



AGORA pour L'HABITANT

*Foncière innovante pour l'accèsion solidaire
Coopérative d'Intérêt Collectif*

UNE ÉQUIPE COMPLÉMENTAIRE ET EXPÉRIMENTÉE

COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES, FINANCIÈRES ET SOCIALES



Lionel Assoun

DGA d'une banque, il a géré des milliards d'actifs.



Barthélémy Doat

Dirigeant de grandes foncières commerciales.



Caroline Liby

Dirigeante et un ADN de gestion locative à impact.



Stéphanie Hansford

Dirigeante experte de l'immobilier résidentiel.



Frank Génot

Dirigeant R&D Finance après 10 ans de recherche.



DES PARTENAIRES FONDATEURS, FACTEURS DE RÉUSSITE

BATI-LYON
PROMOTION

BÂTISSEURS D'AVENIR

Promoteur de notre 1ère opération, nous a permis de lever les verrous de **notre innovation**



RHONE SAONE
HABITAT

Coopérative HLM, spécialiste de l'accès social, **caution de la pertinence de notre démarche**

AGORA POUR L'HABITANT

Une Agora est le lieu de la Grèce antique pour faire société.
Chacun y apporte sa pierre au vivre ensemble.

**Habiter un lieu,
c'est bien plus que s'y loger.**

Quand on se l'approprié, il est plus naturel d'en prendre soin.

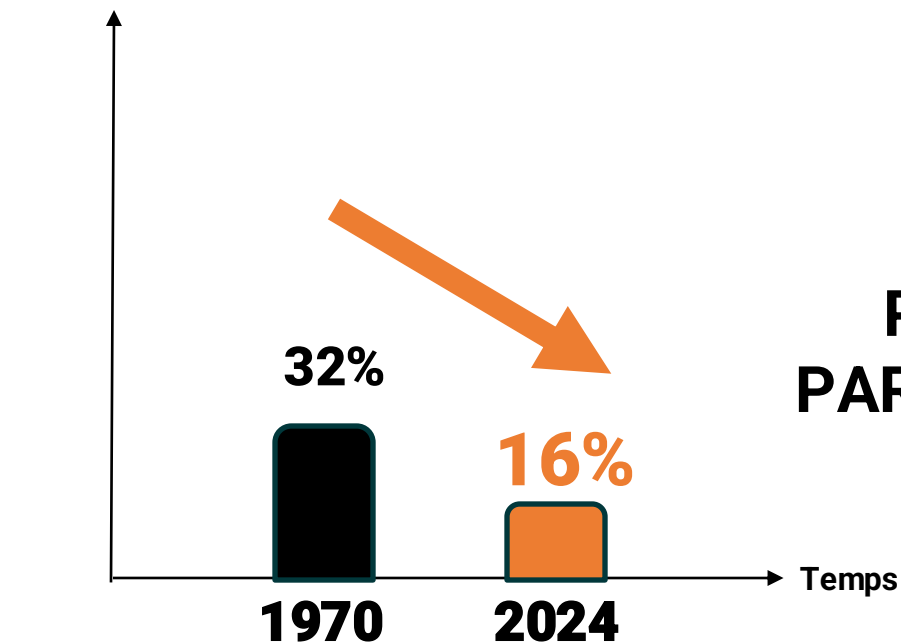
Un collectif réuni pour servir de tremplin à la
propriété à des ménages privés d'accès
qui sont associés de notre coopérative



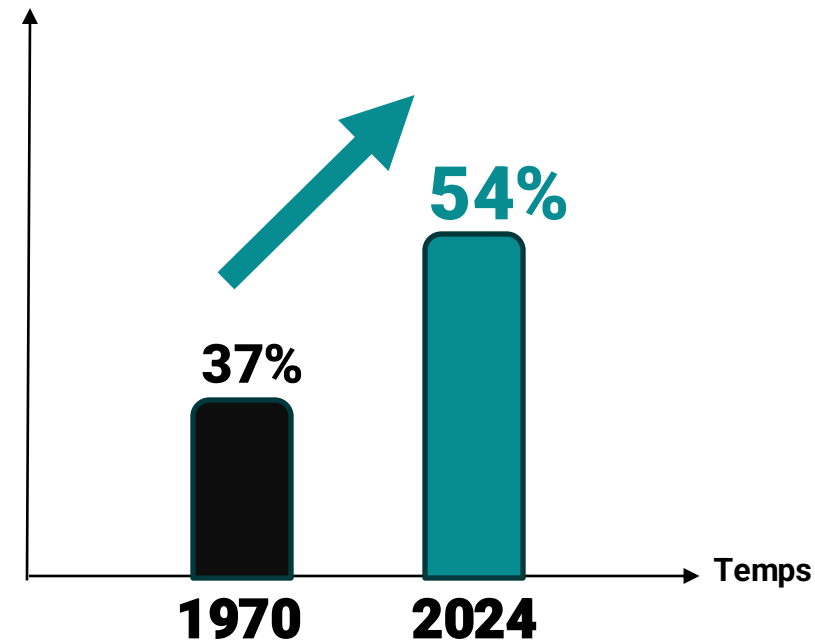
**NOS VALEURS :
ENGAGEMENT
& SOLIDARITÉ**

PRÉFÉRENCES DE LOGEMENT

PART DE PROPRIÉTAIRES PARMI LES 25-44 ANS



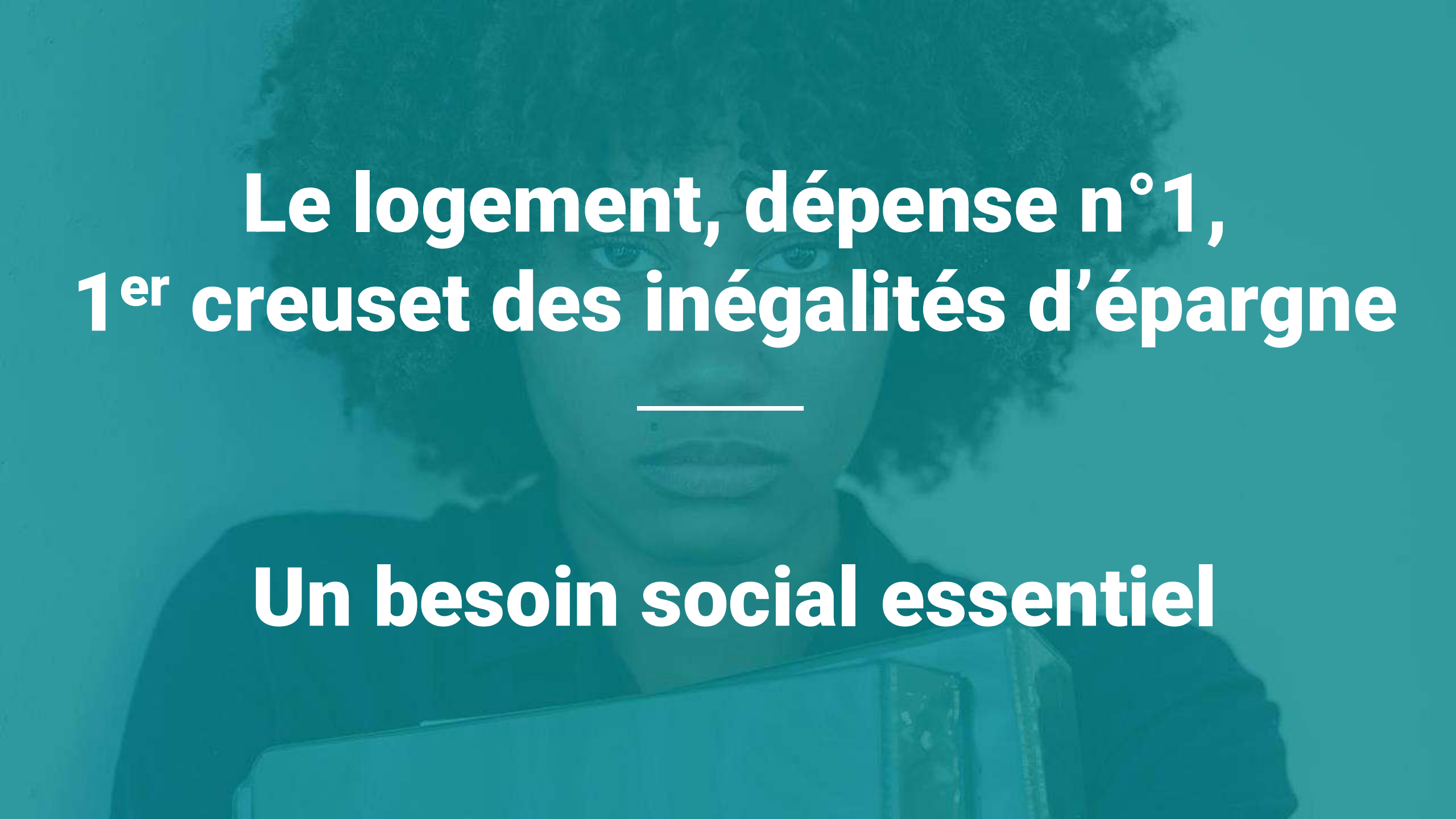
CHEZ LE QUART DES MÉNAGES LES MOINS FAVORISÉS



CHEZ LES AUTRES MÉNAGES*

*2/3 des primo-accédants bénéficient d'un coup de pouce familial

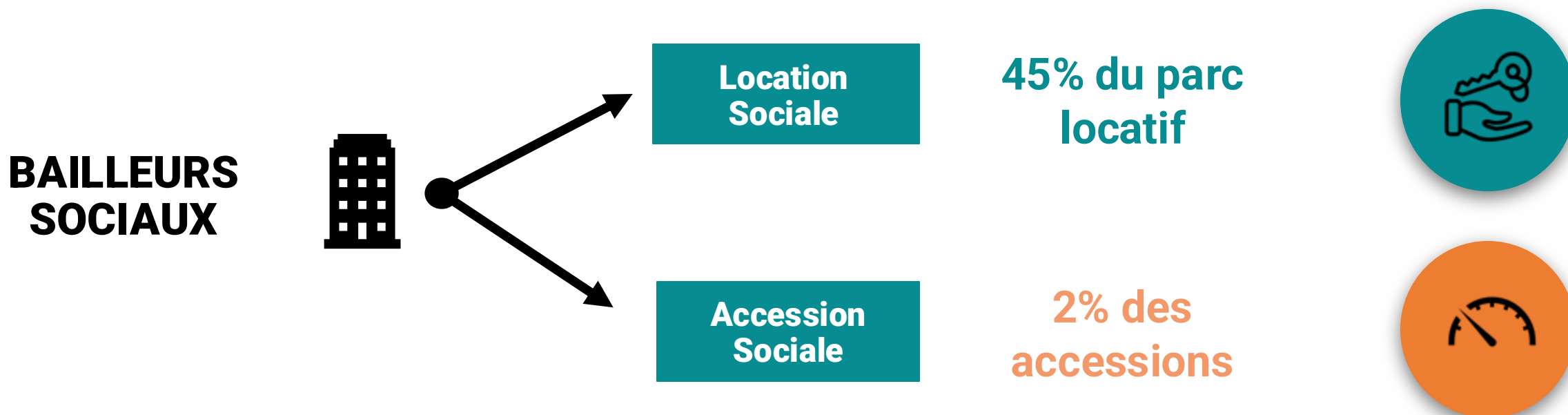
PLUS QUE JAMAIS UN DÉSIR DE PROPRIÉTÉ, À CONDITION D'Y AVOIR ACCÈS



**Le logement, dépense n°1,
1^{er} creuset des inégalités d'épargne**

Un besoin social essentiel

L'ACCESSION, LE PARENT PAUVRE DE LA POLITIQUE PUBLIQUE



**La location est la solution de logement la plus chère sur le long terme :
un locataire à vie paie le prix de 3 appartements,
à fonds perdus.**

Et si louer permettait d'acheter ?

NOTRE RECETTE : TRANSFORMER UNE PART DU LOYER EN EPARGNE

UNE LOCATION...

Loyer modéré

+ 15% d'épargne

- Allocations
Logement

...QUI PRÉPARE L'ACCESSION

Prix d'acquisition
réduit

Epargne acquise :
Apport si achat
Restituée sinon

L'habitant est responsabilisé dès le départ en tant qu'associé coopérateur (3 parts à 1.000€) et futur propriétaire !

L'EXEMPLE CONCRET D'UNE MAMAN SOLO

Au smic à temps partiel, elle cherche à louer un T3 de 60 m² sur Lyon.
La moyenne des loyers libres est égale à 870€/mois. Quel montant !

Et si pour ce budget mensuel, elle empruntait pour acheter un T2 ?

	Achat		Agora
Budget = moyenne loyer libre	870 €/mois Mensualité du crédit	=	870 €/mois Loyer + Epargne
Surface pour ce budget	45 m ²		60 m ²
Apport nécessaire	225.000 € - crédit 73.000 €* <i>Inaccessible</i>		3.000 € <i>Accessible</i>

*1/3 des Français ont un capital inférieur à 30.000€. Comme eux, elle ne pourra pas acheter.

Capital accumulé sur 15 ans	+75.000 €	=	+73.000 €
-----------------------------	-----------	---	-----------

LE MEILLEUR DE LA LOCATION ET DE L'ACCESSION



**Comment transformer du loyer
en épargne ?**

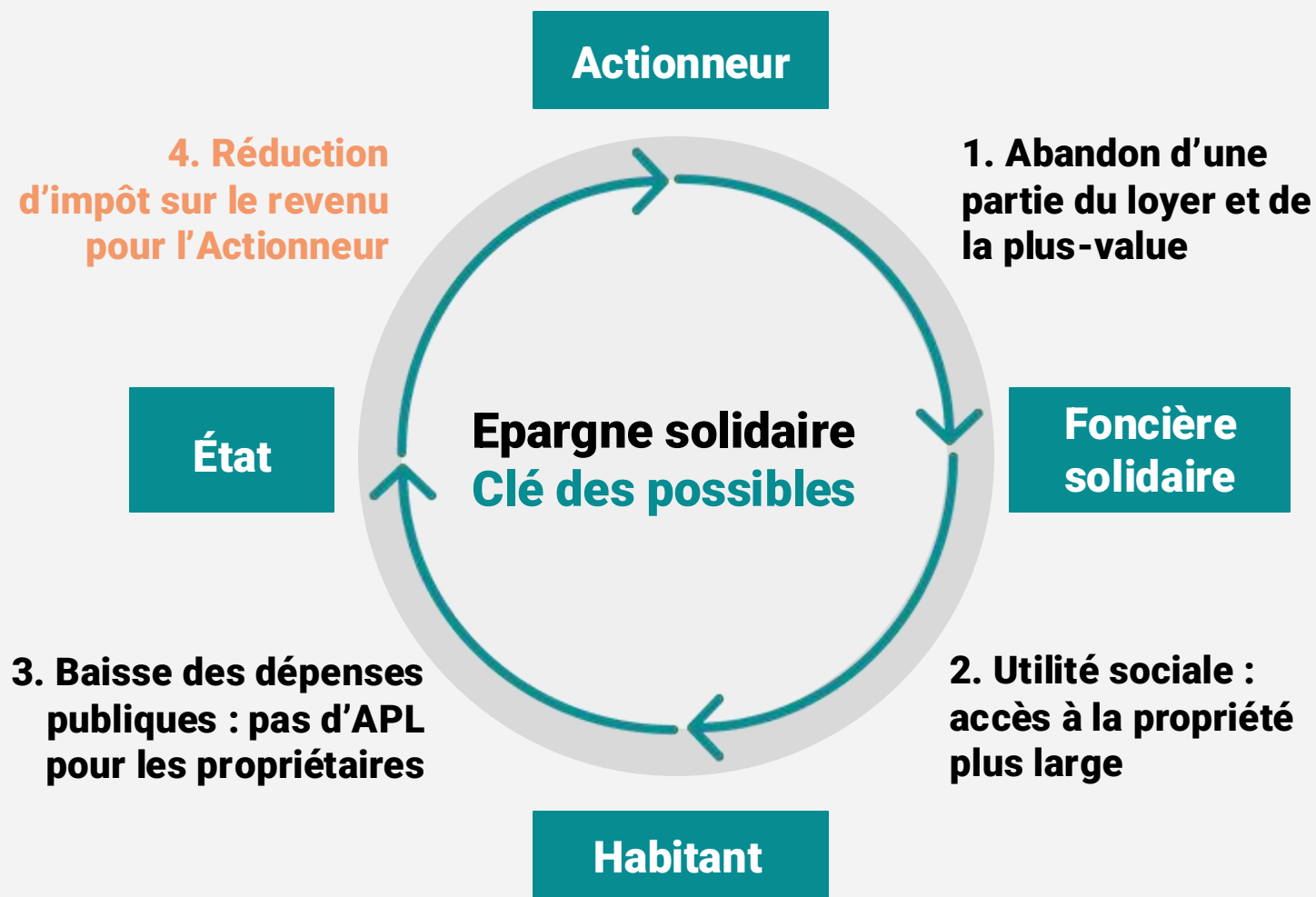
QUI TRANSFORME UN LOYER EN ÉPARGNE ?

ÉPARGNE CLASSIQUE

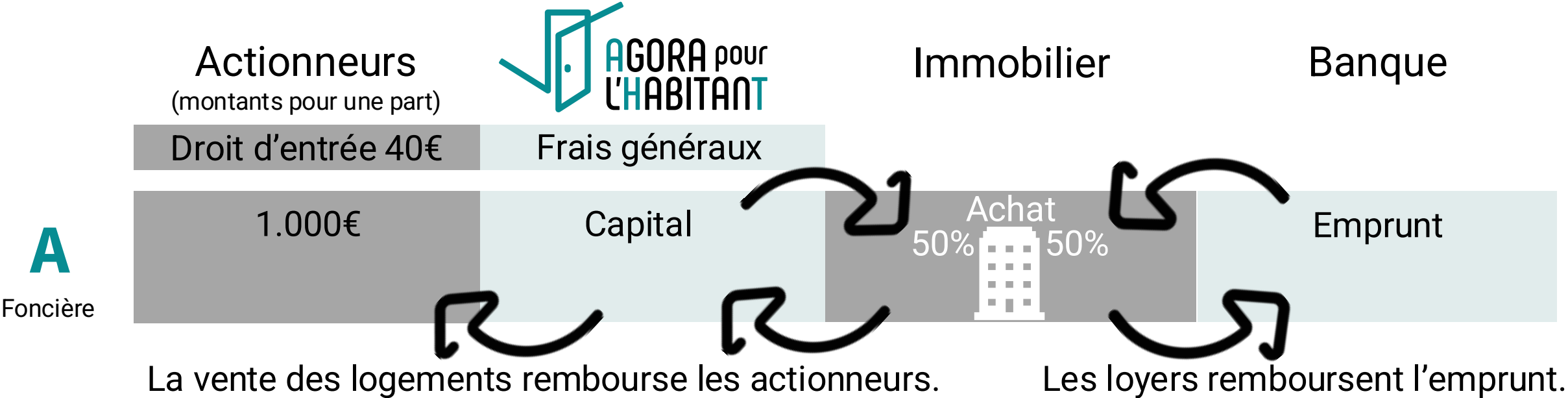
Un bailleur comme un actionnaire **recherche un rendement.**

ÉPARGNE SOLIDAIRE

Un « Actionneur » déclenche **un cercle vertueux récompensé par l'Etat en étape 4.**



LES DEUX MODÈLES ÉCONOMIQUES : A LA FONCIÈRE ET B L'ACTIONNEUR



Pour 1.000 € d'investissement, hors droit d'entrée

B
Actionneur

2025	- 50% sur l'impôt sur le revenu	Investissement net 1.000 - 500 = 500 €
2035	Hypothèse : foncière à l'équilibre	1.000 € + 100%
	Hypothèse : pertes cumulées de 25%	750 € + 50%
	Remboursement	Rentabilité

ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS AVEC DÉCOTE

Marché du logement social

Achat en bloc : prix de gros



PRIX RÉDUIT DE 20% =

Fiscalité atténuée
50% de TVA en moins



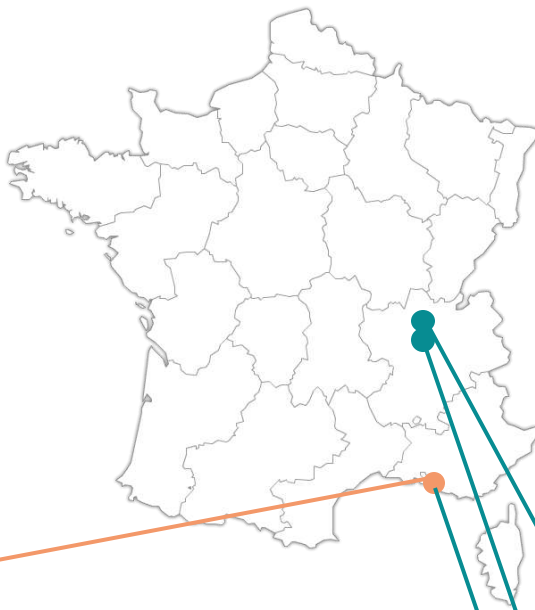
Habitant :
accession
plus aisée



Investisseur :
moins de
risque de pertes

DÉCOTE VALIDÉE LORS DES PREMIERS ACHATS

UN MODÈLE DÉJÀ EN PLACE PRÊT POUR UN PASSAGE À L'ÉCHELLE



7 ANS D'EXPÉRIMENTATION À MARSEILLE

Un fondateur d'AHT a déjà logé une quinzaine de ménages avec cette location accession sociale.

BEAUCOUP DE MAMANS SOLOS

BOUCHE À OREILLE : depuis 3 ans, les ménages entrants sont en lien avec des ménages logés.



1ÈRE OPÉRATION À LYON AVEC NOS PREMIERS HABITANTS

2ÈME OPÉRATION À VILLEFRANCHE SUR SAONE LIVRÉE FIN 2025

3ÈME OPÉRATION À MARSEILLE

UN MODELE DÉJÀ RECONNU, PLUS D'1M€ DE FONDS PROPRES

Capital
1,2M€

70 investisseurs



Partenaires
financiers



Soutiens et
labels



JEI
jeune
entreprise
innovante



IDHEAL



PARTICIPEZ À NOTRE LEVÉE DE FONDS

2 OBJECTIFS : IMPACT SOCIAL & PERFORMANCE



Comment ?

Remplir le bulletin de souscription sur notre site www.agora-habitant.fr



À quelle condition ?

Horizon de placement de 10 ans
4% de droit d'entrée acquis à la foncière

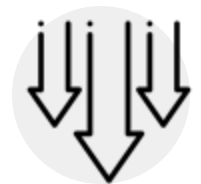


Combien ?

Chaque souscription contribue à notre développement.

De 4 k€ jusqu'à 50 k€ pour un célibataire et 100 k€ pour un couple.

La réduction d'impôt sur le revenu de 50% s'applique dès l'année de souscription (voir [fiscalité](#))



Puis-je perdre de l'argent ?

Oui si la baisse est supérieure à notre décote initiale et à la réduction d'impôt.



Est-ce que l'IFI s'applique ?

Non, nos parts sociales sont exonérées d'IFI (voir [fiscalité](#))

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Utilité sociale + Sécurité d'une foncière =
Mettez en action votre épargne

ON S'OCCUPE DE TOUT !





AGORA pour **L'HABITANT**

et si louer permettait d'acheter !

Rendez-vous sur notre site internet pour souscrire de manière sécurisée : www.agora-habitant.fr