deux missions d'Assistance à Maitrise d'Usage, qui consistent à accompagner l'opérateur dans la conception d'espaces mutualisés puis les acquéreurs dans leur appropriation, se sont poursuivies en 2022 :

- Programme «Natural Square» (250 logements) sur la ZAC des Girondins à Lyon avec **Icade promotion**, démarré en 2017, livré en 2021 ;
- Programme «Liberty» (80 logements) sur la ZAC Bron Terrailon avec **Nacarat**, démarré en 2020, livré fin 2022.



Habitat & Partage a également poursuivi sa mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage initiée en 2021 avec le bailleur social **Bourg Habitat**, pour développer un projet sur la commune de Saint Just (01).

Enfin, ne pouvant finalement pas se positionner sur l'acquisition du terrain proposé par un propriétaire privé à Champagne au Mont d'Or, Habitat & Partage a initié un partenariat avec le promoteur **Ydonna** et l'association **Habitat et Humanisme** afin que le projet puisse voir le jour. Sur cette parcelle arborée cohabiteront ainsi un habitat participatif de 12 logements en accession, accompagné par Habitat & Partage, et 12 logements en locatif social portés par Habitat et Humanisme. Au sein d'une « maison commune », tous les habitants disposeront d'espaces mutualisés favorisant la convivialité et les liens sociaux.

### Conseil et accompagnement de groupes

L'activité en direction des groupes a été moindre en 2022, avec 2 missions réalisées :

- conseil en distanciel pour le groupe **Fleurs de Bitume** (63) afin de les aider à avancer dans leur projet ;
- diagnostic pour le groupe **Sol'EnVie** (42) dans l'optique d'intégrer la coopérative. Le projet n'étant pas encore suffisamment avancé (pas de foncier identifié), aucun engagement n'a été décidé pour l'instant.

## Formation

Habitat & Partage a initié en 2022 un partenariat avec **Coopérative Formation**, un organisme de formation ayant la certification Qualiopi, afin que certaines de ses formations puissent être éligibles au financement OPCO, notamment celles à destination des professionnels. Mais, par manque d'inscriptions, la formation "l'Habitat participatif pour les pro" a été annulée à deux reprises.

Les 9 et 10 avril, Habitat & Partage a proposé une formation de 2 jours au Château partagé, un habitat participatif en Isère, aux sociétaires habitant.e.s souhaitant monter en compétences sur les questions d'animation et de gouvernance partagée. Animée par Bénédicte Roumier (Scicabulle) et Benjamin Pont, cette formation intitulée "**Vivre ensemble la coopération dans la foncière**" a réuni 8 membres des Bobines et A Gratte-Ciel Ouvert, ainsi que l'équipe salariée.

Enfin, Benjamin a poursuivi la formation pour professionnels (architectes, maîtres d'ouvrages, AMO,...) via le réseau Ville et Aménagement Durable (VAD). Il a ainsi animé deux formations sur "**l'implication des usagers dans l'acte de bâtir**".





# La Fabrique de l'habitat participatif

La Fabrique de l'habitat participatif est une association créée en juin 2021 par 7 structures fondatrices – associations militantes, structures professionnelles, accompagnatrices indépendantes – qui souhaitent mutualiser des moyens pour promouvoir et développer l'habitat participatif sous toutes ses formes sur la métropole lyonnaise et alentours.

Elle a pour mission :

- d'informer et sensibiliser le grand public et les acteurs professionnels à l'habitat participatif ;
- de proposer des ateliers de formation ;
- de faciliter l'émergence de groupes et l'accès au foncier sur la métropole.

Tout au long de l'année, Habitat & Partage a continué à participer à la structuration et au développement de la Fabrique, qui lui a également confié deux missions d'accompagnement :

- Une mission commandée par la SERL, pour accompagner les acteurs locaux et initier un projet d'habitat participatif dans le quartier de la **Sauvegarde, Lyon 9ème** ;
- Une mission identique, commandée par la SERL à **Bron Terrailon**, en lien avec le programme Quartier Prioritaire de la Ville subventionné par Habitat Participatif France, qui démarrera en 2023.

En juin 2022 a eu lieu le lancement officiel de l'association, en présence de plusieurs élus de la métropole de Lyon, de la ville de Lyon et de la ville de Villeurbanne, qui soutiennent cette initiative.



La Fabrique de l'habitat participatif compte aujourd'hui 8 membres :

- Cohab'titude
- Habicoop AURA
- Cologi
- Audrey Gicquel
- Carole Samuel
- Cap Habitat Coopératif
- Habitat & Partage
- Chez Moi Demain



# La coopérative d'habitation

Dans la continuité de 2021, Habitat & Partage a poursuivi en 2022 la consolidation du modèle économique de sa coopérative d'habitation, première du genre en France, ainsi que le développement des projets déjà initiés et le lancement de nouveaux projets.

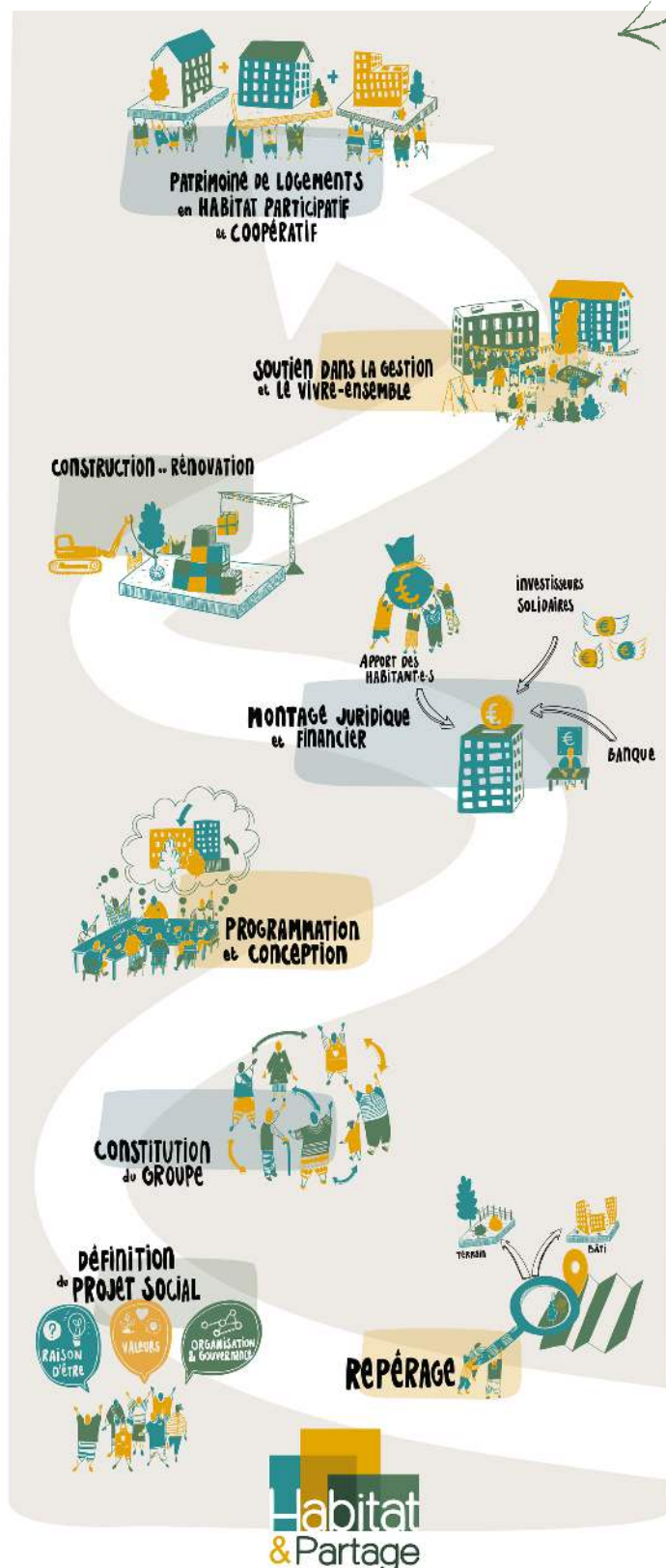
## Un travail de consolidation du modèle avec le cabinet Sémaphores

Souhaitant conforter sa démarche partenariale avec Habitat & Partage, la Banque des Territoires a mandaté le cabinet d'audit et d'expertise-comptable Sémaphores afin qu'il éprouve le modèle économique de la coopérative et accompagne l'équipe dans sa structuration. **Les conclusions, rendues en juin, ont confirmé la pertinence et la viabilité du modèle** et permis la poursuite des discussions avec la Banque des Territoires, qui envisage de soutenir la SCIC à travers un apport en quasi fonds propres pour lancer les premiers projets. Ce rapport a aussi facilité les discussions avec d'autres investisseurs (France Active, la Coopérative Oasis, Garrigue) susceptibles de participer au tour de table aux côtés de la Banque des Territoires.

## Consolidation de la méthode de calcul des honoraires internes

L'équipe a affiné la méthode de calcul des honoraires internes affectés à chaque projet de la coopérative, à partir des premières opérations connues, en corrélant le temps passé par les salariés sur chacune (accompagnement, montage, suivi financier et juridique, programme), le coût de revient de l'opération et le nombre de logements. Les taux ainsi pratiqués, 3 à 4%, restent inférieurs à ce qui se pratique dans le secteur de la promotion immobilière classique.

Pour limiter les risques, ces honoraires ne débutent qu'une fois que l'équipe a validé l'attractivité du terrain pour un projet d'habitat participatif, réalisé une étude de marché sur le secteur, établi un bilan prévisionnel et un plan de financement du projet. Cette phase préalable se matérialise par une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage commandée par l'initiateur du projet (propriétaire foncier, groupe d'habitants, aménageur, collectivité ou opérateur).



## Les projets engagés avant 2022

### Les Bobines

#### L'Autre Soie, Villeurbanne (69)

Le groupe compte 13 foyers et 4 autres sont en cours d'intégration. Il s'est réuni une vingtaine de fois en 2022, alternant entre temps de travail et temps conviviaux.

Les travaux n'ont finalement pas démarré en novembre comme prévu initialement. Un permis de construire modifié a été déposé en juillet, obtenu depuis, et les discussions se sont poursuivies avec Rhône Saône Habitat pour fixer le prix de vente, impacté par l'augmentation des coûts travaux, et finaliser le contrat de réservation de la VEFA qui devrait être signé avant l'été 2023.

Les travaux débuteront à l'automne 2023 pour une livraison à l'été 2025.



L'habitat participatif sera construit dans un bâtiment neuf à très haute qualité environnementale. Il est prévu 19 logements et environ 120 m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés définis par le groupe. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la coopérative HLM Rhône Saône Habitat, la conception par le cabinet d'architecture Insolites et Habitat & Partage se porte acquéreur en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

### A Gratte-Ciel Ouvert

#### ZAC Gratte-Ciel, Villeurbanne (69)

Le groupe rassemble aujourd'hui 15 foyers et 8 sont en cours d'intégration. Après une année 2021 consacrée à l'émergence du collectif, ses valeurs et son projet social, les plénières de l'année 2022 ont beaucoup porté sur la programmation et la co-conception avec le cabinet Fay Architectes. Le permis a été déposé en janvier et est en cours d'obtention suite à un recours. Les travaux débuteront fin 2023/début 2024 pour une livraison fin 2026.

### Trévolution

#### L'écoquartier des Orfèvres, Trévoux (01)

Le groupe rassemble aujourd'hui 15 foyers et 3 autres sont en cours d'intégration. Il s'est également réuni régulièrement en 2022, devenant de plus en plus autonome dans l'organisation et l'animation de ses réunions. Suite au travail de co-conception réalisé par le collectif avec le cabinet d'architecte l'Atelier des Vergers, le permis de construire a été déposé en mars, et obtenu purgé en décembre. Les travaux débuteront courant 2023 pour une livraison prévue début 2025.



Situé sur un écoquartier aux exigences environnementales fortes, l'habitat participatif sera construit dans deux bâtiments neufs qui comprendront 23 logements, 216 m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés et une micro-crèche. La maîtrise d'ouvrage est portée par Habitat & Partage.



L'habitat participatif, lancé en 2021, sera réalisé au sein d'un ensemble immobilier de plus de 25 000 m<sup>2</sup>; il comprendra 30 logements et environ 200 m<sup>2</sup> d'espaces mutualisés définis par le groupe. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le promoteur Quartus et Habitat & Partage se porte acquéreur en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).



## Les nouveaux projets lancés en 2022

Les projets suivants bénéficient pour l'instant d'un accompagnement financé par l'opérateur ou la collectivité qui en est à l'initiative.

Après cette première phase qui permet de valider l'attractivité du projet d'habitat participatif et sa faisabilité économique, Habitat & Partage s'engagera courant 2023 pour porter la maîtrise d'ouvrage ou acquérir en VEFA.

### La Cadole

#### L'écoquartier Montplaisir, Villefranche-sur-Saône (69)



- Environ 870 m<sup>2</sup> de surface utile
- 10 à 12 logements
- 4 foyers engagés, 2 en cours d'intégration
- Des espaces mutualisés
- Montage : Maitrise d'ouvrage Habitat & Partage
- Début des travaux : T4 2024
- Date de livraison : T1 2026

### Les Girondins

#### Lyon 7ème (69)

- Environ 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Environ 50 logements
- Des espaces mutualisés
- Montage : Maitrise d'ouvrage Grand Lyon Habitat avec un Bail Réel Solidaire porté par la Foncière solidaire du Grand Lyon
- Début des travaux : T1 2025
- Date de livraison : T4 2027



Un autre projet a été initié en 2022 pour réaliser un habitat participatif d'une dizaine de logements dans le **5ème arrondissement** de Lyon, à la demande de Vinci Immobilier. Mais après une première réunion d'information, le projet a été mis en attente, la ville souhaitant une révision de l'ensemble du programme dans lequel il s'inscrit.

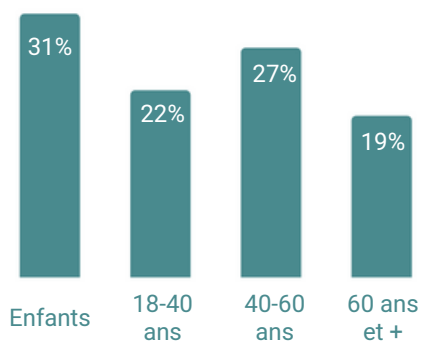
Habitat & Partage a également réalisé une mission de diagnostic pour le **collectif Sol'En Vie** (7 foyers) qui réfléchit à la possibilité d'intégrer la coopérative.

L'intérêt pour le modèle économique défendu par Habitat & Partage s'est confirmé en 2022, en témoigne le **nombre croissant de sollicitations** pour intervenir directement ou essayer sur d'autres territoires.

## Zoom sur la composition des collectifs\*

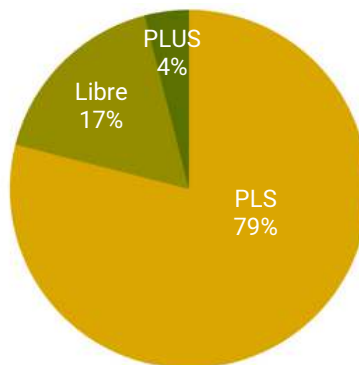
### Mixité générationnelle

Répartition par tranche d'âge des 89 personnes (46 foyers)



### Mixité sociale

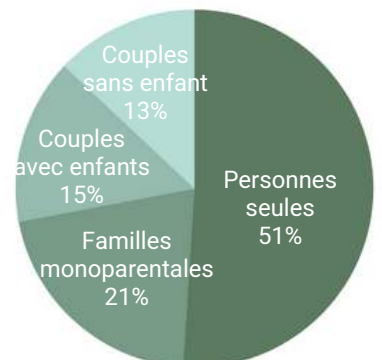
Répartition selon le type de loyer



PLS: Prêt locatif social  
PLUS : Prêt locatif à usage social

### Composition familiale

Répartition selon la composition du foyer pour les 46 foyers engagés



\* A partir des données connues sur les 3 premiers projets : Bobines, Trévolution et A Gratte-Ciel Ouvert

# Autres faits marquants



## Finance solidaire

Dans le cadre de la coopérative d'habitation, le financement de chaque projet est constitué d'apports en capital, en titres participatifs et en comptes courants d'associés des habitants et d'investisseurs solidaires, afin de constituer les fonds propres nécessaires à l'obtention des prêts bancaires.

En 2022, l'apport souscrit en capital par le collègue "Investisseur" était de 60 050 € (16 investisseurs), contre 159 850 € en 2021 (25 investisseurs), mais cet écart a été compensé par des apports en titres participatifs. Ces derniers, en plus de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu maintenue à 25% en 2022 dans le cadre de l'avantage IR PME ESUS, profitent également d'une légère rémunération (1.5%/an) ce qui permet de toucher un public plus large, sans imposer d'engagement dans la gouvernance de la SCIC.

### Une première campagne de titres participatifs

Afin de renforcer les fonds propres de la coopérative, le conseil d'administration a validé en date du 3 octobre, l'émission de 5 000 titres participatifs d'une valeur de 100€ chacun, soit 500 000 €.

Ces titres sont remboursés à l'initiative de l'émetteur, et a minima 7 ans après l'année de souscription (durée légale). Ils bénéficient d'un taux de rémunération fixe à 1,5% et d'un taux variable calculé chaque année en fonction du résultat de la société à la clôture de l'exercice. A la différence des parts sociales, les porteurs de titres participatifs ne deviennent pas associés et ne peuvent donc pas voter en Assemblée Générale.

Clôturée le 31/12/2022, cette campagne de titres participatifs a permis de mobiliser **187 900 €** de fonds propres supplémentaires, à travers 58 souscriptions, dont 41 effectuées par de nouveaux investisseurs qui n'étaient pas sociétaires de la coopérative.

La mise en place de cette campagne a nécessité un travail conséquent, en lien avec le cabinet d'avocats Bignon Lebray, pour s'inscrire dans le cadre juridique en vigueur, avec notamment la rédaction d'un Document d'Information Synthétique transmis à l'Autorité des Marchés Financiers, un contrat d'émission, un bulletin de souscription et la préparation de différents supports de communication (plaquette, post, vidéos, ...).

Les futurs habitants ont joué le jeu en s'appropriant les outils pour faire connaître cette opportunité de placement éthique et responsable dans leurs réseaux, et ont largement contribué au succès de la collecte !



Les parts sociales d'Habitat & Partage ont obtenu le label Fair-Finansol, qui garantit la solidarité et la transparence de ce placement.

# Communication et événements



Habitat & Partage a poursuivi en 2022 l'évolution de sa charte graphique avec la création de nouvelles illustrations par Lou Cartet-Dupuy (Le Trait de Lou), qui viennent relooker les différents supports de communication de la coopérative.

La lettre d'information a été régulièrement diffusée (tous les 2 mois environ) à une communauté de près de 3 000 personnes. Avec l'animation des réseaux sociaux (Facebook et LinkedIn), cela permet de toucher directement les personnes intéressées lorsque de nouveaux projets sont lancés.

Au cours de l'année, l'équipe a participé à divers salons et événements pour faire connaître la coopérative ou le mouvement de l'habitat participatif.

Enfin, dans la presse locale, les projets et leurs habitants continuent à faire parler d'eux !

- Participation au **Salon Primevère** à Lyon en février ;
- Dans le cadre des **Journées Portes Ouvertes de l'habitat participatif**, organisées par Habitat Participatif France en septembre, organisation d'une soirée ouverte au public pour présenter la coopérative et ses projets ;
- Représentation d'Habitat Participatif France lors du **Congrès HLM** à Lyon du 7 au 9 septembre ;
- Dans le cadre de la **Semaine de la finance solidaire** du 7 au 14 novembre, participation à la Nuit de la finance solidaire avec le collectif Gonansol et au Forum de la finance éthique organisé par la ville de Lyon ;
- Intervention lors d'une conférence au **Salon des Maires** à Paris le 24 novembre avec Sophia Popoff, conseillère municipale de la ville de Lyon déléguée au « bien habiter en ville » et Mathilde Chaboche adjointe au maire de Marseille en charge de l'urbanisme et du développement harmonieux de la ville ;
- Interventions auprès d'étudiants (Centrale Lyon, ENTPE, Sciences Po, Institut d'urbanisme de Grenoble), ...





# Réseaux et plaidoyer

Habitat & Partage s'implique fortement dans de nombreux réseaux locaux et nationaux, convaincue que l'union fait la force pour accélérer la reconnaissance de l'habitat participatif et la mise en place des conditions favorables à son déploiement.

L'équipe s'investit notamment au sein du mouvement national **Habitat Participatif France**. Elle est représentée dans son Conseil d'Orientation et participe à plusieurs groupes de travail (vieillesse, quartier prioritaire de la politique de la ville, communication, plaidoyer,...).

Elle collabore également avec :

- **La Fabrique de l'habitat participatif**
- **Le RAHP**, Réseaux des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif
- **Habicoop**, Fédération Française des Coopératives d'Habitants
- **VAD**, Ville et Aménagement Durable
- **Fair - Finansol**
- **la Coopérative Oasis**
- **l'URSCOP**, Union Régionale des Sociétés Coopératives et Participatives
- **Le Cercle de Zaha**
- **La Gonette**, monnaie locale citoyenne

Les sociétaires d'Habitat & Partage sont les bienvenus pour représenter la coopérative dans certains des réseaux cités ci-dessus et/ou d'autres présentant un intérêt pour elle.



Nous remercions également les partenaires qui nous soutiennent financièrement dans le développement de la coopérative via le fonds FISO et la Fondation de soutien à l'innovation sociale :



# Rapport financier

Ce bilan financier présente une synthèse des principaux résultats de l'année 2022. Le bilan comptable de la société, réalisé par Alice Poussin, associée au sein du cabinet Robert Ohayon et Associés, et les rapports du commissaire aux comptes, rédigés par Frédéric Moiroux du cabinet TSARAP, sont disponibles en annexes.

## Compte de résultat

Produits		Charges	
<b>Production vendue (services)</b>	<b>86 473 €</b>	<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>44 848 €</b>
Accompagnement/Conseil	49 925 €	Achats d'études et prestations	2 000 €
Formation	2 658 €	Petit matériel, fournitures	1 060 €
AMO facturée (foncière)	33 890 €	Loyer	6 313 €
<b>Production immobilisée corporelle (honoraires internes)</b>	<b>164 388 €</b>	Hébergement site internet	1 164 €
<b>Autres produits</b>	<b>3 336 €</b>	Assurances	207 €
Contribution à la vie coopérative	2 750 €	Documentation générale	2 249 €
Produits divers gestion courante	516 €	Honoraires, frais d'actes	8 462 €
Transfert affectant marge comm.	70 €	Formation	1 255 €
<b>Produit exceptionnel (Subvention)</b>	<b>9 000 €</b>	Evènement	3 373 €
		Déplacements	7 126 €
		Réceptions	7 741 €
		Frais bancaires	908 €
		Cotisations	2 536 €
		Divers (frais postaux, télécomm.....)	455 €
		<b>Impôts, taxes et vers. assim</b>	<b>2 410 €</b>
		<b>Salaires et traitements</b>	<b>147 634 €</b>
		<b>Charges sociales</b>	<b>59 612 €</b>
		<b>Amort. et provisions pour risques</b>	<b>14 248 €</b>
		<b>Autres charges</b>	<b>439 €</b>
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>263 197 €</b>	<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>269 191 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>- 5 994 €</b>	

La **production vendue** de la SCIC s'élève à 86 473 €, répartis entre l'accompagnement, la formation et les prestations d'AMO facturées en phase d'amorçage des projets de la coopérative.

Hormis une subvention de 9 000€ accordée par la Fondation de France pour le projet des Bobines et passée en produit exceptionnel, la coopérative n'a pas touché d'autre subvention en 2022, contrairement à 2021 où elles représentaient 43,7% des produits d'exploitation du fait de l'organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif.

La production immobilisée correspond aux honoraires internes, c'est-à-dire la valorisation du temps passé par l'équipe sur les immobilisations créées par l'entreprise et conservées en vue de leur utilisation, à savoir les projets de la coopérative d'habitation. Elle sera amortie de la même manière que les autres coûts de construction une fois les opérations livrées. La méthode de calcul de ces honoraires a été affinée en 2022 et validée par l'expert-comptable et le commissaire aux comptes.

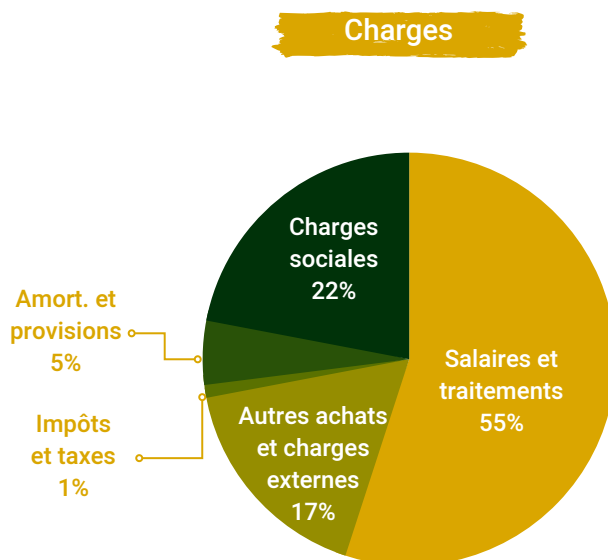
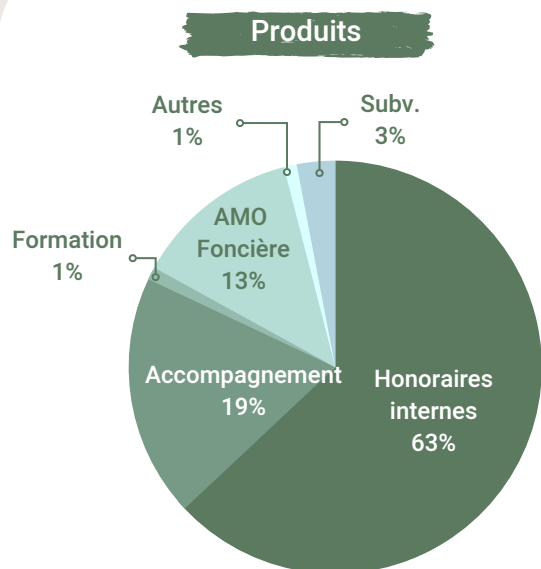
Au niveau des charges salariales, elles ont doublé en 2022 par rapport à 2021, l'équipe ayant été rémunérée sur l'année complète pour la première fois depuis la création de la société, et comptant une personne de plus avec l'arrivée d'Emilie en tant que chargée de projet à partir de mi-mai.

Les principales autres charges de fonctionnement comprennent la location des bureaux, les honoraires comptables et de commissaires aux comptes, des honoraires juridiques, des frais de déplacement et réception, des cotisations à différents réseaux, etc.

Enfin, il a été décidé de constituer désormais une provision pour prendre en compte le risque d'abandon des projets et de perte des investissements engagés, jusqu'à ce que les financements et les permis de construire soient obtenus, à hauteur de :

- 2.5% des investissements pour les projets en Maitrise d'Ouvrage ;
- 5% des investissements pour les projets en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Cela représente une provision de 12 847 € en 2022, ce qui explique le résultat négatif. Cette provision devrait s'équilibrer par la suite avec la reprise pour provisions des années précédentes.





# Bilan au 31.12.2022

Actif		Passif	
<b>Actif immobilisé</b>	<b>418 630 €</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>972 512 €</b>
Immobilisations incorporelles	2 475 €	Capital	967 850 €
Immobilisations corporelles	378 240 €	Réserves statutaires ou contractuelles	11 193 €
Immobilisations financières	37 915 €	Report à nouveau	- 538 €
<b>Actif circulant</b>	<b>1 042 102 €</b>	Résultat de l'exercice	- 5 994 €
Créances	78 936 €	<b>Autres fonds propres (TP)</b>	<b>187 900 €</b>
Disponibilités	962 394 €	<b>Provisions</b>	<b>12 847 €</b>
Charges constatées d'avance	772 €	<b>Dettes</b>	<b>287 473 €</b>
		Emprunts et dettes financières diverses	165 957 €
		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	85 188 €
		Dettes fiscales et sociales	35 178 €
		Autres dettes	1 150 €
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 460 732 €</b>	<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 460 732 €</b>

Les investissements dans les projets immobiliers de la coopérative (notamment Trévolution pour lequel Habitat & Partage porte la maîtrise d'ouvrage) apparaissent à l'actif immobilisé.

Parallèlement, les fonds propres ont continué d'augmenter. Ils sont constitués essentiellement de parts sociales, à hauteur de 967 850 €, soit 66% du passif.

En 2022, Habitat & Partage a lancé une première campagne de titres participatifs et les 187 900 € souscrits (12,8% du passif) apparaissent dans « Autres fonds propres ».

Les fonds propres seront essentiellement dépensés en 2023 avec le lancement des travaux des premiers projets, ce qui explique un montant de disponibilités conséquent à l'Actif au 31.12.22.

Au niveau des dettes, en plus de l'avance remboursable de 50 000 € obtenue en 2021 auprès de la Fondation de soutien à l'innovation sociale, Habitat & Partage a reçu en 2022 le premier versement du Prêt FEDER Innovation, accordé par la BPI et la Région Auvergne Rhône-Alpes, soit 120 000€ sur 180 000 €.



Merci  
à nos sociétaires  
et l'ensemble de  
nos partenaires  
pour leur

engagement

et leur

soutien

HABITAT & PARTAGE

Habitat  
& Partage

[www.habitatetpartage.fr](http://www.habitatetpartage.fr)