

Rapport de gestion AG du lundi 2 juin 2025

Exercice 2024

Nous sommes 69 associés et notre capital a été porté à 1.210 k€, grâce aux nouveaux apports de 9 nouveaux et de 10 anciens. Nous avons réservé 4 logements à Lyon négociés en 2023. L'achat des 2 logements réservés à Villefranche sur Saône porte à 268 k€ nos actifs immobilisés et à 178 k€ notre dette, principalement auprès de la Caisse d'Epargne RA. Nos autres actifs sont placés, 330k€ en compte à terme et 706 k€ en OPCVM monétaire.

La foncière Gecina a mobilisé ses équipes réunies pour une journée de travail centré sur nos problématiques. Sa fondation nous a accordé une subvention de sa fondation en complément du soutien de la métropole de Lyon à travers la fondation FIS, le tout pour un produit d'exploitation de 37k€.

Nos charges s'élèvent à 69 k€ dont 62 k€ de masse salariale et assimilée, sachant que notre associé fondateur Monsieur Doat a été embauché à temps partiel tout comme Madame Hansford qui renforce notre expertise immobilière d'habitation.

Le résultat d'exploitation ressort à -33 k€. Compte tenu d'un résultat financier de 24 k€ et d'un crédit d'impôt de 8 k€ lié à notre nouveau statut de Jeune Entreprise Innovante, nous constatons un exercice tout proche de l'équilibre à -0 k€.

Notre agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale a été renouvelé pour 2 ans.

Développements récents

Les 4 logements à Lyon sont construits, achetés et nous sommes à présent en contact avec de futurs habitants pour mettre en œuvre notre tremplin. Pour 3 logements, nous sommes associés au promoteur Demathieu Bard, finaliste parmi 3 d'un appel d'offre à Marseille.

Le recrutement d'une personne pour renforcer notre effort de recherche est en cours.

Perspectives

Nous envisageons un CIFRE, thèse en entreprise, pour inscrire notre recherche dans le temps. Le bénéfice de la réduction d'impôt JEI sera de 50% pour les souscriptions 2025.

Notre objectif 2025 est de doubler notre capital et le nombre de logement. Nous souhaitons trouver des partenaires pour augmenter notre capacité de levée de fonds ou d'acquisition.

Annexe

- Composition du Conseil d'Administration

Nom	Age	Fonctions	Mandat d'administrateur	
			Début	Fin
Appart & Sens représentée par Madame Caroline Liby	55	Dirigeante d'Appart & Sens	2024	2028
Monsieur Lionel Assoun	55	PDG Agora pour l'habitant Président Immo Responsable	2022	2026
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 : 0 €
- 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 inoccupés
- Agrément Esus : notre agrément est valable jusqu'au mois de juillet 2026
- Révision coopérative : la première révision est prévue en 2028 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.