

Présentation d'Agora pour l'habitant

Agora pour l'habitant est une foncière solidaire créée en juin 2022 sous la forme d'une coopérative d'intérêt collectif. Son objet est d'être un tremplin vers la propriété pour des ménages à revenus modestes **via un mécanisme innovant de location/accession.**

Notre tour de table initial réunit des partenaires de l'univers du logement social et de l'économie sociale et solidaire (Rhône Saône Habitat, France Active et l'Urscop). Fin 2024, nos fonds propres sont de 1,3 M€.

Dotée d'un agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) validé par le Trésor, **notre foncière est également une Jeune Entreprise Innovante de Rupture.** Le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche a confirmé la valeur académique de nos travaux.

Notre utilité sociale

Notre foncière naît du double constat suivant :

- **Les inégalités d'accès à la propriété se sont creusées** : 35% des jeunes ménages étaient propriétaires en 1970, quelles que soient leurs ressources. Aujourd'hui, cette proportion a fondu à 16% pour le ¼ de ces ménages ayant le moins de ressources. Elle est montée à 54% pour les autres.
- Les bailleurs sociaux et l'Etat se focalisent sur le marché locatif. Par exemple, **le ministère du logement consacre « seulement » 3% de son budget à l'accession sociale.**

Afin d'adresser ce besoin social très marqué, notre foncière met en œuvre une logique triple :

- **Une partie du loyer de nos habitants est transformée en épargne**
- **Nos habitants peuvent acheter leur logement à un prix non spéculatif**
- **Les habitants participent au capital de la coopérative et aux AG de copropriété.**

Nous utilisons plusieurs leviers pour combiner rendement locatif et impact social :

- **Les habitants sont de « parfaits locataires »**, acteurs de leur solution de logement et dont les intérêts (en tant qu'associés de la foncière et futurs acquéreurs des logements) sont alignés avec ceux des investisseurs pour limiter les charges (taux de vacance, impayés, dégradation, ...)
- Une exonération de la taxe foncière
- **Notre foncière achète ses logements avec une décote supérieure 20%, grâce à la loi SRU.**

50% d'économie d'impôt pour nos investisseurs

Pour chaque part sociale de 1.000€ achetée, leur impôt 2025 est réduit de 500€ ce qui diminue leur mise initiale à 500€. Un remboursement à 1.000€ permet de doubler cette mise initiale.

Visée au 199 terdecies-0 A ter, la réduction s'applique jusqu'à 100.000€ de souscription pour un couple. L'offre au public de nos parts sociales, exonérées d'IFI, est déposée à l'AMF. L'horizon de placement est de 10 ans. Les droits d'entrée permettent à la foncière de couvrir les frais généraux de la collecte.

**Un investissement qui combine rentabilité et impact social,
sécurisé par des actifs immobiliers neufs, ICI.**