



# HACOOPA

HABITAT COOPÉRATIF PERSONNES AGÉES

**Habitats partagés, accompagnés  
& inclusifs pour seniors**

**DOSSIER INVESTISSEURS**

Levée de fonds déc. 2022 – mai 2023

---



# EXECUTIVE SUMMARY

Aujourd'hui, nombre de personnes âgées ne souhaitant pas vieillir en EPHAD se mobilisent, et font valoir leur temps libre, leur citoyenneté et leur pouvoir d'agir. HACOOPA souhaite accompagner cette transition sociétale, et inventer de nouvelles manières d'habiter, de bien vieillir ensemble, et lutter contre l'isolement social des personnes âgées. Pour cela, la coopérative développe le concept de maison partagée autour d'espaces communs et conviviaux, favorisant l'émergence d'une vie collective.

Conscient des enjeux qui reposent sur le secteur de l'aide à domicile et des problèmes d'attractivité des métiers des services aux personnes, HACOOPA souhaite également lutter contre la précarisation de ces emplois. Le projet prévoit la création de postes de référent de maison.

HACOOPA porte plusieurs projets d'habitats partagés, accompagnés et inclusifs : le premier va ouvrir ses portes à Orvault en janvier 2023 et accueillera 13 habitants. Les deux suivants sont localisés à Saint Herblain et à Machecoul-Saint-Même.

Le marché auquel HACOOPA s'adresse est celui relatif au logement adapté à destination des personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie, ne souhaitant pas vieillir seules. L'Aide à la Vie Partagée mise en place par le Conseil Départemental, soutenu par la CNSA, permet de financer le poste de référent de maison.

Notre **Société Coopérative d'Intérêt Collectif, agréée ESUS**, qui réunit des acteurs clés – ADT44, Titi Floris et Services, association et Scop du transport et de l'aide à domicile, Macoretz, Scop de la construction bois – et des citoyens engagés, constitue une force pour le développement du projet et sa pérennité.

Notre **modèle économique** repose principalement sur deux axes : le montage de projet d'habitats inclusifs et l'expertise d'usage ; la gestion locative et la coordination des lieux de vie.



# EXECUTIVE SUMMARY

Nos **besoins en financement** concernent nos deux prochains projets :

- La création de deux maisons partagées et de 9 habitats groupés à Saint Herblain, permettant d'accueillir environ 20 habitants. Soit **880K€**, pour un projet estimé à 3,5M d'€uros.
- La création de deux maisons partagées à Machecoul Saint Même permettant d'accueillir 12 habitants. Soit **350K€**, pour un projet estimé à 1,4M d'€uros.

Investissement total : **4,9M** €

Objectif de la levée de fonds : **1,2M€** 

Investissement bancaire : **3,7M** €

Déjà acquis : **200K** €

Les **investissements sont possibles en parts sociales ou en titres participatifs** dans la SCIC. Les parts sociales, labellisées FINANSOL, et les titres participatifs sont éligibles au dispositif IR PME ESUS, et donc déductibles des impôts (à hauteur de 25%). Les titres participatifs sont rémunérés en moyenne à 3% par an.



L'investissement en actions est également possible dans la **Foncière à vocation solidaire** pour les personnes morales.

L'**ambition d'HACOOPA** est de développer une dizaine de maisons sur les 10 prochaines années.

# Sommaire

---

- 05** Contexte
  - 06** Le projet HACOOPA
  - 07** Notre proposition
- 

- 10** Le modèle coopératif et juridique
  - 12** Un projet soutenu et reconnu
  - 13** Notre impact sur le territoire
- 

- 14** Le Petit-Chantilly à Orvault
  - 15** Le Fouloir à Saint-Herblain
  - 16** Machecoul-Saint-Même
- 

- 17** Levée de fonds
- 20** Analyse financière
- 23** Contacts

# Contexte

En 2040, la France comptera 10,6 millions de personnes de plus de 75 ans contre 6 millions aujourd'hui.

Source : INSEE

Selon le 10<sup>ème</sup> rapport sur la solitude de la Fondation de France, **les personnes âgées représentent la tranche d'âge la plus touchée par l'isolement** : 1 personne sur 3 est en situation d'isolement. Un tiers d'entre eux n'ont que les relations de voisinage comme réseau de sociabilité, un réseau qui a tendance à s'affaiblir.

Aujourd'hui et demain, la question du « Bien Vieillir Ensemble » devient centrale.

La crise sanitaire de la Covid-19 a révélé les fragilités du modèle sanitaire et social actuel, et a mis en exergue les situations d'isolement de nos aînés. Selon le rapport de la Fondation Les Petits Frères des Pauvres, 720 000 personnes âgées n'ont eu aucun contact avec leur famille durant le confinement. Pour 41 % des personnes âgées, le confinement a eu un impact négatif sur leur santé morale et pour 31 % sur leur santé physique.

**Aujourd'hui, nombre de personnes âgées ne souhaitant pas vieillir en EPHAD se mobilisent, et font valoir leur temps libre, leur citoyenneté et leur pouvoir d'agir. HACOOPA souhaite accompagner cette transition sociétale, et inventer de nouvelles manières d'habiter, de bien vieillir ensemble, et lutter contre l'isolement social des personnes âgées.**

Conscient des enjeux qui reposent sur le secteur de l'aide à domicile et des problèmes d'attractivité des métiers des services aux personnes, **HACOOPA souhaite également lutter contre la précarisation de ces emplois. Le projet prévoit la création de postes de référent de maison.**



# Le projet HACOOPA



## Vivre chez soi dans une maison partagée

HACOOPA porte des projets d'**habitats accompagnés, partagés et inclusifs**, pour les personnes âgées. La coopérative développe le concept de maison partagée autour d'espaces communs et conviviaux, favorisant l'émergence d'une vie collective ; l'objectif étant de **lutter contre l'isolement social des seniors** et prévenir les effets du vieillissement et de la perte d'autonomie.



### *L'habitat inclusif*

*est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes [...] et assorti d'un projet de vie sociale et partagée.*



## L'habitat inclusif comme alternative aux résidences

Pas de grands ensembles ou de grandes résidences pour seniors, les habitats partagés HACOOPA sont des lieux de vie à taille humaine, partie prenante de leur rue, de leur commune. Ils contribuent à la présence des anciens dans la commune et sont des espaces d'échanges intergénérationnels situés au cœur des quartiers.

Primeront **la bienveillance, les échanges, la convivialité, l'ouverture d'esprit, le partage de moments** avec les voisins, les familles, les ambassadeurs bénévoles HACOOPA mais aussi les associations et les professionnels.

# Notre proposition

HACOOPA a pour volonté de **prévenir les effets du vieillissement et de la perte d'autonomie**, à la fois d'un point de vue physique et intellectuel, par la conception d'habitats adaptés et ergonomiques, structurés autour d'espaces communs et conviviaux, favorisant **l'émergence d'une vie collective**.

## LA MAISON PARTAGÉE

Maison composée de **chambres-studio privées**,  
et d'**espaces communs conviviaux** : séjour, salon, cuisine, buanderie,  
atelier, jardin, chambre d'amis...



+++ Coûts mutualisés  
et budgets maîtrisés

En proposant de nouvelles formes d'habitats partagés et inclusifs, au cœur des quartiers, HACOOPA poursuit plusieurs objectifs :

- ◆ **Recréer un « chez soi » dans un environnement sécurisé et adapté**, grâce à une conception architecturale du bâti et des logements de qualité et ergonomiques ;
- ◆ **Renforcer le lien social favorisant l'entraide** entre les habitants mais aussi avec le voisinage, et ainsi prendre part à la dynamique intergénérationnelle du quartier ;
- ◆ **Proposer la mise en commun des aides et une mutualisation des services** pour un coût modéré, en adéquation avec les besoins des habitants.

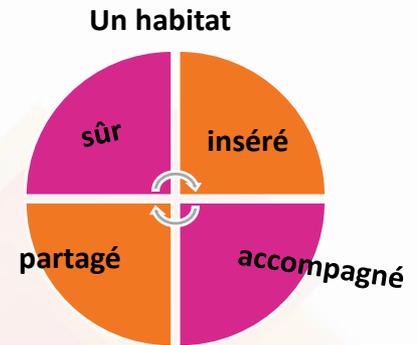


# Notre proposition

## Le projet de vie sociale et partagée

Ce mode d'habitat participatif repose sur la définition d'un projet de vie sociale et partagée et d'une **charte de vivre ensemble**. Définis conjointement par les futurs habitants lors d'ateliers participatifs\*, elle vise à définir le fonctionnement de ces maisons et de la vie collective.

\*Afin de permettre aux futurs habitants de découvrir le concept de maison partagée et de se projeter dans le projet collectif, HACOOPA organise un **parcours futur habitant** composé d'ateliers et temps conviviaux.



Au quotidien, un **référént de maison** sera présent quelques heures par jour au service du collectif, pour réaliser les missions suivantes auprès des habitants :

- ◆ animation du lien social et organisation des moments de convivialité ;
- ◆ aide au bon fonctionnement des parties communes ;
- ◆ veille sur les parcours de vie individuels.

Mensuellement, un coordinateur HACOOPA animera le **comité de maison**, composé des habitants et du référént de maison. Il s'assure du bon fonctionnement de la maison et traite de sujets variés : admission d'un nouvel habitant, actualisation de la charte de vivre ensemble, projets et partenariats, organisation d'événements et animations etc.

# Le modèle coopératif

A travers le **modèle coopératif**, les citoyens et fondateurs à l'initiative du projet souhaitent proposer un autre modèle économique et sortir de la logique spéculative qui structure l'immobilier et la Silver Economy depuis plusieurs années maintenant. Dominé par une logique de marché et la recherche de profit, le marché de l'habitat laisse peu de place à des formes d'habitat innovantes ou atypiques.

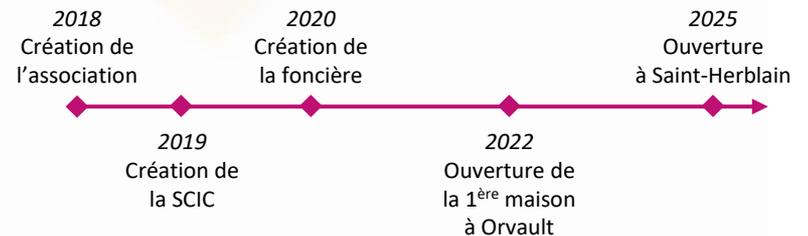
En choisissant le modèle de Société Coopérative d'Intérêt Collectif, HACOOPA souhaite proposer à une multitude d'acteurs du territoire (citoyens, entreprises, associations, collectivités, futurs habitants, salariés) de se réunir autour d'un objet social commun : celui du **Bien Vieillir Ensemble**, et ainsi de réunir les sociétaires et leur épargne dans **des projets d'intérêt collectif**.

**Labelisée ESUS** (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), la SCIC HACOOPA permet aux citoyens d'investir dans une cause d'intérêt général et d'impact social. Les collectivités peuvent aussi prendre part à la coopérative afin d'adapter l'habitat pour les personnes âgées et favoriser leur maintien en cœur de bourg.



## GENÈSE

Le projet HACOOPA est né en 2018, co-porté par quelques citoyens de l'agglomération nantaise, soucieux du bien vieillir de leurs aînés, et 4 structures engagées de l'économie sociale et solidaire : les SCOP Titi Floris, Macoretz et Titi Services, et l'association ADT 44.



# Le modèle coopératif

## La gouvernance partagée

De forme privée et d'intérêt collectif, le statut juridique SCIC permet **de rassembler un grand nombre de personnes autour d'un projet commun** alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale.

La coopérative permet aux acteurs d'être **parties prenantes de la gouvernance partagée**.

Les collèges de vote correspondent aux différentes parties prenantes d'un projet. Au sein de chaque collège, les associés fonctionnent sur le principe 1 personne = 1 voix. Les différents groupes peuvent ainsi **participer aux décisions stratégiques** de la coopérative. Ils permettent de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et garantissent une gestion démocratique au sein de la coopérative.

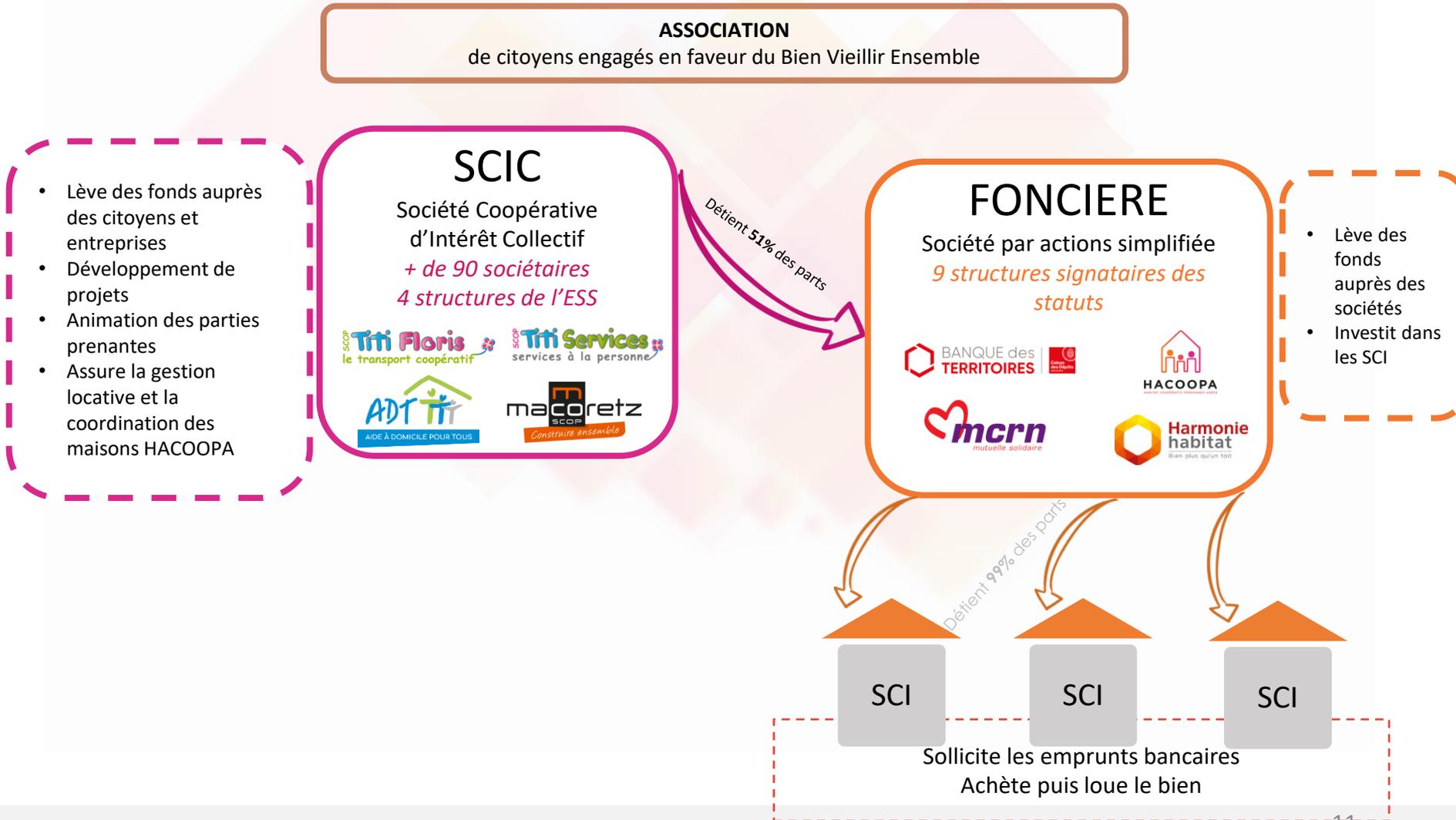
La SCIC HACOOPA compte aujourd'hui  
**91 associés** pour un capital social de **334 700 €**.



*Le fonctionnement coopératif HACOOPA permet notamment aux citoyens et entreprises d'investir dans un projet à impact local, aux salariés d'être copropriétaires de leur entreprise et aux (futurs) habitants d'être parties prenantes des décisions.*

# Le montage juridique

## Les différentes entreprises HACOOPA



# Un projet soutenu et reconnu



## Prix de l'innovation sociale Nantes Métropole 2018

Dès 2018, HACOOPA a été récompensée par Nantes Métropole pour son **concept novateur d'habitats alternatifs et coopératifs pour les personnes âgées**. L'association (*nb : la SCIC a été créée mi-2019*) a reçu le Prix de l'innovation sociale, répondant complètement à la thématique du « Bien vieillir, bien vieillir à domicile, des enjeux d'habitat et de services pour éviter les situations d'isolement et de précarité des seniors », en cohérence avec le projet gérontologique métropolitain.

## Grands Prix de la Finance Solidaire 2021

La coopérative HACOOPA a remporté le Prix Coup de Cœur des Grands Prix de la Finance Solidaire 2021.



## Labellisation Finansol 2022

Début juillet 2022, la coopérative a fait labelliser ses parts sociales sous l'égide de la finance solidaire. Le **label Finansol** est une référence, crédible et légitime qui atteste véritablement du caractère solidaire d'un produit financier (ici, les parts sociales). Il permet de distinguer les produits d'épargne solidaire des autres produits d'épargne.

Le projet HACOOPA est également **soutenu par de nombreux acteurs engagés dans la thématique du Bien Vieillir** : la Banque des Territoire, France Active Pays de la Loire, Malakoff Humanis, la Carsat Pays de la Loire, la Fondation de France Grand Ouest, Harmonie Habitat, la mutuelle MCRN, VYV3.



# Notre impact sur le territoire

**HACOOPA répond à plusieurs objectifs de développement durable (ODD) définis par les Nations Unies :**

- Bonne santé et bien-être
- Inégalités réduites

notamment grâce à l'inclusion de personnes âgées isolées dans ses maisons, la participation à la vie des maisons par les bénévoles, la création d'emplois pérennes dans le milieu des services aux personnes.

## Impact **sociétal**

- ◆ Favorise le maintien des habitants dans leur quartier
- ◆ Permet l'adaptation de l'habitat résidentiel pour les personnes âgées et fluidifie le foncier dans la commune
- ◆ Maintient la mixité intergénérationnelle dans les centres-villes et centres-bourgs

## Impact **gouvernance**

- ◆ Engagement collectif autour d'un projet d'intérêt général à impact social
- ◆ Partage de la gouvernance du projet

## Impact **social**

- ◆ Lutte contre l'isolement social des personnes âgées
- ◆ Création d'emplois durables et valorisation des métiers des services aux personnes



# Le Petit-Chantilly à Orvault

HACOOPA crée sa première maison partagée seniors dans le quartier résidentiel et commerçant du Petit-Chantilly à Orvault, près de Nantes. La maison de 400 m<sup>2</sup>, précédemment détenue par une congrégation de sœurs, est rénovée, et une extension est créée, afin de réaliser **une grande maison partagée de 13 chambres-studio**.

## Calendrier



- ◆ Budget global du projet : 2,6M €
- ◆ Capital levé : 724K €
- ◆ Subventions obtenues : 200K €

- ◆ 1<sup>ère</sup> levée de fonds de la SCIC réalisée en 2020/2021 :
  - Parts sociales : 206 300€
  - Titres participatifs : 194 300€



# Le Fouloir à Saint-Herblain

En lien avec la commune de Saint-Herblain, un projet HACOOPA va voir le jour sur le secteur du Fouloir. Dans le prolongement de la ZAC de La Pelousière, la commune souhaite dédier ce terrain depuis plusieurs années à de l'habitat participatif. En 2020, le Conseil Municipal délibère en faveur de la vente de ce terrain à HACOOPA.

Il s'agit d'un terrain de 7 000 m<sup>2</sup> bénéficiant d'une qualité paysagère, à proximité des marais. Une partie du terrain (3 000 m<sup>2</sup>) sera dédiée à des habitats HACOOPA, avec **2 maisons partagées de 4 à 6 habitants chacune et 9 habitats individuels groupés**, situés au R+1 accessibles par ascenseur. Le reste de la parcelle sera dédiée à des logements libres et logements sociaux, en petit collectif, porté par la SCOP Macoretz.

## Calendrier



3,5M €

Coût global du projet

880K€

Objectif de collecte



# Machecoul-Saint-Même



Nous collaborons depuis plusieurs mois avec la commune de Machecoul-Saint-Même, LAD SELA et Macoretz pour créer **2 maisons partagées** en cœur de bourg à l'horizon 2025.

Nous sommes **lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt Habitat Inclusif « Bien vieillir dans les Petites villes de demain »** porté par l'ANCT, la Banque des Territoires et la CNSA.

Cet AMI nous permet de bénéficier d'une enveloppe financière de 15K € pour financer une partie de l'ingénierie du projet.



## Calendrier



1,4M €  
Coût global du projet

350K€  
Objectif de collecte

# Levée de fonds

## Contexte

La levée de fonds va permettre de contribuer au financement des projets d'habitats partagés, accompagnés et inclusifs portés par la SCIC HACOOPA.

## Besoin de financement

Objectif de collecte : 1,2M €

- Acquisition d'un terrain sur le site du Fouloir, quartier de la Pelousière à Saint-Herblain
- Construction de 2 maisons partagées de 6 habitants chacune et 9 habitats individuels à l'horizon 2025
- Financement de projets en cours de développement : quartier des Bancs à Machecoul-Saint-Même

## Type d'investissements

Les **titres participatifs** : par décision du Conseil d'Administration en date du 26 septembre 2022, la SCIC émet 6 000 titres participatifs de valeur nominale de 100 € avec une date d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2022 et une fermeture de l'émission de titres au 31 mai 2023.

Les **parts sociales** : la souscription dans la SCIC est possible toute l'année.

Montant minimum de la souscription : 100 €



# Levée de fonds

Les parts sociales et les titres participatifs  
bénéficient d'un **AVANTAGE FISCAL**  
[Dispositif IR PME ESUS]  
Réduction d'impôts  
sur le revenu de **25 %**  
suivant la loi de finances en vigueur

## Souscrire des titres participatifs

« Le titre participatif est une valeur mobilière qui n'octroie ni droit de vote ni part dans le capital. »

Le statut de société coopérative d'intérêt collectif permet de proposer ce placement à toute personne intéressée : salarié, entreprise, association, particulier...

C'est un **placement solidaire** dans une entreprise du territoire qui permet de contribuer au développement du projet sans rôle dans la gouvernance coopérative. L'épargne est placée pendant minimum 7 ans.

**Rémunération garantie**  
Minimum 3 % par an  
(taux fixe + variable)

## Souscrire des parts sociales

« Une part sociale est un titre de propriété sur le capital d'une entreprise comportant plusieurs associés. »

Devenir sociétaire de la SCIC, c'est prendre pleinement part au projet HACOOPA, soutenir l'entreprise sur le long terme et avoir la possibilité de **participer à la gouvernance partagée.**

A noter que 57,5% des bénéfices sont obligatoirement placés en réserve impartageable. Les sociétaires peuvent percevoir une rémunération sur le reliquat.

**Rémunération possible mais encadrée**  
Rémunération sur le reliquat des bénéfices réalisés (42,5%) sur décision de l'AG, limitée au Taux Moyen de rendement des Obligations



# Levée de fonds

## 4 raisons pour investir

- Participer à un projet coopératif général d'intérêt social.
- Participer au bien vieillir de demain.
- Favoriser une approche permettant de rester dans une maison adaptée limitant ainsi l'isolement des personnes.
- Création d'emplois durables et aide à la valorisation des métiers des services aux personnes.

## 4 risques liés à l'investissement

- Le secteur de l'habitat partagé et inclusif est un marché de niche, qui concerne encore peu de projets en France, et dont le modèle économique est innovant et doit être éprouvé.
- Le projet exige un volume de financements conséquent pour pouvoir se développer et réaliser son potentiel.
- L'habitat partagé et inclusif est en plein essor ce qui nécessite de suivre l'évolution de la réglementation en vigueur.
- Les risques inhérents à tout démarrage d'activité, que ce soit d'un point de vue opérationnel ou managérial. À relativiser au vu des expertises complémentaires des différents co-fondateurs.



# Analyse financière

## SCIC HACOOPA

### COMPTE DE RESULTAT - SCIC HACOOPA

Prévisionnel octobre 2022

	2022	2023	2024	2025	2026
Prestations vendues	66 000	106 625	115 792	129 667	105 042
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>66 000</b>	<b>122 459</b>	<b>115 792</b>	<b>129 667</b>	<b>105 042</b>
Subventions d'exploitation	28 500	88 500	94 000	120 000	154 000
Transferts de charges					
Autres produits d'exploitation					
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>94 500</b>	<b>210 959</b>	<b>209 792</b>	<b>249 667</b>	<b>259 042</b>
Fournitures consommables	500	500	505	510	515
Services extérieurs	29 129	74 834	75 008	125 183	125 360
Charges externes (Total)	29 629	75 334	75 513	125 693	125 875
Impôts et taxes	1 072	1 385	1 395	1 415	1 415
Salaires bruts (Salariés)	46 492	71 980	72 780	74 428	74 428
Charges sociales (Salariés)	11 623	17 995	18 198	18 601	18 601
Autres charges de personnel					
Charges de personnel (Total)	58 115	89 975	90 978	93 029	93 029
Dotations aux amortissements	1 842	1 226			
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>90 658</b>	<b>167 920</b>	<b>167 886</b>	<b>220 137</b>	<b>220 319</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 842</b>	<b>43 039</b>	<b>41 906</b>	<b>29 530</b>	<b>38 723</b>
Produits financiers					
Charges financières	4 721	9 024	17 730	18 029	27 670
<b>Résultat financier</b>	<b>-4 721</b>	<b>-9 024</b>	<b>-17 730</b>	<b>-18 029</b>	<b>-27 670</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-879</b>	<b>34 015</b>	<b>24 176</b>	<b>11 501</b>	<b>11 053</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-879</b>	<b>34 015</b>	<b>24 176</b>	<b>11 501</b>	<b>11 053</b>

### Revenus

Les revenus sont issus des honoraires de montage des projets à la constitution des SCI. La SCIC HACOOPA refacture des honoraires de gestion locative et de coordination des maisons.

La SCIC HACOOPA bénéficie de l'aide du Conseil Départemental pour l'Aide à la Vie Partagée.

### Coût

Les principales dépenses de la SCIC correspondent

- aux dépenses de personnel nécessaires pour le développement de nouveaux projets et la coordination des maisons.
- aux prestations de services pour les sociétés de service à la personne (mise à disposition d'un référent de maison).

### Trésorerie

Les souscriptions au capital et en titres participatifs permettent d'investir en fonds propres dans la Foncière, elle-même investissant dans les SCI.

# Analyse financière

## SCIC HACOOPA

La SCIC prévoit de développer plusieurs projets sur les années à venir :

- Saint Herblain
- Machecoul-Saint-Même
- 2 projets en 2024
- 2 projets en 2025

Les souscriptions de parts se font de manière régulière dans la foncière et les SCI selon l'avancement des projets.

PLAN DE FINANCEMENT - SCIC HACOOPA						
Prévisionnel octobre 2022						
		2022	2023	2024	2025	2026
<b>Besoins</b>						
	<b>Immobilisations financières</b>		<b>675 000</b>		<b>718 500</b>	<b>283 000</b>
	<i>Soucription parts Foncière St Herblain - Machecoul</i>		669 000			
	<i>Soucription parts Foncière St Herblain - Machecoul</i>				432 000	
	<i>Soucription parts Foncière 2 projets 2024</i>				280 000	
	<i>Soucription parts Foncière 2 projets 2025</i>					280 000
	<i>Soucription parts SCI St Herblain - Machecoul</i>		6 000			
	<i>Soucription parts SCI St Herblain - Machecoul</i>				3 500	
	<i>Soucription parts SCI 2 projets 2024</i>				3 000	
	<i>Soucription parts SCI 2 projets 2025</i>					3 000
	Variation du B.F.R.	-30 680	-727	1 982	2 806	1 630
	Remboursements d'emprunts	21 558	29 250	29 839	30 440	31 054
	<b>Total des besoins</b>	<b>-9 122</b>	<b>703 523</b>	<b>31 821</b>	<b>751 746</b>	<b>315 684</b>
<b>Ressources</b>						
	Apports en capital		338 000		370 000	172 000
	Souscription d'emprunts		338 000		360 000	142 000
	Capacité d'autofinancement	-3 037	19 407	24 176	11 501	11 053
	<b>Total des ressources</b>	<b>-3 037</b>	<b>695 407</b>	<b>24 176</b>	<b>741 501</b>	<b>325 053</b>
<b>Trésorerie</b>						
	Variation de trésorerie	6 085	-8 116	-7 645	-10 245	9 369
	<b>Solde de trésorerie</b>	<b>60 255</b>	<b>52 139</b>	<b>44 494</b>	<b>34 249</b>	<b>43 618</b>

# Analyse financière Foncière HACOOPA

La Foncière HACOOPA est une **foncière à vocation solidaire**, elle lève des fonds auprès de la SCIC et d'acteurs institutionnels, puis les investit dans des SCI dédiées afin de créer des projets d'habitats partagés et inclusifs à destination des personnes âgées isolées.

La création des différentes structures juridiques permet de faciliter les investissements, de rassurer sur les équilibres financiers, tout en plaçant **l'intérêt général au cœur du projet final**. L'activité de la foncière fonctionne sur le modèle d'une holding et les remontées de dividendes des SCI sont prévues pour équilibrer le résultat.

La **Banque des Territoires** est présente dans la Foncière, elle intervient en tant qu'investisseur d'intérêt général, et soutient le développement de l'habitat partagée et inclusif.

Les autres actionnaires de la Foncière sont actuellement :

- La SCIC HACOOPA (présidente de la Foncière et détentrice majoritaire)
- Les fondateurs du projet : Titi Floris, ADT 44, Macoretz
- Des partenaires : Harmonie Habitat, la Mutuelle MCRN, Futur TIC

COMPTE DE RESULTAT - FONCIERE HACOOPA					
Prévisionnel octobre 2022					
	2022	2023	2024	2025	2026
Prestations vendues					
Chiffre d'affaires					
<b>Total des produits d'exploitation</b>				-	-
Fournitures consommables					
Services extérieurs	2450	2450	2450	2450	2450
Charges externes (Total)	2450	2450	2450	2450	2450
Impôts et taxes	500	500	500	500	500
Dotations aux amortissements	1748	1748	1748	1 149	
Dotations aux provisions					
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>4 698</b>	<b>4 698</b>	<b>4 698</b>	<b>4 099</b>	<b>2 950</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-4 698</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>	<b>-4 099</b>	<b>-2 950</b>
Charges financières	100	4 100	8 100	8 200	8 320
<b>Résultat financier</b>	<b>-100</b>	<b>-4 100</b>	<b>-8 100</b>	<b>-8 200</b>	<b>-8 320</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>	<b>-12 299</b>	<b>-11 270</b>
Impôt sur les bénéfices					
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 500</b>	<b>-12 299</b>	<b>-11 270</b>

PLAN DE FINANCEMENT - FONCIERE HACOOPA						
Prévisionnel octobre 2022						
	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Besoins</b>						
Immobilisations corporelles						
Immobilisations financières		769 000		521 500	280 000	
Variation du B.F.R.	-600	-4 000	-4 000	-100	-120	
Remboursements d'emprunts						
<b>Total des besoins</b>	<b>-600</b>	<b>765 000</b>	<b>-4 000</b>	<b>521 400</b>	<b>279 880</b>	
<b>Ressources</b>						
Apports en capital		669 000		432 000	280 000	
Apport en compte courant		100 000	100 000	10 000	12 000	
Capacité d'autofinancement	248	248	248	-11 150	-11 270	
<b>Total des ressources</b>	<b>248</b>	<b>769 248</b>	<b>100 248</b>	<b>430 850</b>	<b>280 730</b>	
<b>Trésorerie</b>						
Variation de trésorerie	848	4 248	104 248	-90 550	850	
<b>Solde de trésorerie</b>	<b>6 127</b>	<b>10 375</b>	<b>114 623</b>	<b>24 073</b>	<b>24 923</b>	

## Contacts

---



**Boris COUILLEAU**  
Président Directeur Général  
06 18 79 22 01  
[boris.couilleau@titi-floris.fr](mailto:boris.couilleau@titi-floris.fr)



**Laure LACOURT**  
Responsable du développement  
02 53 55 11 38  
[laure.lacourt@hacoopa.fr](mailto:laure.lacourt@hacoopa.fr)



**Anne LOURDAIS**  
Responsable administrative  
et financière  
06 25 92 32 29  
[comptabilite@hacoopa.fr](mailto:comptabilite@hacoopa.fr)



# HACOOPA

HABITAT COOPÉRATIF PERSONNES AGÉES

## Habitats partagés, accompagnés & inclusifs pour seniors

SCOP **Titi Floris**  
le transport coopératif

CONSTRUIRE  
RENOVER  
S'ENGAGER  
**macoretz**  
SCOP

**ADT**  
AIDE À DOMICILE POUR TOUS

SCOP **Titi Services**  
services à la personne

**Nantes Métropole**

**BANQUE des TERRITOIRES**

**FRANCE ACTIVE**  
Les entrepreneurs engagés  
PAYS DE LA LOIRE

**malakoff humanis**  
SAVIE - PREVOYANCE - RETRAITE - ENSEIGNE

**Carsat** Retraite & Santé au travail  
Pays de la Loire

**Fondation de France**

**Harmonie habitat**  
Bien plus qu'un toit

**mcrn**  
mutuelle solidaire

**vyv**

**CIGALES**

**Groupama**

[contact@hacoopa.fr](mailto:contact@hacoopa.fr) | 02 53 55 11 38 | [www.hacoopa.coop](http://www.hacoopa.coop)

7 rue Louis Blériot 44700 Orvault