

Rapport de gestion AG du 28 mai 2024

Premier exercice 2022/2023

Notre activité a commencé par la constitution de ressources financières. Fin 2023, nous avons 927 k€ de capital apporté par 60 associés et une dette de 130 k€ auprès de la Caisse d'Épargne RA, France Active et Socoden (union régionale des scop). Nous avons réservé 2 logements à Villefranche sur Saône et préparé la réservation de 4 logements à Lyon (signé en mars 2024) qui conduisent à 38 k€ d'immobilisation. Nos actifs sont placés en compte à terme pour 710k€ et en OPCVM monétaire pour 174 k€.

Pour Villefranche sur Saône, nous avons obtenu l'agrément et le financement PLS ainsi que la caution de la ville. 4 associés nous accompagnent en faisant l'achat d'un tiers de la nue-propriété des logements. Cet investissement à impact leur permet un rendement sécurisé exonéré d'IFI. Leur exposition au marché de l'immobilier est transparente grâce à un prix de revente indexé et plafonné pour la transmission des logements aux habitants. Ce co-investissement permet à la foncière de limiter son apport en capital par opération.

Notre chiffre d'affaires est nul en l'absence de logements loués. La production immobilisée de 35 k€ correspond aux charges internes liées à nos premières acquisitions.

Nos charges s'élèvent à 73 k€ dont le salaire chargé du dirigeant de 36 k€ sur 15 mois et 24 k€ TTC de prestation de Madelus, la structure de notre porteur de projet B. Doat.

Le résultat d'exploitation ressort à -38 k€. Compte tenu d'un résultat financier de 16 k€ lié aux intérêts de trésorerie, nous constatons une perte de 21 k€ sur le premier exercice.

Développements récents

Nous sommes lauréats de la Fondation de soutien à l'innovation sociale animée par la Métropole de Lyon, avec 10 k€ de subvention pour financer les dépenses d'investissement nécessaires à la mise en place opérationnelle de notre parcours résidentiel innovant. Nous avons entamé des démarches similaires avec la Fondation Gecina avec une issue cet été.

Perspectives

Nous envisageons l'obtention du statut de Jeune Entreprise Innovante et de crédits d'impôts pour compenser en partie la future hausse de nos coûts avec le recrutement d'une personne pour accompagner notre développement.

Notre objectif pour 2024 est d'augmenter de 500 k€ les ressources disponibles, capital et co-investissement à impact, pour permettre le financement d'une quinzaine de logement (dont ceux déjà acquis) et réduire nos pertes.

Annexe

- Composition du Conseil d'Administration

Nom	Age	Fonctions	Mandat d'administrateur	
			Début	Fin
Monsieur Lionel Assoun	55	PDG Agora pour l'habitant Président Immo Responsable	2022	2026
BATI LYON Promotion, rep. par Monsieur Jérôme Guillaud	42	Directeur BATI Lyon Promotion	2022	2025
Monsieur Thierry Buffet	55	Président B Impact	2022	2026
Monsieur Barthélémy Doat	43	Président Madelus	2022	2025
Madame Barbara Elfassy	49	Gérante Ze BourgeoisZ	2022	2026
Madame Charlotte Dimet	34	Head of PMO MB92	2022	2025
Monsieur Olivier Langlois	56	Chef de produit Coffreo	2022	2025
Rhône Saône Habitat, rep. par Monsieur Arnaud Cecillon	44	DG Rhône Saône Habitat	2022	2026

- Dépenses de frais de déplacement hébergement et restauration : 801,99 €
- Rémunération : Monsieur Lionel Assoun perçoit une rémunération brute annuelle de 20.000 € au titre de ses fonctions de PDG d'Agora pour l'habitant
- Impact social : il n'y a pas encore d'impact social, les logements achetés sont en cours de construction
- Agrément Esus : notre agrément est valable jusqu'au mois de septembre 2024
- Révision coopérative : la première révision est prévue en 2027 sauf si trois exercices consécutifs font apparaître des pertes, si les pertes d'un exercice s'élèvent à plus de la moitié du montant le plus élevé atteint par le capital ou si elle est demandée par un tiers des administrateurs ou un dixième des associés.