

Devenir associé de notre foncière – Conditions générales 2025

La propriété n'a jamais été aussi plébiscitée mais une large partie de la population s'en trouve éloignée : jeunes, parents solos, indépendants, ... Nos logements à loyer modéré sont destinés à des habitants qui pourront acheter leur logement à un prix attractif grâce à un mécanisme d'épargne inclus dans leur mensualité. Aux côtés de nos habitants, également associés de notre foncière, vous apportez un coup de pouce le temps que les habitants complètent leur apport pour pouvoir acheter. Notre plaquette [ici](#) vous en dit plus sur notre utilité sociale.

Pourquoi être associé ?

Votre souscription augmente nos fonds propres, plus d'1,3 M€ au 31/12/2024. Grâce à vous, nous achetons toujours plus de logements pour nos Habitants.

Tout associé dispose d'une voix en Assemblée Générale. Vous nommez des administrateurs, vigies de l'impact social et de notre solidité financière.

Ai-je droit à des dividendes ?

Notre foncière peut distribuer un intérêt à ses parts sociales jusqu'à 42,5% de son bénéfice. Le solde est mis en réserve pour nous assurer une autonomie financière 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%.

Quand récupérer mon investissement, en tout ou partie ?

Nous comptons sur votre investissement pendant 10 ans, un horizon qui permet aux habitants d'acheter leur logement.

La valeur de remboursement est égale au nominal, réduit en cas de pertes supérieures aux réserves. Le remboursement intervient à la suite de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes.

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

Non, notre agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale [ici](#) permet une exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière (BOI [ici](#) art IV al 250).

Comment bénéficier d'une réduction de mon impôt 2025 ?

Agora pour l'habitant est une Jeune Entreprise Innovante JEI définie au CGI art 44 sexies-0 A [ici](#). Ce statut a été confirmé en 2024 par un rescrit de l'administration fiscale [ici](#).

Pour une personne résidente fiscale, la souscription au capital d'une JEI ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu de 50% de son montant : 30.000 € de souscription réduit de 15.000 € de votre impôt 2025 (CGI art 199 terdecies-0 A ter [ici](#)). Elle reste acquise en l'absence de remboursement pendant 7 ans.

La réduction est soumise à un double mécanisme de plafonnement

- Une souscription est retenue dans la limite de 100.000€ pour un couple, 50.000€ pour un célibataire.
- Le cumul des réductions d'impôt dans toute forme de JEI entre le 01/01/2024 et le 31/12/2028 est limité à 50.000€ par foyer fiscal.

Cette réduction d'impôt est exclue du plafond de 10.000€ lié aux niches fiscales visé à l'art 200-0 A du CGI [ici](#).

Quels sont les bénéfices associés à mon investissement ?

Investir au capital de notre foncière 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 notre Coopérative d'Intérêt Collectif.

L'engagement des habitants et leur perspective d'être propriétaire diminue les impayés ou les dégradations, ainsi que tous les frais administratifs associés. Nos habitants sont des acteurs de leur solution de logement.

Grâce à sa vocation sociale, la foncière est exonérée de taxe foncière et réduit fortement le prix d'achat de ses logements, une décote supérieure à 20%. Notre rentabilité locative s'en trouve restaurée malgré des loyers modérés. En plus, cette décote limite le risque de moins-value immobilière. Notre modèle économique est donc renforcé par notre utilité sociale.

En cas de défaillance, une foncière conserve une valeur résiduelle grâce à ses actifs immobiliers, même en cas de crise.

Une souscription de 30.000€ permet une réduction d'impôt de 15.000€ dès la 1^{ère} année. Tout est mis en œuvre pour vous rembourser 30.000€ sur l'horizon d'investissement de 10 ans, soit près du double de l'investissement, frais compris et net de la réduction d'impôt.

L'offre des parts sociales d'Agora pour l'habitant ne fait pas l'objet d'un prospectus visé par l'AMF. Le Document d'Information Synthétique est disponible [ici](#).

Quels sont les risques associés à mon investissement ?

Un titre en capital comporte un risque de perte totale ou partielle. Les frais de souscription d'au plus 5% sont perdus.

Le risque immobilier

En partie financé par l'emprunt, notre immobilier peut subir des pertes malgré notre décote à l'achat. 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 résultat.

Le risque propre 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 statut d'ESUS ou de JEI. Une hausse des taux d'intérêts supérieure à l'inflation diminue la rentabilité.

Le risques de liquidité en l'absence de marché organisé

Le remboursement des parts sociales est une obligation statutaire sous réserve que le capital de la foncière reste supérieur au quart de son maximum. Un remboursement peut subir un délai de quelques années pour bien vendre des actifs, si la santé financière de la foncière l'impose.

Des pertes supérieures à la réduction d'impôt sont toujours possibles.