



# réciprocité

Rapport d'activité

20

24

# IÉDITO

## 2024 : UNE NOUVELLE GOUVERNANCE

### I DAVID MEYNARD

- Président

2024 demeurera avant tout l'année d'un nouveau départ pour Récipro-Cité.

Treize ans après sa création et après avoir été portée avec passion par Serge Le Boulch, les membres du CODIR sont plus que fiers de contribuer à la transmission de entreprise, sans doute inédite pour une entreprise solidaire d'utilité sociale

Il n'y a pas un jour où je ne me félicite pas de présider une entreprise engagée comme la nôtre où nos convictions profondes côtoient notre volonté résolue de faire naître des projets économiquement durables, répondant aux aspirations des personnes de toutes les générations et de toutes les origines.

Revenir sur 2024, c'est également :

- La tristesse de ne pas avoir pu organiser le séminaire d'entreprise, car nos retrouvailles annuelles cimentent nos valeurs et notre engagement, c'est pourquoi nous avons pris dès à présent la décision que l'ensemble de l'équipe se retrouve les 5 et 6 juin 2025.

- La concrétisation du Réseau de l'habitat interG, incarné par une rencontre au congrès de l'USH qui a réuni plus de quarante personnes, brillant par leur diversité et partageant toutes la nécessité de conforter l'avenir de l'habitat intergénérationnel.

- La poursuite de notre essaimage hors de nos frontières grâce à nos premières missions outre-mer, et la perspective d'un premier projet de tiers-lieu à l'étranger en 2025, forgeant notre conviction que créer des lieux qui créent des liens est une aspiration universelle.

- Enfin, nous avons également eu l'immense plaisir d'organiser un événement en l'honneur de nos bénévoles et de nos bénéficiaires à Sainte-Foy-lès-Lyon. Leurs témoignages et leurs sourires sont un moteur incroyable pour notre équipe, merci à eux.

Quelle année !

Un grand merci à chacun-e d'entre-vous

David MEYNARD



### I LUIS MARINHO

- Directeur Général

L'année 2024 s'inscrit dans la continuité de notre trajectoire de croissance, confirmant la pertinence de nos choix stratégiques et l'engagement sans faille de nos équipes. Une fois encore, notre société a su démontrer sa capacité à innover, à s'adapter et à créer de la valeur, tant pour nos clients que pour nos collaborateurs.

Notre performance économique parle d'elle-même. Avec une progression significative par rapport à l'année précédente, et une rentabilité en forte hausse, nous récoltons les fruits d'une gestion rigoureuse et d'une vision tournée vers l'avenir. Ces résultats nous permettent de poursuivre nos investissements stratégiques et de renforcer notre position sur le marché.

Au-delà des chiffres, notre réussite repose avant tout sur les femmes et les hommes qui composent notre entreprise. La valorisation des collaborateurs demeure une priorité essentielle et traduit notre volonté de partager la création de valeur avec celles et ceux qui la génèrent chaque jour. Par ailleurs, la formation continue, bénéficiant à une partie significative de nos effectifs chaque année, reste un levier fondamental pour accompagner notre développement et renforcer l'expertise de nos équipes.

Un tournant majeur a également marqué cette année : le rachat de l'entreprise par le comité de direction. Cette opération stratégique reflète notre volonté de garantir la pérennité de notre modèle et de renforcer notre indépendance. Ce changement nous offre une nouvelle dynamique et conforte notre vision à long terme, axée sur l'innovation et la croissance durable.

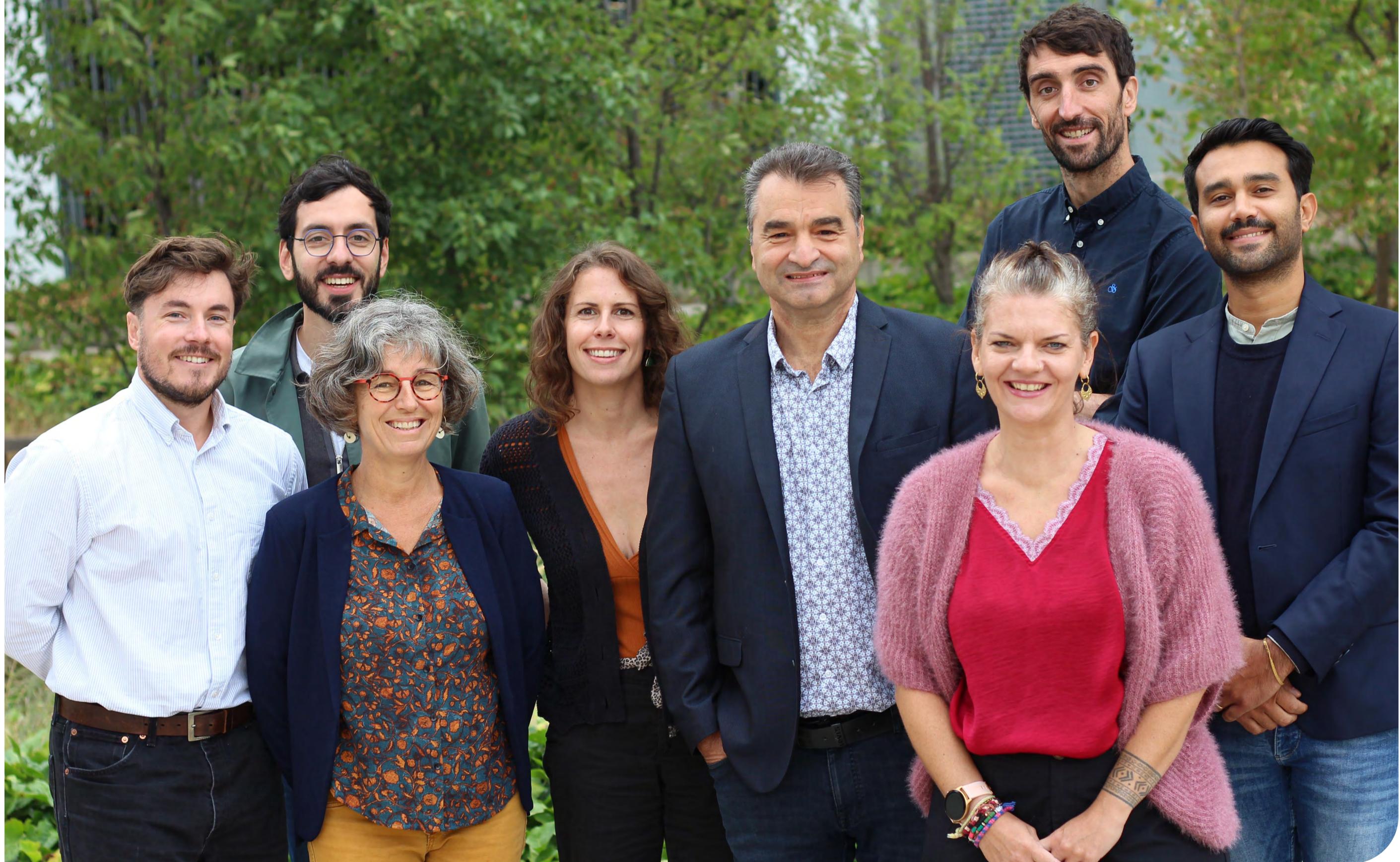
Les perspectives qui s'offrent à nous sont enthousiasmantes. Forts de nos succès et de nos acquis, nous abordons l'avenir avec ambition et confiance. Notre engagement en faveur de l'innovation, de la performance et du bien-être de nos collaborateurs constitue le socle sur lequel nous continuerons de bâtir notre croissance durable.

Merci à toutes et à tous pour votre contribution et votre engagement. Ensemble, poursuivons cette dynamique et relevons les défis de demain avec audace et détermination !

Luis MARINHO

## L'équipe du CODIR

de gauche à droite : Maxime Devaux, Nathaël Torres, Agnès Filizetti, Léa Portier,  
Luís Marinho, Audrey Tessier, David Meynard, Pierre-Inder Kaveri



# 4 SOMMAIRE

## RÉTROSPECTIVE 2024

Dans le rétro

Chiffres clés

## ZOOM THÉMATIQUES

Les tiers-lieux

Le réseau de l'habitat  
intergénérationnel

Le pôle Gestion-Animation  
et Formation

Outre-Mer

## BILAN DES AGENCES

Agence EST

Agence NORD-IDF

Agence SUD

Agence OUEST

## BILAN FINANCIER

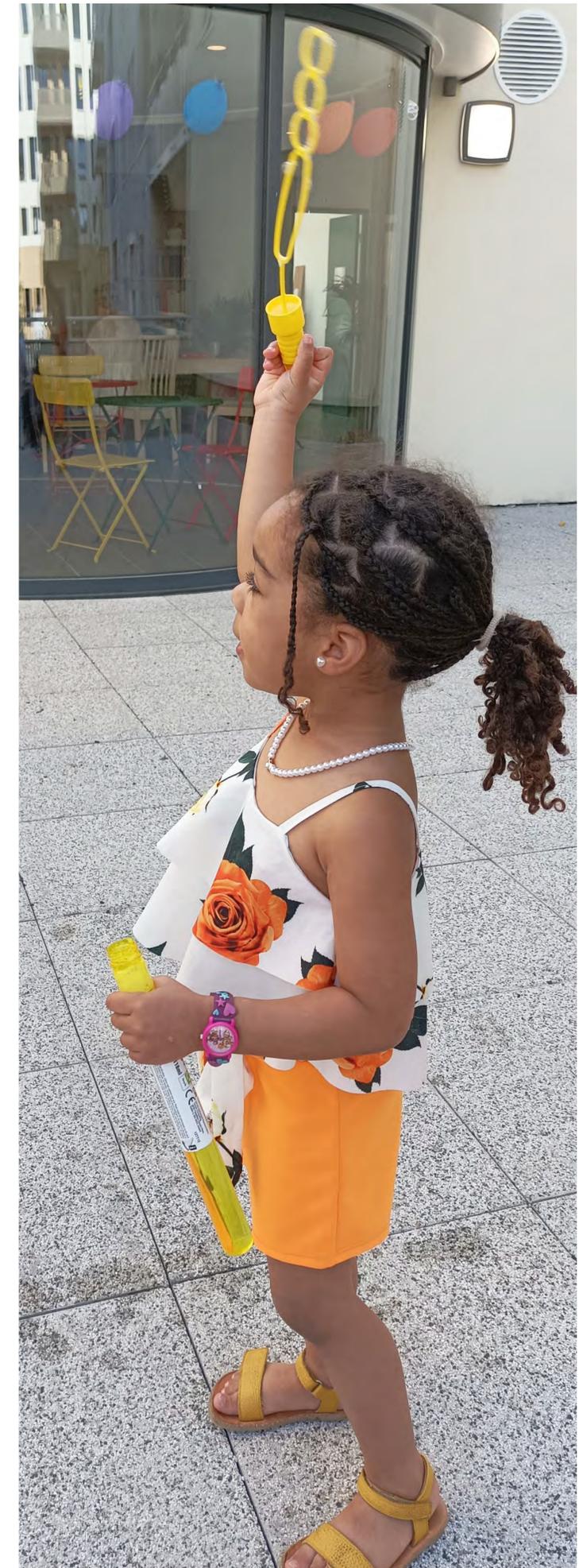
## PERSPECTIVES 2025

## ÉQUIPES

## CLIENTS ET PARTENAIRES

\* Rapport interactif:

➔ Cliquez sur les flèches pour accéder aux contenus  
Cliquez sur le logo en haut à droite de chaque page  
pour revenir au sommaire



# 2024 RÉTROSPECTIVE

# 2024



# 2024 CHIFFRES CLÉS

# I Nos projets

# I Notre entreprise

69/100

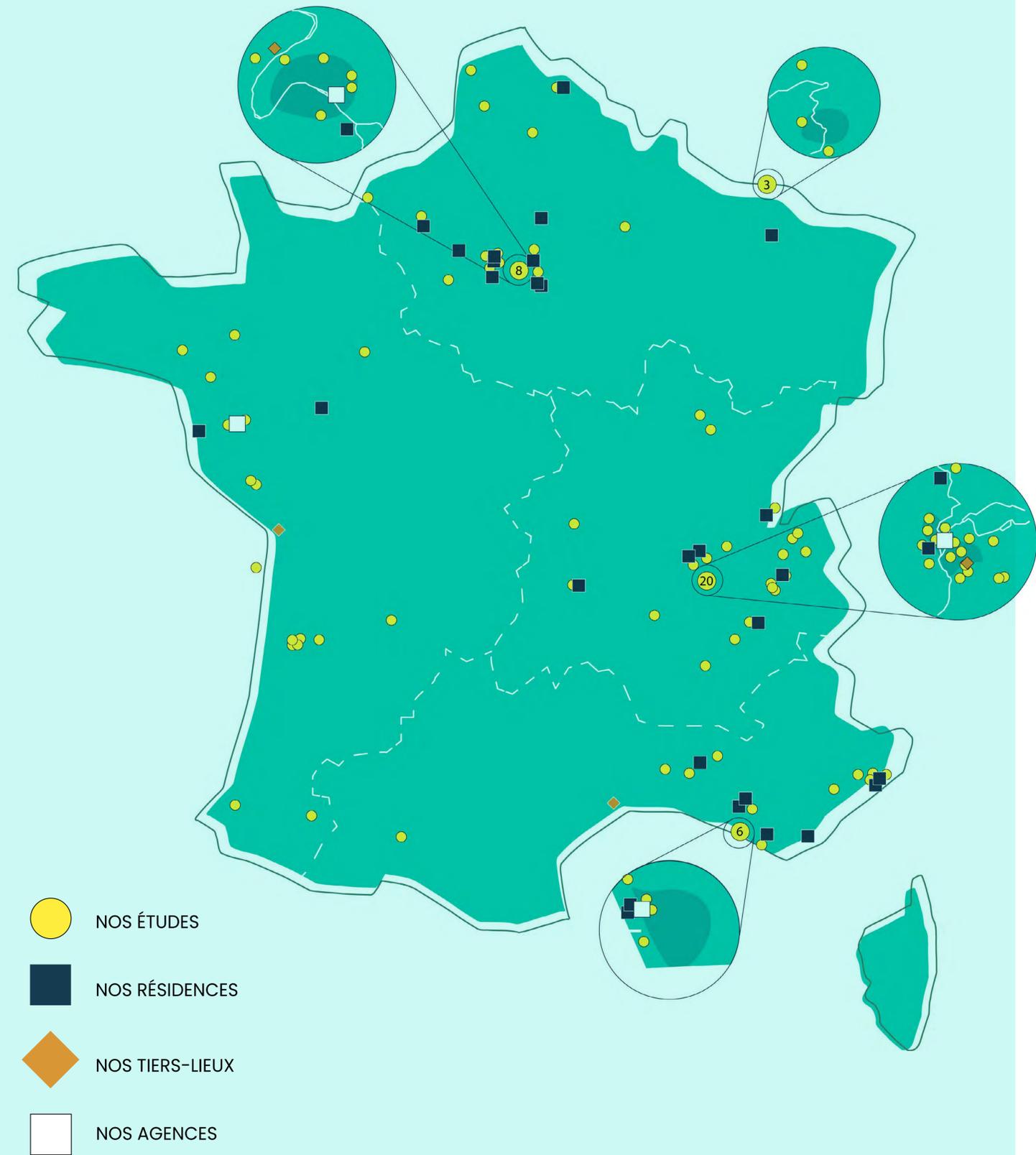


65

SALARIÉS

4 AGENCES  
LYON, PARIS, NANTES,  
MARSEILLE

54 femmes  
11 hommes



# Fréquentation de nos Maisons des Projets

# 3908

personnes adhérentes ou ayant participé à au moins un événement dans l'une de nos Maisons des Projets

## +21%

C'est la progression du nombre de bénéficiaires entre 2023 et 2024

72 % de nos bénéficiaires sont des femmes

19 % des bénéficiaires sont bénévoles au moins une fois dans l'année

# 45059

visites en 2024, soit +30% par rapport à 2023

## +30%

C'est la progression du nombre de visites entre 2023 et 2024

36 % c'est la part des visites correspondant aux personnes âgées de + de 60 ans ET 24 % celles des mineurs

41 % c'est la part des visites correspondant aux personnes seules



# BILAN DES AGENCES

# AGENCE EST

Edito Nathaël Torres



L'année écoulée marque une étape charnière pour notre agence, témoignant de notre volonté constante de structurer et partager nos savoir-faire pour enrichir notre action collective.

**Du côté du BUREAU D'ÉTUDES**, nous avons engagé un important travail de capitalisation de nos pratiques en Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU), afin de les formaliser et de les diffuser à l'échelle de l'entreprise. Cette dynamique renforce notre posture de transmission et de conseil, qui se traduit par une implication croissante dans l'accompagnement au montage de projets de résidences intergénérationnelles et de tiers-lieux. Nos interventions se veulent toujours plus stratégiques et structurantes pour les acteurs engagés dans ces dynamiques.

**Côté Gestion-Animation**, nous avons vécu une première année intense et riche d'enseignements au sein des résidences intergénérationnelles de Gleizé et Sainte-Foy-lès-Lyon. Ce travail collectif a abouti à la co-rédaction de leurs projets de vie sociale et partagée, posant ainsi les bases solides d'un cadre de vie convivial et inclusif.

Par ailleurs, la fin d'année a été marquée par la montée en compétences de Marine et Alix en tant que Responsables de la Gestion-Animation, renforçant notre équipe et notre capacité d'action sur le terrain.

Ces avancées, tant dans la structuration de notre expertise que dans le déploiement concret de nos actions, traduisent notre ambition de toujours mieux accompagner la création de lieux de vie intergénérationnels et partagés. Nous poursuivrons cette dynamique avec enthousiasme, convaincus que l'intelligence collective et la transmission de savoirs sont les piliers d'une action durable et impactante. ◀



# ZOOM SUR 2

## PROJETS PHARES DE L'AGENCE

### UNE CHARTE DU VIVRE ENSEMBLE POUR LA MAISON DES PROJETS DE GLEIZÉ (69)

La résidence intergénérationnelle Les Terroirs de Gleizé, livrée par Arcade Vyv Promotion fin 2023, regroupe une soixantaine de logements autour d'espaces partagés : la Maison des Projets, une terrasse et un jardin. Soutenu par la municipalité et accompagné par Récipro-Cité, ce projet bénéficie de l'Aide à la Vie Partagée (AVP), financée par la CNSA et le département du Rhône. Dix habitants de plus de 65 ans, signataires d'une convention spécifique, en bénéficient dès leur installation. Dans ce cadre, ces résidents s'engagent à co-rédiger une charte du vivre-ensemble, une démarche qui prolonge l'étude sociale menée en amont par la Gestionnaire-Animatrice.

#### Expérimenter le vivre-ensemble

Durant la première année, les habitants ont appris à partager les espaces communs et à vivre ensemble. Pour certains, habitués à la solitude, cela a demandé un vrai ajustement. D'autres, plus familiers de la vie associative, se sont adaptés plus facilement.

Un résident engagé résume bien cette dualité : « *Avoir une Maison des Projets, c'est une chance, mais aussi un défi : il faut trouver sa place et apprendre à se mettre d'accord.* »

Cette phase d'expérimentation a permis à chacun de mieux cerner ses attentes et les ajustements nécessaires pour bien vivre ensemble.

#### Construire la Charte de Fonctionnement

Sur la base de ces expériences et des premières difficultés rencontrées, une concertation a été organisée en septembre 2024. Tous les habitants ont été invités à partager leur retour d'expérience.

Grâce à la médiation d'Alix, la Gestionnaire-Animatrice, ils ont pu exprimer ce qui leur convenait ou non au sein de la Maison des Projets.

Les échanges ont permis d'aborder divers sujets : horaires, communication, répartition des tâches, convivialité, participation, pilotage et choix des activités. D'autres discussions informelles ont suivi avec les visiteurs de la Maison des Projets. Après deux mois, la Charte a été affichée et partagée dans la résidence. Au-delà de l'usage du lieu, les habitants ont tenu à préciser leurs limites d'implication auprès des plus fragiles : ils restent des voisins, prêts à aider, mais dans une juste mesure.



### L'AMU POUR ACCOMPAGNER L'APPROPRIATION D'ESPACES PARTAGÉS AU SEIN DE COPROPRIÉTÉS

Nous en sommes convaincus depuis les débuts de Récipro-Cité : les espaces partagés sont un véritable levier pour favoriser un mode de vie solidaire et convivial au sein d'un ensemble immobilier. Alors que de nombreuses entreprises misent sur une gestion individualiste de ces espaces, notamment via la réservation de créneaux sur des applications, nous continuons de développer des formes d'accompagnement centrées sur l'humain et l'appropriation collective.

Grâce à notre expérience dans la Gestion-Animation d'espaces partagés et à capitalisation de nos méthodes d'accompagnement, nous sommes maintenant en capacité d'impulser une appropriation de ces espaces par les habitants dès la livraison d'une résidence neuve.

C'est le cas sur plusieurs projets de l'Agence Est, notamment dans le quartier du Grand Parilly à Vénissieux. Lionheart, aménageur du quartier du Grand Parilly, nous missionne pour accompagner les trois derniers lots de logements qui intègrent des espaces partagés.

Première résidence où nous expérimentons cet accompagnement : Pure Parilly, 116 logements en accession libre, livrée en juin 2024 par ICADÉ Promotion.

Après avoir conseillé les équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre dans la programmation et l'aménagement de ces espaces partagés (terrasses communes, hall d'entrée générateurs d'usages, ...), nous accompagnons la livraison de la résidence et de ses espaces partagés en lien direct avec les copropriétaires :

- Co-rédaction de la charte d'utilisation des espaces,
- Accompagnement au montage des premiers projets collectifs
- Mise en place et expérimentation de modes de gouvernance partagée.

Les premiers mois de vie de la résidence et du collectif présentent une belle poursuite avec déjà plusieurs projets et temps de rencontres : apéro entre voisins, ateliers créatifs avec les enfants, ...

En dehors du quartier du Grand Parilly, d'autres projets similaires sont en cours sur la région Est, notamment à Ambilly (74) et à la Motte-Servolex (73).

# AGENCE NORD-ILE- DE-FRANCE

Edito Pierre-Inder Kaveri



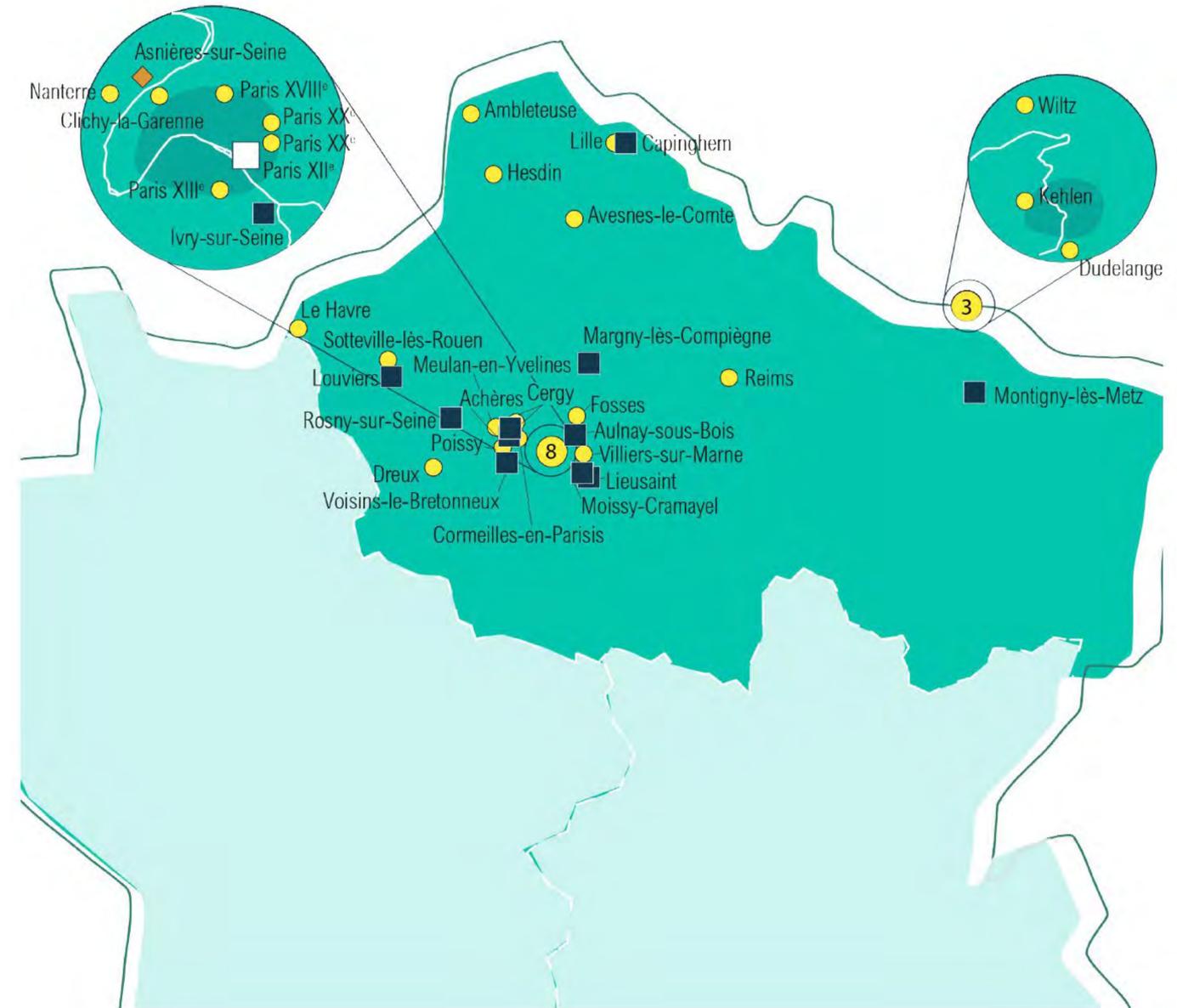
En 2024, l'agence Nord-Ile-de-France a accueilli en ses rangs deux nouvelles recrues Gestionnaires-Animatrices (Hadidja et Karine) pour accompagner respectivement les projets de résidences intergénérationnelles livrées en cours d'année à Aulnay-sous-Bois (93) et à Cergy (95). Ces deux projets sont le fruit d'un long travail avec les équipes de 1001 Vies Habitat, dans le cadre du développement de l'association historique Chers Voisins, que portent l'ESH et Récipro-Cité depuis plus de 10 ans maintenant.

Notre équipe parisienne du bureau d'étude s'exporte à l'international en 2024, notamment avec le suivi des missions de conseil au montage de tiers-lieux au Luxembourg.

Dans le cadre de grosses opérations d'aménagement à Dudelange, Wiltz et Kehlen, nous travaillons à co-construire et implanter durablement des tiers-lieux à fort impact social pour leur territoire et les riverains.

Grâce à la confiance accordée par les départements franciliens et le financement de l'Aide à la Vie Partagée, 7 résidences intergénérationnelles sont maintenant labellisées habitat inclusif, permettant ainsi la pérennisation des postes de Gestion-Animation.

En termes de développement et de prospection, l'**habitat intergénérationnel**, son réseau porté par Récipro-Cité, le montage de **tiers-lieu à vocation sociale**, l'**Assistance à Maîtrise d'Usages** et la **formation** autour de ces expertises sont toujours d'intérêt pour l'ensemble de nos partenaires bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, aménageurs urbains et collectivités territoriales. C'est donc avec enthousiasme et motivation que nous clôturons 2024 et entamons 2025 !



# ZOOM SUR 2

## PROJETS PHARES DE L'AGENCE

### RÉHABILITATION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE, RUE HENRI BECQUE (PARIS 13)

Cette année, nous retiendrons le caractère patrimonial et exceptionnel de la résidence Henri Becque avec ses 90 logements. Cet ensemble résidentiel fait partie des premières constructions (concours de 1912) dites Habitation Bon Marché ou HBM. Cette résidence spécifiquement a d'ailleurs donné son nom à une typologie de logement HBM, dits HBMR pour "HBM de catégorie rudimentaire" ou "HBM de type Becque".

Récipro-Cité fait partie de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui a été désignée par Paris Habitat pour réhabiliter cette résidence. C'est donc aux côtés des architectes d'EXPERIENCE, que nous avons réalisé tout le diagnostic social, afin d'identifier les besoins que pourraient avoir les locataires avant, pendant et après la réhabilitation.

Notre mission ne s'arrêtera pas là : nous intégrerons les préconisations formalisées par les locataires dans le programme des travaux, afin de les impliquer au maximum. Des permanences et des moments conviviaux fédérateurs seront également organisés tout au long du projet, jusqu'à la livraison réhabilitée. C'est au sein du LIEU COMMUN que se tiendront tous ces moments d'échanges, indispensable pour un projet concerté et apaisé pour toutes les parties prenantes.



Perspective du futur tiers-lieu  
©Ameller Dubois - Paris

### UN PROJET DE TIERS-LIEU À CERGY (95)

L'équipe parisienne continue de forger son expertise dans le conseil au montage de projets de tiers-lieux. Parmi les projets remarquables, nous pouvons citer celui de l'écoquartier des Doux-Epis à Cergy (95). Ce quartier accueillera à terme plus de 700 logements (fin 2025), des équipements (sportif, groupe scolaire) et des espaces publics de qualité.

Récipro-Cité est déjà présent sur le quartier depuis la livraison de la résidence intergénérationnelle Chers Voisins en novembre 2024.

Pour compléter ce dispositif, Récipro-Cité mène depuis 2017 une étude pour accompagner Cergy-Pontoise Aménagement et la Ville de Cergy dans le montage d'un tiers-lieu qui se situera en vis-à-vis direct de la résidence intergénérationnelle ! Ce lieu doit permettre et faciliter la création de dynamiques de voisinage, afin de créer du lien social, encourager le faire ensemble à l'échelle du quartier, et compléter l'offre de service de proximité.

Nous avons donc réalisé une enquête auprès de plus de 120 riverains, rencontré une dizaine d'acteurs locaux (associations, porteurs de projets, etc.) afin de parvenir à une programmation architecturale et fonctionnelle des deux locaux disponibles (respectivement 250 et 52 m<sup>2</sup>) adaptés aux besoins des forces vives du territoire.

Nous proposons dans le cadre de cette étude différents modèles de fonctionnement, avec chacun son modèle économique, afin de pérenniser durablement l'activité qui s'y implantera.

Cette étude conforte Récipro-Cité dans sa posture d'incubateur de tiers-lieu, et nous positionne comme acteur francilien du montage de lieux hybrides, au service du lien social au cœur des nouveaux vastes projets d'aménagement, dont la programmation urbaine ne peut que s'enrichir par l'implantation de tels lieux.

# AGENCE SUD

Edito Agnès Filizetti



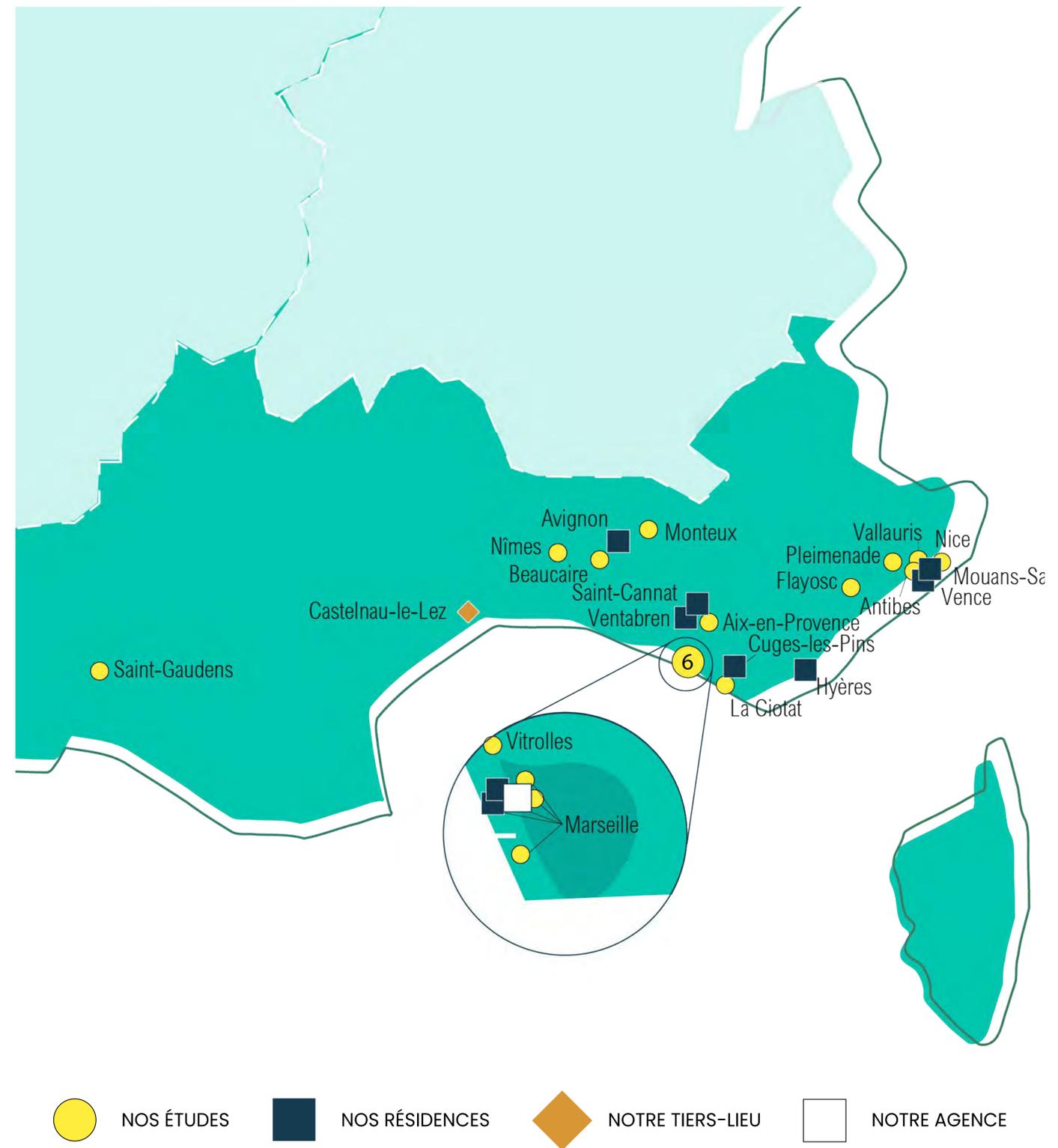
L'accompagnement de l'autonomisation de nos projets, voilà le principal enjeu de l'agence Sud en 2024 !

Cela se passe à l'échelle de nos Maisons des Projets dans lesquelles les habitants prennent de plus en plus de responsabilités, mais aussi avec la passation éventuelle du projet à un ou plusieurs acteurs du territoire.

Cette année, nous avons ainsi accompagné la transition de :

- la résidence Cocoon'Agés de l'Héritière à Ventabren (13) dont la gestion et l'animation vont être reprises par une association locale
- la Conciergerie Participative d'Eureka (34), un tiers-lieu initié par Récipro-Cité et qui prend son envol grâce à la création d'une association locale dédiée
- les copropriétaires du POPAC de La Ciotat (13) qui font aujourd'hui vivre la dynamique d'entraide entre pairs de façon autonome après 3 ans d'accompagnement par Récipro-Cité.

Initier, faire grandir, et voir les projets voler de leurs propres ailes... Quoi de plus satisfaisant ?



# ZOOM SUR 2

## PROJETS PHARES DE L'AGENCE

### LA CONCIERGERIE PARTICIPATIVE EURÊKA PREND SON ENVOL !

Depuis 2017, Récipro-Cité anime au sein de la Zac Eurêka à Castelnau-le-Lez (34) un tiers-lieu, lieu ressource, de partage d'expériences et de mutualisation à l'intention des entreprises, des salariés et des habitants du quartier. L'objectif : embarquer les entreprises du territoire dans une démarche collective.

La Conciergerie Participative Eurêka s'est toujours voulu un lieu d'échanges, de créativité et de rencontres. Depuis sa création, ce projet a réuni les acteurs du territoire et les entrepreneurs désireux de bâtir ensemble un espace de partage et d'innovation. À terme, ce projet a vocation à s'ancrer durablement grâce à l'implication forte des acteurs locaux. Pari réussi puisque fin 2024, 19 entreprises sont adhérentes au projet et l'association Eurek'ACT (Action de Coopération Territoriale) reprend la gestion de ce projet.

Ce changement marque un tournant important, car la Conciergerie Participative Eurêka est désormais pilotée par une gouvernance participative qui réunit des chefs d'entreprises, tous unis pour faire de ce lieu un moteur de collaboration, de créativité et de développement local.

Récipro-Cité est très fière de voir ses deux salariées s'impliquer dans la nouvelle association locale qui poursuivra le travail initié en accompagnant les acteurs du territoire à "faire entreprise" autrement, en favorisant une collaboration accrue et en expérimentant des solutions innovantes pour améliorer la vie en entreprise. Récipro-Cité reste bien sûr impliquée durablement dans le projet, dans le cadre d'un accord de partenariat avec l'association Eurek'ACT.



Adèle et Francesca, toutes deux salariées de l'association Eurek'ACT



### LE PREMIER PROJET CHERS VOISINS DU VAR À HYÈRES

La résidence des Bosquets, située à Hyères-les-Palmiers (83), comprend 177 logements sociaux gérés par Logis Familial Varois, filiale du Groupe 1001 Vies Habitat. Construite en 1984, elle fait face à des défis sociaux impactant son attractivité.

Pour renforcer le lien social, le dispositif Chers Voisins a été lancé fin 2023 avec l'ouverture d'une Maison des Projets au cœur de la résidence. Accueilli avec enthousiasme, ce projet a rapidement mobilisé les habitants.

Grâce à une approche d'**aller-vers**, notre Gestionnaire-Animatrice, **Irène Bauer**, a engagé les résidents dans la vie collective. En un an, la Maison des Projets a organisé **522 événements**, impliquant un tiers des ménages locataires.

Les activités sont variées et favorisent les échanges : **aide aux devoirs, gym douce, pâtisserie, cours de français, repas partagés, temps pour les ados...** Autant d'initiatives portées par des bénévoles investis. Des événements festifs comme la **Fête de Noël, les fêtes estivales et les sorties culturelles** créent des moments de convivialité.

La Maison des Projets lutte contre l'isolement, notamment des seniors, et encourage le **dialogue interculturel**, favorisant la compréhension et réduisant les préjugés. En impliquant des **structures locales**, Irène Bauer valorise les talents des habitants et renforce leur fierté d'appartenir au quartier.

Après une première année prometteuse, la Maison des Projets est devenue un acteur clé du **renforcement de la cohésion sociale** aux Bosquets. Son impact se mesure à l'engagement des habitants et à l'amélioration de l'image du quartier.

Cette initiative illustre la mission de Logis Familial Varois et du Groupe 1001 Vies Habitat en matière d'innovation sociale et de lien communautaire.



# AGENCE OUEST

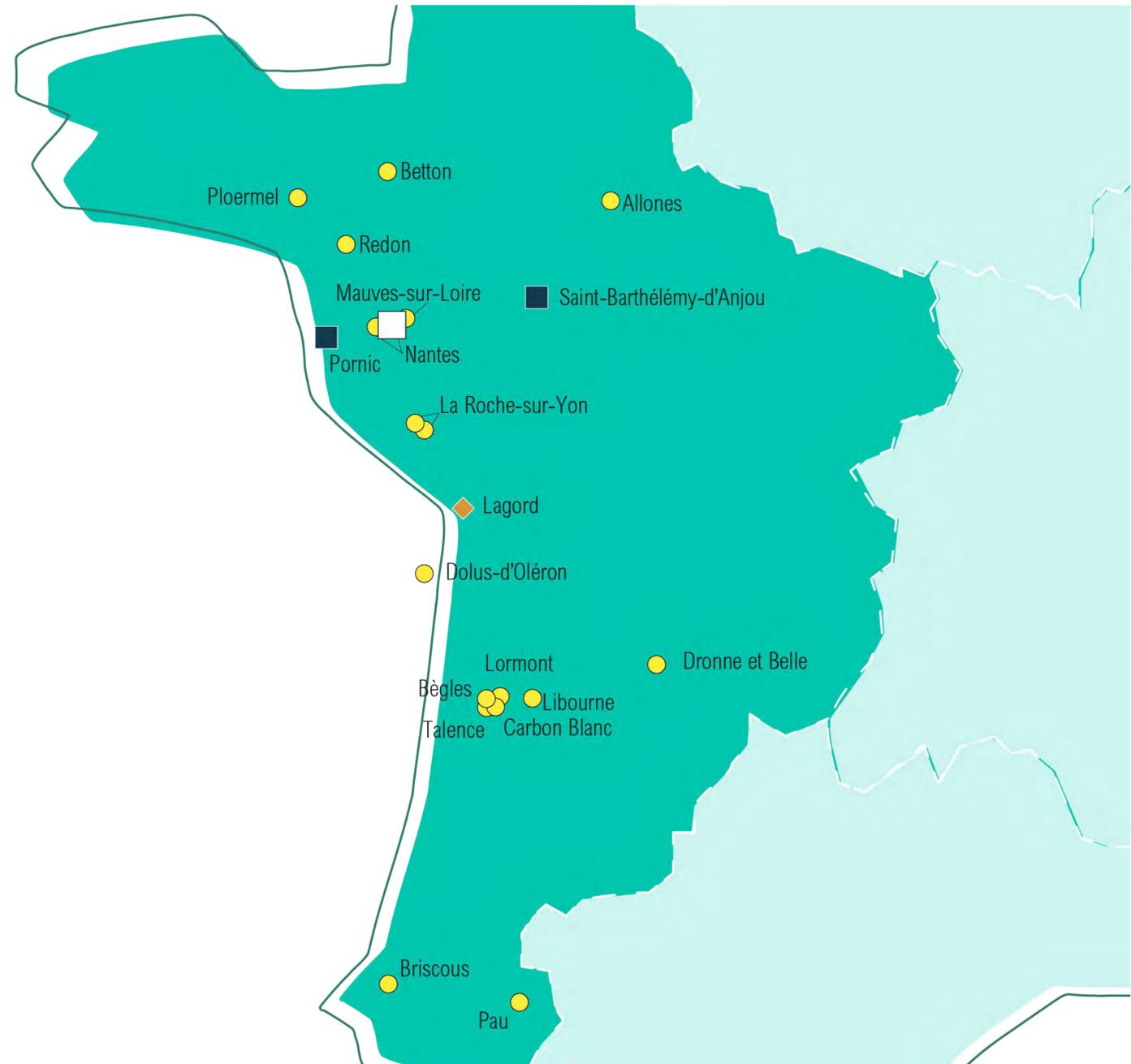
Edito Maxime Devaux



La diversité de nos missions a une nouvelle fois marqué cette année 2024. Des résidences intergénérationnelles Cocoon'Agés à notre tiers-lieu "L'Agora", en passant par le conseil et les missions de concertation, l'équipe a porté notre mission sociale sur tout le territoire de l'agence.

A Saint-Barthélemy-d'Anjou (49), nous avons fêté l'inauguration de la résidence à l'occasion de la fête des voisins et le projet social a suivi son cours, marqué par le développement du projet de jardin partagé. A Lagord (17), notre tiers-lieu a pris une nouvelle dimension grâce à la mobilisation des habitants et l'implication des partenaires. Enfin, 2024 marque l'arrivée de notre première résidence intergénérationnelle faisant l'objet d'un conventionnement d'habitat inclusif avec le département de Loire-Atlantique (44).

Du côté des études, nous avons continué d'accompagner plusieurs collectivités dans la mise en place de leur démarche "Villes Amies des Aînés". Nous avons également démarré plusieurs missions d'Assistance à Maîtrise d'Usage en réhabilitation à Nantes et Bordeaux!



# ZOOM SUR 2

## PROJETS PHARES DE L'AGENCE

### LIVRAISON DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE COCOON'AGES DE PORNIC (44)

Après plusieurs années de conception et de travaux, la résidence intergénérationnelle Cocoon'Agés de Pornic a été livrée en 2024 ! La résidence compte 3 bâtiments pour un total de 77 logements, dont 54 logements libres, 10 logements en BRS et 13 logements locatifs sociaux. Une Maison des Projets, pilier du projet social, est installée en pied d'immeuble, visible et facilement accessible pour les habitants de la résidence. Avant la livraison et l'arrivée des premiers habitants à l'été, nous avons eu le plaisir d'être lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par le département de Loire-Atlantique concernant le déploiement de l'habitat inclusif.

La livraison de la Maison des Projets et l'arrivée des deux Gestionnaires-Animatrices, Karine et Adèle, ont permis d'accueillir rapidement les habitants et de créer du lien entre eux. Première étape clé du projet, nous avons réalisé l'enquête auprès des habitants entre octobre et décembre pour aller à leur rencontre et comprendre leurs attentes, leurs besoins et leurs envies.

L'année s'est terminée par la signature de la convention de mobilisation de l'Aide à la Vie Partagée pour 11 bénéficiaires, garantissant la pérennité de notre Gestion-Animation et de l'accompagnement du projet social.



### DÉMARCHE "VILLES AMIES DES AÎNÉS" À LORMONT (33)

La commune de Lormont (22 000 habitants) s'est engagée dans une réflexion sur le vieillissement de sa population à travers la création d'un Pôle de Coopération Gériatrie Handicap (PCGH), un quartier inclusif rassemblant des acteurs du bien-vieillir au cœur de la commune. Le projet est porté par un comité de pilotage transversal associant élus, bailleurs sociaux, acteurs de la santé, médico-sociaux, et partenaires institutionnels.

Lormont est également adhérente au Réseau francophone Villes Amies des Aînés depuis 2018. En 2024, l'agence Ouest a accompagné la commune dans la réalisation d'un diagnostic de territoire, intégrant une réflexion participative avec les habitants, en vue de cibler les actions à mettre en œuvre pour améliorer le cadre de vie des plus âgés.

Après une sensibilisation des élus aux enjeux de la démarche, nous avons organisé 3 ateliers sur des quartiers distincts de la commune : Carriet, Grand Tressan, et Génicart, réunissant une cinquantaine d'habitants. Ces ateliers ont mené à la rédaction d'une synthèse exhaustive du diagnostic participatif, véritable outil d'aide à la décision pour les élus.

# ZOOMS THÉMATIQUES

# LES TIERS-LIEUX

## UN NOUVEAU PROJET DE TIERS-LIEU DANS LA MÉTROPOLE LYONNAISE

Le Par'ici, notre nouveau tiers-lieu implanté à Vénissieux (69), dans le nouveau quartier de Grand Parilly, a ouvert ses portes au début de l'année 2024. Ce projet a été développé en partenariat avec l'aménageur Lionheart, ainsi que les acteurs du quartier, bailleurs et promoteurs.

Véritable lieu de convivialité et de services de proximité, le tiers-lieu a su trouver rapidement son public, malgré quelques défis techniques liés au local. Ces premiers mois ont été marqués par la mobilisation des habitants et des partenaires locaux impulsée par Théo et Maysan. L'inauguration officielle, organisée en septembre, a été une belle occasion de célébrer cette dynamique en rassemblant riverains, usagers et partenaires de Récipro-Cité.

Un grand merci aux deux grandes enseignes du quartier, Leroy Merlin et IKEA, pour leurs dons de mobilier et d'une superbe cuisine colorée et entièrement équipée. Un bel exemple de co-construction au service du territoire !



## LA CONCIERGERIE PARTICIPATIVE D'ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) : UNE ANNÉE DE CONSÉCRATION

Après trois années d'animation au sein de la Maison du Projet, notre tiers-lieu historique franchit une nouvelle étape et s'installe dans son local définitif, au cœur du nouveau quartier Seine Ouest. Ce nouvel espace de 150 m², lumineux et convivial, fait déjà le bonheur des habitants et accueille plus de 70 activités mensuelles et de nombreuses privatisations.

Pour marquer cette transition, notre binôme de choc, Lise et Aurélie, a orchestré une belle inauguration réunissant habitants, partenaires de la Conciergerie Participative et de Récipro-Cité, ainsi que les acteurs institutionnels locaux. Un moment fort, symbole du dynamisme et de l'engagement collectif qui font vivre ce lieu unique !

Enfin, preuve de la consécration du tiers-lieu à l'échelle du quartier, les membres de l'ASL ont voté la reconduction de leur financement pour les 3 prochaines années !

## RÉCIPRO-CITÉ, INCUBATEUR DE PROJETS TERRITORIAUX

L'année 2024 marque une nouvelle étape pour nos projets de tiers-lieux à **Castelnau-le-Lez (34)** et **Lagord (17)**. Après plusieurs années d'exploitation sous la gestion de **Récipro-Cité**, ces projets s'ancrent durablement dans leur territoire et sont repris par des associations locales.

- Pour la **Conciergerie Participative Eurêka**, nos salariées **Francesca et Christel** prennent les rênes du projet en créant l'association **Eurek'Act**, dont la gouvernance est partagée avec des entreprises locales.
- L'**Agora**, quant à lui, est repris par l'association de quartier **Atlantech**, soutenue financièrement par les acteurs publics et institutionnels locaux. Cette transition assure la continuité des actions d'accompagnement et de renforcement du lien social dans le quartier.

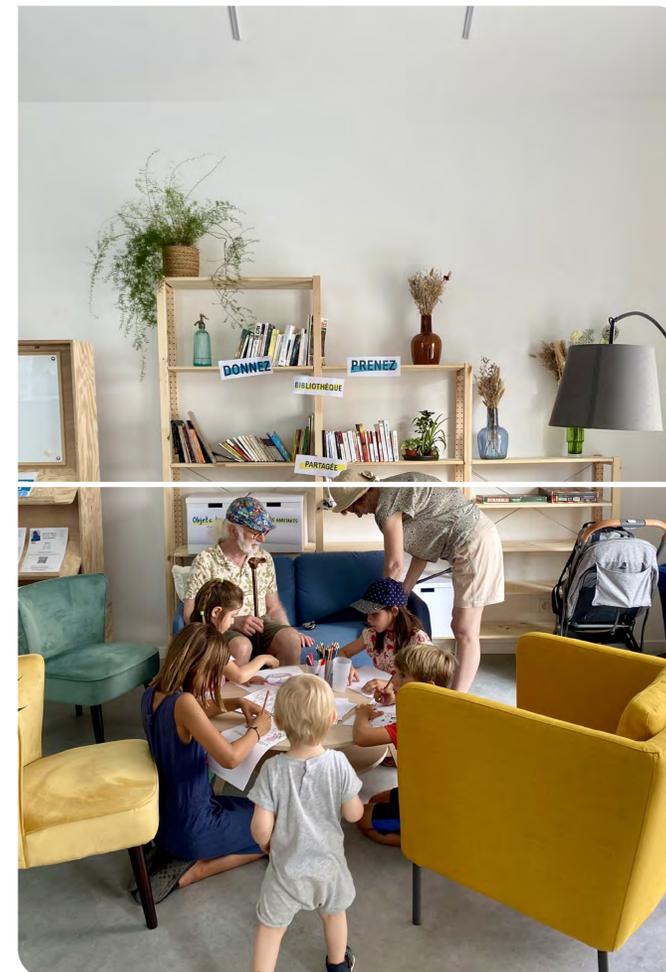


## RECONNAISSANCE DE NOTRE EXPERTISE EN MONTAGE DE TIERS-LIEUX

En 2024, plusieurs aménageurs, collectivités et porteurs de projets ont sollicité notre expertise en faisabilité, montage juridique et économique, ainsi qu'en programmation de tiers-lieux. Nos missions de conseil facilitent la mobilisation des acteurs locaux et l'engagement des futurs usagers, garantissant ainsi des projets intégrés et durables au cœur des territoires.

Voici quelques projets emblématiques accompagnés cette année :

- **Morancé (69)** : Accompagnement de la commune dans la définition et la structuration d'un tiers-lieu en lien avec les acteurs associatifs locaux.
- **Luxembourg** : Depuis 2023, nous collaborons avec le Fonds du Logement pour la création de tiers-lieux dans les nouveaux quartiers des communes de Dudelange, Wiltz et Kehlen.
- **Lyon (69)** : En partenariat avec Plateau Urbain, nous avons accompagné la Ville de Lyon dans la définition d'un tiers-lieu destiné aux structures de l'ESS, en mettant l'accent sur la concertation avec les riverains et les acteurs locaux.
- **Poissy (78)** : Mission pour l'aménageur Citallios afin de définir un modèle économique et juridique innovant pour le futur tiers-lieu du quartier Rouget-de-l'Isle.
- **Beaucaire (30)** : Mandatés par l'ANCT, nous accompagnons la communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence dans l'étude de faisabilité d'un tiers-lieu situé au pied du site historique du château de Beaucaire.



# LE RÉSEAU DE L'HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

L'année 2024 marque une étape décisive avec le lancement de notre Réseau de l'Habitat Intergénérationnel. Porté par une ambition forte, ce réseau vise à rassembler des acteurs engagés autour d'une mission commune : bâtir et promouvoir des lieux de vie inclusifs et solidaires, pensés pour toutes les générations et mettant un accent particulier sur le bien vieillir.

Initié par Récipro-Cité, ce réseau se veut avant tout une aventure collective, appelée à évoluer vers un format associatif indépendant. Pour cela, une feuille de route ambitieuse a été établie, articulée autour de trois axes :

- **Structurer un plaidoyer commun et initier des actions de lobbying** afin de faire de l'habitat intergénérationnel une priorité des politiques publiques.
- **Renforcer les liens entre les membres** en favorisant les rencontres, le dialogue et les synergies entre les acteurs engagés.
- **Encourager la montée en compétences** à travers le partage de bonnes pratiques, d'outils et d'expériences de terrain.

## UNE ANNÉE 2024 RICHE EN TEMPS FORTS

Cette première année d'existence a déjà été marquée par plusieurs événements fédérateurs, témoignant de la dynamique et de l'enthousiasme qui animent notre réseau :

- **Un webinaire inaugural**, qui a rassemblé plus de 90 participants, marquant un premier temps de présentation du réseau et de ses ambitions.
- **Une rencontre au Congrès de l'USH en septembre à Montpellier**, permettant des échanges enrichissants sur des retours d'expérience concrets menés par des promoteurs et des bailleurs engagés.
- **Le lancement du premier numéro des Cahiers de l'Habitat InterG** en septembre, une revue d'une centaine de pages rédigée par notre équipe. Cet ouvrage rassemble des paroles d'experts, des études de cas, ainsi que les chiffres clés du tout premier Observatoire de l'Habitat Intergénérationnel en France.
- **Un premier groupe de travail du réseau**, regroupant plus d'une quarantaine de participants, qui a initié une réflexion commune sur les questions de financement.



## 2025 : POURSUIVRE ET AMPLIFIER LA DYNAMIQUE

En 2025, notre élan se poursuit avec une volonté affirmée de structurer durablement le réseau. Parmi nos objectifs prioritaires :

- **Fédérer nos premiers adhérents**, en construisant une communauté solidaire et engagée pour défendre les valeurs de l'habitat intergénérationnel.
- **Faire avancer la cause au niveau institutionnel**, en portant des recommandations pour un projet de loi ambitieux dès 2026 pour inscrire durablement cette approche dans les politiques de logement.
- **Multiplier les initiatives et rencontres**, afin de continuer à enrichir les réflexions et actions du réseau.

# LE PÔLE GESTION-ANIMATION ET FORMATION

Ce nouveau pôle, créé fin 2023 et dirigé par Audrey Tessier, vise à structurer, professionnaliser et faire reconnaître le métier de la Gestion-Animation, en réponse à de nombreux constats faits en interne et chez nos partenaires. La partie Gestion-Animation bénéficiait déjà d'une certaine autonomie et organisation grâce au travail des Responsables de la Gestion-Animation dans chaque agence. Pour la partie formation, un important travail de structuration a été engagé.

Nous avons concrétisé une 3<sup>ème</sup> promotion pour la formation au métier de "Gestionnaire-Animateur-trice d'espaces intergénérationnels et inclusifs" avec 12 participants dont 3 responsables de service qui accompagnent les professionnels de terrain. Le bilan est plus que positif avec une satisfaction largement exprimée des professionnels avec qui nous partageons concepts, retours d'expériences, ressources concrètes et opérationnelles, et à qui nous permettons de partager leurs propres vécus.

Notre capacité à former à partir de notre expertise de terrain a retenu également l'attention de plusieurs départements dans le cadre du déploiement de l'habitat inclusif. En effet, après une clarification du montage et du fonctionnement attendus par la CNSA, beaucoup de porteurs de projets restent dans l'attente d'une formation-métier pour animer concrètement la vie sociale et partagée. Nous espérons concrétiser en 2025 des actions de formation au plus près des besoins de ces professionnels.

Le dernier axe de travail du pôle formation pour cette année 2024, a été celui d'amorcer la certification Qualiopi, afin de faire valoir la qualité de nos offres à travers notre expertise métier, notre ancrage au terrain, notre accompagnement des participants, et notre impact pédagogique.

Concernant le pôle Gestion-Animation, ce fameux métier imaginé et créé par Récipro-Cité il y a 13 ans, nous avons mis à profit cette année pour continuer à capitaliser et harmoniser nos pratiques et nos ressources. Cela a été possible grâce à la mise en place de temps de coordination nationaux :

- entre responsables de la Gestion-Animation régionales afin d'échanger nos actualités, nos besoins de travailler ensemble sur des sujets spécifiques.
- avec la responsable de la supervision et de l'analyse de la pratique des Gestionnaire-Animateur-trices afin d'identifier les difficultés et problématiques de terrain récurrentes, auxquelles nous pourrions apporter des leviers.

Ces temps nous ont permis de resserrer les liens inter-agences pour aller vers plus de transversalité.

Enfin, après un énorme travail fourni par les Responsables de la Gestion-Animation de l'agence Nord-Île-de-France, notre plus bel outil-métier appelé "Livre du Savoir-faire" vit aujourd'hui à l'échelle nationale, pour nos collaborateurs mais également nos franchisés. L'année 2024 a marqué un tournant dans son appropriation et sa modération, qui se poursuivent en 2025 grâce à la mise en place de la newsletter [IMPACT] qui aborde des thématiques métiers pour lesquelles des ressources du Livre du Savoir-Faire sont mises en lien.



# IOUTRE-MER

La fin d'année 2024 a été marquée par deux grandes nouveautés pour notre équipe :

- la conduite de notre toute première mission d'audit d'un ensemble intergénérationnel sur le territoire
- la découverte des territoires d'Outre-Mer, dont les contextes social et économique mais également les problématiques liées à l'habitat, sont spécifiques

## I LA RÉUNION

Notre expédition sur l'île de La Réunion est d'abord née d'une belle rencontre avec Sophie et Eddy Hamel de la société KONSEYALI, cabinet de conseil spécialisé dans le secteur du social et du médico-social. Introduits et accueillis sur l'île de la Réunion par ce duo de choc, nous avons réalisé une mission d'audit de la résidence Kaz Trankil au sein du village intergénérationnel d'Alice, développé par la **Société d'Economie mixte d'Aménagement et de Construction (SEMAC)** sur la commune de Saint-André.

Nos études préalables et notre déplacement sur place pendant une semaine nous ont permis de nous imprégner d'une approche "réunionnaise" des liens intergénérationnels et de découvrir l'engagement fort d'un bon nombre d'acteurs du territoire dédiés à l'accompagnement des personnes âgées et/ou en situation de handicap. Nous avons pu mesurer plus particulièrement **la place prégnante que l'offre d'habitat innovant et adapté a dans les enjeux actuels de la politique PA/PH sur le département.**

Des habitants du Village d'Alice, à la directrice de l'autonomie au sein du département, en passant par de nombreux acteurs médico-sociaux et de l'habitat, tels que l'ADIL et la DEAL, notre mission a été riche de rencontres et d'échanges, nous amenant ainsi à **de belles perspectives d'actions partenariales en faveur de développement de l'habitat intergénérationnel sur l'île de la Réunion.**

### ZOOM SUR LA MISSION D'AUDIT

La résidence Kaz Trankil est intégrée au sein du Village d'Alice, un ensemble résidentiel mixte conçu pour répondre à trois enjeux :

- Améliorer les réponses apportées en termes de bien-vivre dans son logement pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, en termes de parcours résidentiel, de lutte contre l'isolement et d'adaptation face à l'accroissement de la dépendance.
- **Recréer du lien social** entre les locataires, quels que soient leur âge et leur situation.

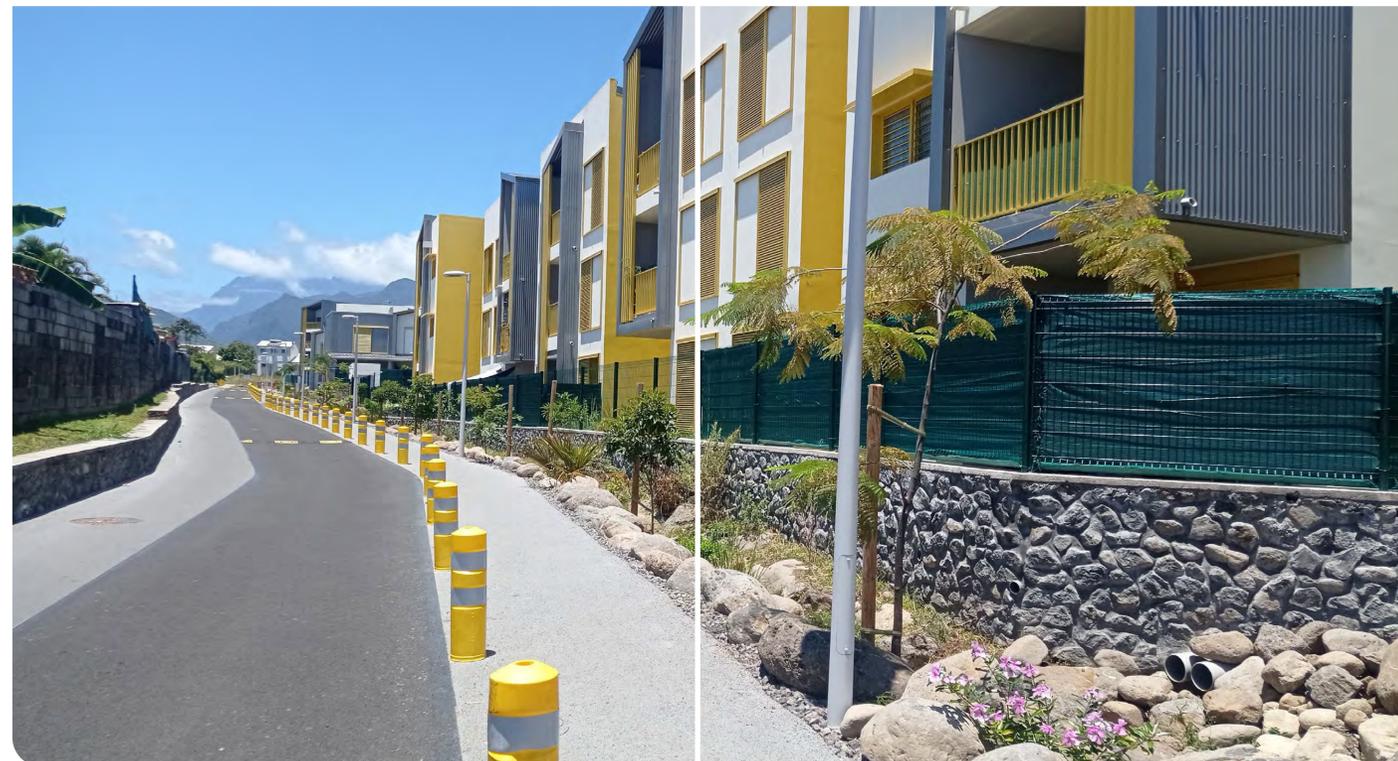
- Renforcer la présence du bailleur social sur le terrain ainsi que son mode de gestion de proximité.

Le village d'Alice se compose ainsi de trois types de logements :

- Kaz en ler : 36 logements sociaux accueillant des personnes seules, en couple et des familles
- Kaz Zimel : 23 villas individuelles pour des familles
- Kaz Trankil : 64 logements dédiés aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.

L'enjeu de l'audit a été de permettre à la SEMAC de préciser une philosophie, des principes et une méthode pour ses futurs projets Kaz Trankil, autour de 5 axes principaux : le territoire, la programmation, l'organisation, le maillage partenarial, et le projet social.

Cette première collaboration fructueuse est l'occasion pour Récipro-Cité de mettre un pied à La Réunion et d'envisager de futures synergies locales. En 2025, notre partenariat avec KONSEYALI n'en sera que renforcé, notamment à travers l'organisation d'un événement pilote sur la question de l'habitat intergénérationnel sur le territoire !



## I GUADELOUPE

Développer un projet pilote de résidence intergénérationnelle en La Guadeloupe, tel est le défi confié par l'EPF Terres Caraïbes.

Face au vieillissement de la population locale, à l'exode des jeunes générations vers la métropole et à l'offre quasi inexistante d'hébergement adapté aux seniors autonomes, l'habitat intergénérationnel apparaît comme une solution prometteuse. Ce modèle d'habitat pourrait répondre aux besoins d'un public varié : étudiants, familles et familles monoparentales et seniors.

À partir d'une opportunité foncière située au cœur de Pointe-à-Pitre, nous avons travaillé à la conception d'un projet adapté aux enjeux du territoire et aux spécificités locales. Pour cela, nous avons mené une mission sur place afin de rencontrer un large panel d'acteurs locaux, notamment les bailleurs sociaux, identifiés comme de potentiels porteurs du projet, ainsi que les institutions publiques (ville de Pointe-à-Pitre, communauté de communes, département, DREAL...) susceptibles d'en soutenir l'émergence.

Les études se poursuivent en 2025 avec l'ambition de voir ce projet se concrétiser et d'aboutir à la mise en œuvre opérationnelle de la résidence.



# BILAN FINANCIER

Depuis sa création, notre société affiche une croissance constante, témoignant de la pertinence de notre stratégie et de la mobilisation de nos équipes. L'année 2024 confirme cette dynamique positive avec une progression remarquable de notre chiffre d'affaires et de notre rentabilité.

## I PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

En 2024, notre chiffre d'affaires atteint **3 255 K€**, soit une croissance de **+6,6%** par rapport à l'exercice précédent. Cette performance repose sur notre capacité à innover et à nous adapter aux besoins de notre marché.

Nos effectifs ont également progressé dans les mêmes proportions à **+6.6%**, portant notre équipe à 65 collaborateurs.

Notre bénéfice net affiche une progression significative de **+34.1%**, s'élevant à **160 K€** en 2024. Cette augmentation traduit notre efficacité opérationnelle et notre maîtrise des coûts, tout en poursuivant nos investissements stratégiques.

## VALORISATION DES COLLABORATEURS

Notre politique de ressources humaines constitue le socle de notre réussite. En témoignage de cette reconnaissance, l'enveloppe d'intéressement a augmenté de **+50.7%**, atteignant **28 K€** cette année. Cet engagement illustre notre volonté de partager la création de valeur avec nos collaborateurs..

De plus, nous attachons une importance particulière à la formation continue. Chaque année, **plus de 10% de nos effectifs** bénéficient d'une formation, renforçant ainsi les compétences et l'expertise de nos équipes

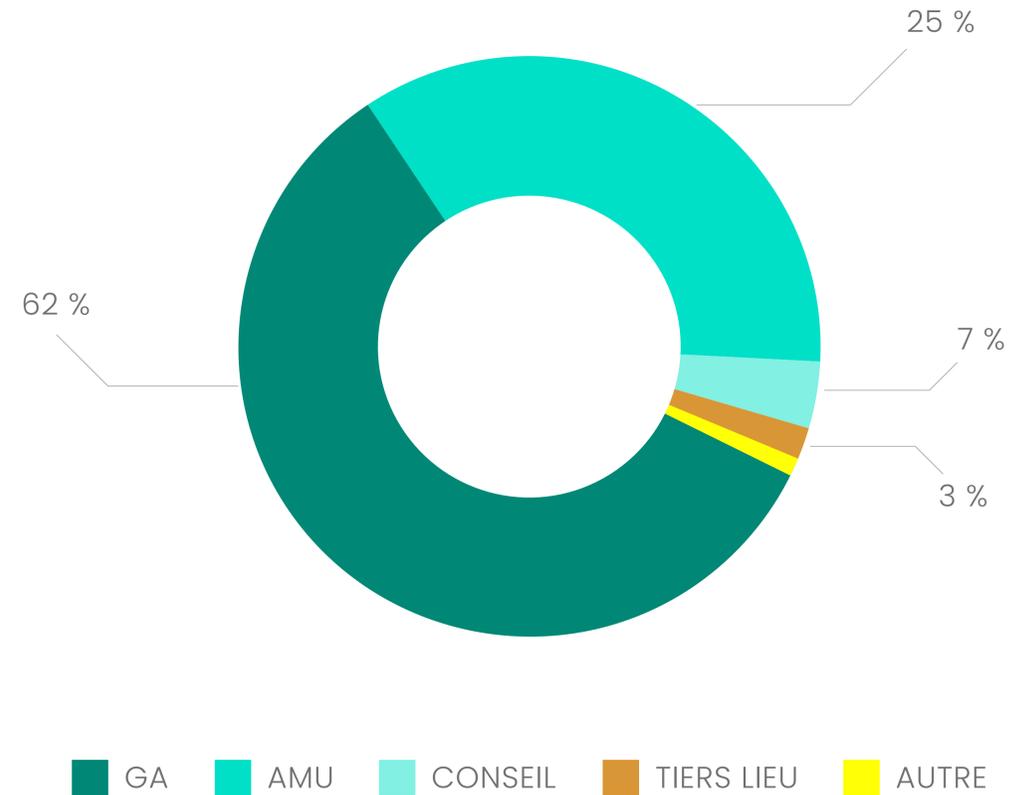
Notre bénéfice net affiche une progression significative de **+34.1%**, s'élevant à **160 K€** en 2024. Cette augmentation traduit notre efficacité opérationnelle et notre maîtrise des coûts, tout en poursuivant nos investissements stratégiques.

## I PERSPECTIVES

Forts de ces résultats, nous poursuivons notre développement avec ambition et confiance. Nos investissements en innovation, notre engagement envers nos collaborateurs et notre rigueur opérationnelle continueront à porter notre croissance dans les années à venir.

Nous remercions l'ensemble de nos partenaires, clients et collaborateurs pour leur engagement et leur contribution à notre succès collectif.

## RÉPARTITION DU CA 2024 PAR MÉTIER



## EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DES EFFECTIFS



# PERSPECTIVES 2025

# PERSPECTIVES EN 2025

Avec toutes les naissances prévues en 2025 – preuve de la vitalité de notre équipe – notre premier défi sera d'organiser le travail de façon à permettre à chacun de concilier sereinement vie familiale et engagement professionnel, tout en maintenant la même passion et la même exigence envers nos partenaires et bénéficiaires.



## 1

Faire vivre un ambitieux plaidoyer en faveur d'un habitat intergénérationnel durable grâce au réseau de l'habitat interG et ses adhérents

## 2

Développer l'habitat intergénérationnel et les tiers-lieux en France, outre-mer et à l'étranger pour promouvoir l'universalité de nos valeurs, de nos savoir-faire et leur impact

## 3

Améliorer notre posture d'expert et d'incubateur de territoires et lieux qui créent des liens grâce à un travail collectif associant l'ensemble du bureau d'études et du comité de direction

## 4

Renouveler notre démarche d'innovation sociale pour rappeler encore et toujours la sincérité de notre engagement et évaluer les bénéfices socio-économiques de nos projets

## 5

Renforcer la transmission de nos savoir-faire grâce à l'obtention du label Qualiopi en tant qu'organisme de formation et une nouvelle offre de franchise sociale adaptée aux besoins de nos clients

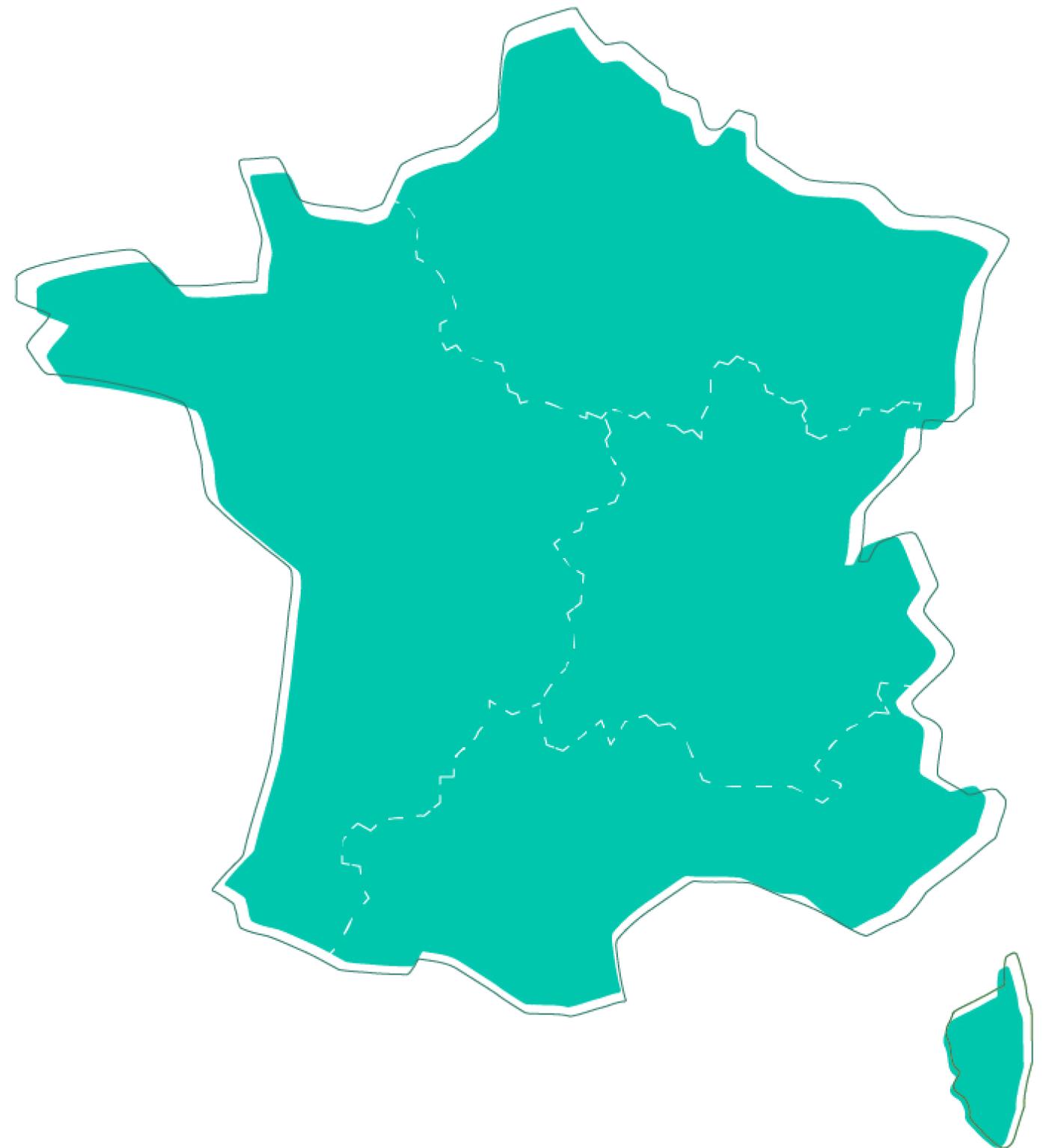
## 6

Améliorer les conditions de travail et l'efficacité de chacun et chacune grâce à un outil de gestion renouvelé et un nécessaire accompagnement au changement

## 7

Enfin, faire vivre une stratégie événementielle exceptionnellement ambitieuse pour célébrer nos partenariats historiques et en imaginer des nouveaux aussi durables et sincères

# INOS ÉQUIPES



# CLIENTS ET PARTENAIRES

# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN 2024

---

---

---

---

---

---

---



---

# réciprocité

[www.recipro-cite.com](http://www.recipro-cite.com)

[contact@recipro-cite.fr](mailto:contact@recipro-cite.fr)

Tél. 04 82 53 56 62

*Conception et réalisation : Collectif M - 2 Bis avenue de la Libération - Limas  
Crédits photos/illustrations pages intérieures Récipro-Cité / couverture © Vincent Bourdon  
RÉCIPRO-CITÉ, SAS au capital de 6.000 € - SIREN : 538 362 799 RCS Lyon  
N° TVA Intracommunautaire : FR94538362799 - Prestataire de formation n° 84691542069*

---