

## Devenir associé de notre foncière – Conditions générales

La propriété n'a jamais été aussi plébiscitée mais une large partie de la population s'en est éloignée : jeunes, parents solos, ... L'Etat n'alloue que 3 % de son budget « Logement » à l'accès à la propriété. Nos logements à loyer modéré sont destinés à nos habitants qui pourront acheter leur logement à un prix attractif grâce à un mécanisme d'épargne inclus dans leur mensualité. Aux côtés d'acteurs engagés de l'immobilier, les Actionneurs apportent un coup de pouce aux habitants le temps qu'ils complètent leur apport pour pouvoir acheter. Notre plaquette [ici](#) vous en dit plus sur notre utilité sociale.

### Pourquoi être associé ?

Votre souscription augmente notre capital, 730.000 € au 31/08/2023. Grâce à vous, nous pouvons acheter toujours plus de logements pour nos Habitants. Chaque associé dispose d'une même voix regroupée en 5 Collèges égaux en droits de vote (Habitants, Salariés, Actionneurs, Partenaires et Financiers) pour participer aux Assemblées Générales. Vous nommez des administrateurs qui aident et veillent à la réalisation de notre utilité sociale.

### Ai-je droit à des dividendes ?

La Scic peut distribuer un intérêt à ses parts sociales jusqu'à 42,5% de son bénéfice. Le solde est mis en réserve pour assurer une autonomie financière à la coopérative ou pour faire face à des pertes futures. Le taux d'intérêt servi ne peut dépasser le Taux Moyen des Obligations ([TMO-Banque de France](#)) + 2%.

### Comment récupérer mon investissement en tout ou partie ?

A. Cession de parts sociales : la cession à un tiers non associé doit être agréée. Elle sera notamment soumise à des droits d'enregistrement (BOI [ici](#)).

B. Remboursement de parts sociales : il ne peut pas être supérieur au nominal de 1.000€. Il peut être réduit en cas de pertes supérieures aux réserves. Le remboursement a normalement lieu à la suite de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'année de sa demande.

### Les parts sociales sont-elles soumises à l'IFI ?

Non, elles sont exonérées d'Impôt sur la Fortune Immobilière (BOI [ici](#) art IV al 250).

### Comment bénéficier d'une réduction d'impôt ?

La Scic Agora pour l'habitant est agréée Esus. La première souscription et les suivantes au capital d'une société Esus ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 25% de son montant (CGI art 199 terdecies-0 AA [ici](#)) sans possibilité de cumul avec un autre dispositif fiscal comme le PEA. Cette réduction d'impôt est soumise à un double mécanisme de plafonnement.

La fraction de souscription supérieure à 50.000€ pour un célibataire (100.000€ pour un couple) est reportée jusqu'aux 4 années suivantes pour ouvrir droit à la réduction d'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions. A titre d'exemple, un célibataire qui souscrit 80.000€ en 2023 voit son assiette de réduction d'impôt pour 2023 limitée à 50.000€ et il bénéficie d'une assiette de réduction de 30.000€ au même taux de 25% pour 2024.

La réduction d'impôt est limitée par le plafonnement des niches fiscales de 10.000€ par foyer fiscal avec faculté de report pendant 5 ans du seul montant de souscription qui excède 10.000€ sans prise en compte d'autres dépenses ouvrant droit à réduction d'impôts énumérées [ici](#). Toujours dans notre exemple, sans autres dépenses ouvrant droit à réduction d'impôts, la réduction d'impôts de 12.500€ (25% des 50.000€ de souscription retenus pour 2023) est plafonnée à 10.000€ avec un report de 2.500€ en 2024 qui se cumulera avec les 7.500€ (25% de 30.000€) de réduction au titre du report de souscription sur 2024.

Sauf exceptions (invalidité, décès, licenciement), la réduction est subordonnée à la détention pendant 7 ans avant remboursement ou 5 ans avant cession.

## Quels sont les bénéfices associés à mon investissement ?

Investir au capital de notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif permet de participer à une utilité sociale tangible, transformer du loyer en épargne. Nos investisseurs rejoignent un collectif notamment composé des habitants logés, tous associés de la coopérative. Pour casser les codes et aligner les intérêts, nos habitants s'engagent et sont acteurs de leur solution de logement.

Nous sommes convaincus que l'engagement des habitants et leur perspective d'être propriétaire diminue les impayés ou les dégradations, ainsi que tous les frais administratifs associés.

Grâce à sa vocation sociale, la foncière réduit fortement le prix d'achat de ses actifs immobiliers. Sa rentabilité locative s'en trouve restaurée malgré des loyers modérés. En plus, le risque de moins-value immobilière est réduit. Notre utilité sociale renforce notre modèle économique dans un cercle vertueux.

Cet investissement permet de bénéficier de la réduction d'impôt de 25% pour soutenir la création d'entreprise dont l'immobilier est exclu... sauf s'il est social. En pratique, un investissement de 4.000€ ouvre le bénéfice à une réduction d'impôt de 1.000€ dès la 1<sup>ère</sup> année soit un investissement net de 3.000€. Après 7 ans, s'il en fait la demande, tout est mise en œuvre pour que l'investisseur soit remboursé à hauteur de 4.000€, soit un gain de 1.000€ pour une rentabilité de 33% rapportée à son investissement net de 3.000€.

L'offre au public des parts sociales d'Agora pour l'habitant ne fait pas l'objet d'un prospectus visé par l'AMF mais d'un dépôt à l'AMF d'un Document d'Information Synthétique disponible [ici](#) qui décrit son activité comme les risques associés.

## Quels sont les risques associés à mon investissement ?

Dans tout investissement en actions ou en parts sociales, il y a un risque de perte totale ou partielle de votre investissement. Les principaux facteurs de risque qui peuvent entraîner des pertes sont :

### **Des risques immobiliers**

La baisse du marché immobilier peut dévaloriser les actifs immobiliers, en partie financés par des emprunts, sous le prix de revient même s'il est décoté. La défaillance de promoteurs ou des retards de livraison peuvent engendrer des surcoûts. Des difficultés dans la gestion locative (impayés, dégradations, contentieux, ...) peuvent dégrader le compte d'exploitation.

### **Des risques propres à toute entreprise**

Les frais généraux peuvent être trop importants face au volume d'activité de la foncière qui dépend du capital levé et du maintien de son agrément Esus. Les charges financières peuvent connaître une hausse supérieure aux recettes, par exemple une hausse des taux d'intérêts supérieure à l'inflation.

### **Des risques d'absence de liquidité**

Il n'y a pas de marché organisé pour vendre ses parts sociales. Toutefois le remboursement des parts sociales constitue une obligation statutaire sous réserve que le capital de la foncière reste supérieur au quart de son capital le plus élevé. Une demande de remboursement peut subir un délai de plusieurs années si la santé financière de la Scic l'impose.

**Si des pertes inférieures à 25% sont plus que compensées par la réduction d'impôt, d'éventuelles pertes supérieures sont toujours possibles.**