

Dossier de presse : le mot du dirigeant

Au risque de surprendre, **renoncer en partie à ses loyers est rentable** pour le bailleur.

Dans l'immobilier, on connaît bien l'écart entre le revenu facial (12*loyer) et le revenu effectif après impayés, dégradations, vacance ou frais de gestion. Pour diminuer cet écart, il suffit d'inciter le locataire à rester et entretenir son logement. Et quelle meilleure incitation qu'une perspective d'achat avec une déduction partielle des loyers ? Le revenu effectif du bailleur sera identique, les soucis en moins. **Un cercle vertueux** - à valider, diront les plus prudents.

C'est déjà chose faite une quinzaine de fois auprès d'une population sous plafond de ressources. Celle qui souvent n'a pour seul horizon qu'une location à vie alors que leurs loyers cumulés s'élèvent au prix de 3 appartements, solution donc de très loin la plus chère. Leurs témoignages nous encouragent à changer d'échelle.

Voilà pour la genèse d'Agora pour l'habitant qui est une foncière qui va lever du capital auprès d'investisseurs soucieux de donner du sens à leur épargne en plus de la faire fructifier. Pour que des ménages privés d'accès à la propriété aient une alternative à la location.

Un tiers des français a un patrimoine inférieur à 30.000€. Être bien logé et en profiter pour épargner a beaucoup de sens pour nos habitants, difficile d'en douter. Mais ne nous trompons pas, Agora pour l'habitant n'est pas un office HLM. Associés, nos habitants sont acteurs de leur solution de logement. Cette posture permet de casser les codes et de faire résonner les valeurs **d'engagement et de solidarité**, piliers de notre coopérative agréée Esus.

Une nouvelle façon de se loger

Qui sont les personnes sous condition de ressources logées ?

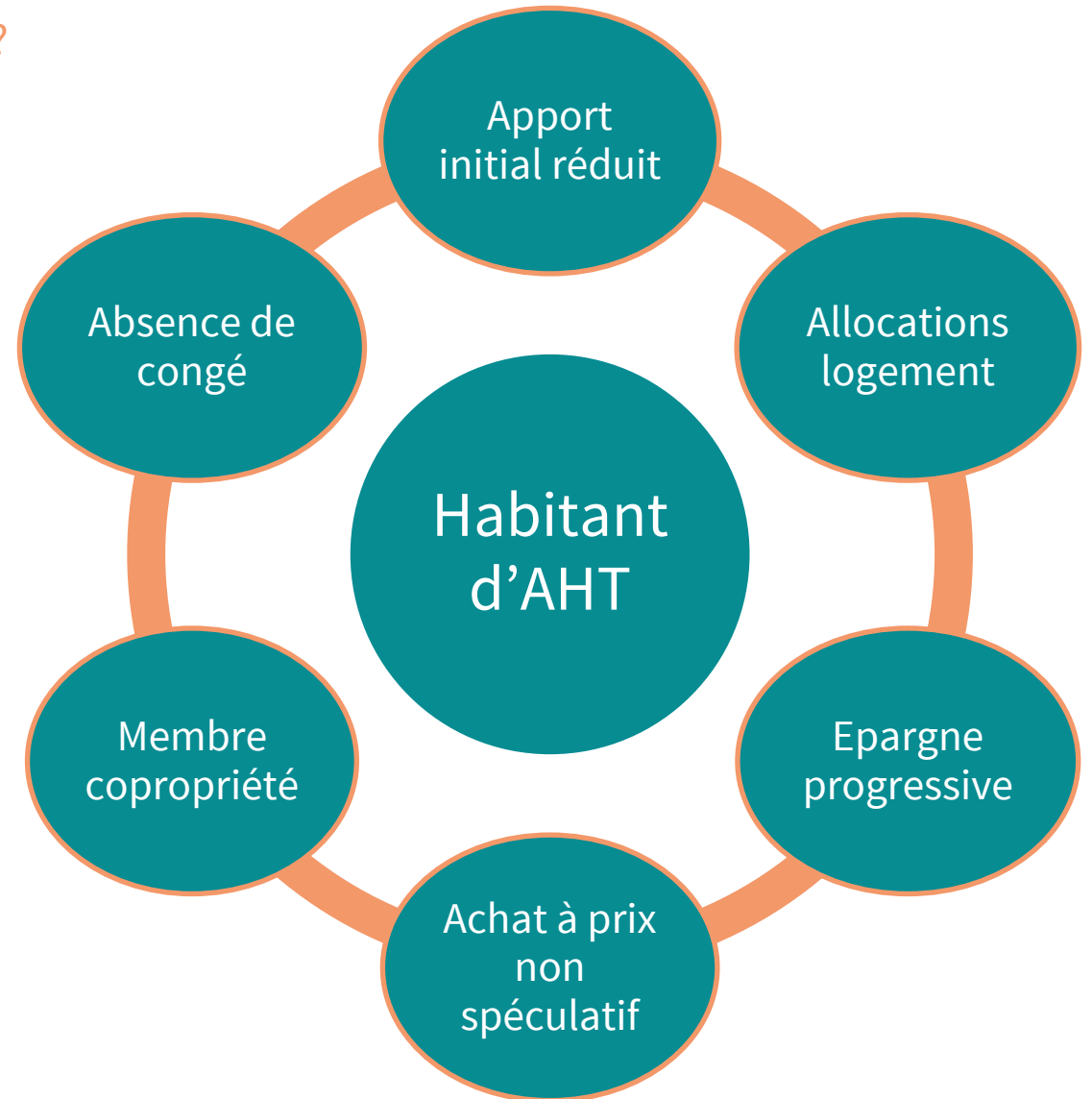
Jeune, parent solo, indépendant, ... il n'y a pas un profil unique de personnes privées d'accès à la propriété pour ressources jugées encore insuffisantes mais aussi raison de santé ou situation professionnelle jugée instable.

Quel est leur statut ?

Un habitant est à la fois locataire et propriétaire indirect de son logement car il doit investir un apport réduit dans la foncière qui le loge à loyer modéré.

Locataire, il conserve ses droits aux allocations logement et la souplesse de pouvoir quitter son logement sans avoir payé des « frais de notaires ».

Propriétaire, il reste aussi longtemps qu'il le souhaite sans risquer un congé. Il s'engage dans la vie de la copropriété en représentant la foncière aux AG. Tous les mois, il épargne une partie de son loyer et il pourra acheter son logement à un prix attractif et non spéculatif.



Verbatim d'habitants ou d'ex-habitants

BE, administratrice : « Quand j'ai choisi mon appartement avec ma fille, j'ai participé aux plans et aménagé une cuisine sur mesure. Je m'en occupe comme le mien. D'ailleurs, est ce qu'il n'est pas déjà le mien ? »

IRR, militante : « Mon seul horizon c'était la location. Maintenant je peux me constituer une épargne grâce à mon logement. »

YA, associée fondatrice : « Oui, les investisseurs avec une approche solidaire s'y retrouvent financièrement. Cela n'enlève rien à leur impact immense. Merci à ceux qui m'ont permis d'avoir un chez moi aujourd'hui. »

VP, un ex : « Je rêvais d'être propriétaire mais maintenant je sais que ce n'est pas pour moi: j'ai horreur des AG de copro. Heureusement que j'ai pu m'y frotter sans acheter et payer les frais de notaire. »

BE : « Au Rsa, impossible de lancer mon activité professionnelle et d'acheter un appartement. Avec cette location accession progressive, j'ai pu me concentrer sur le développement de mon agence. Aujourd'hui, j'ai une petite équipe et je me commence à me payer un salaire. Pour moi, ce n'est pas un hasard. »

IRR : « Cette foncière, pas simple de tout comprendre. Mais c'est un peu comme si j'étais propriétaire de quelque chose d'idéal qui me permet de passer d'un appartement à un autre en fonction de mes besoins. »

YA : « Je suis fière d'être la première à avoir fait confiance à la location accession progressive. »

Questions & Réponses

Comment vos habitants trouvent-ils les sommes pour investir ?

- Notre solution séduit beaucoup de mamans solo qui ont pu se constituer une épargne quand elles vivaient en couple ou suite à un divorce.
- Mais aussi des personnes sans revenus stables (CDD, chômeurs, indépendants) ou qui vivent des minima sociaux. Pour investir, elles puisent dans un capital reçu en héritage ou constitué quand elles avaient plus de revenus. D'autres, les plus jeunes, sollicitent une aide familiale.

Quels sont les risques pour les investisseurs ?

- Même si la foncière achète ses logements avec une décote, elle pourrait les vendre à perte en cas de baisse de l'immobilier.
- Il faut une taille critique de 50 à 100 logements pour amortir les frais généraux de la structure.

Quel bénéfice financier attendre pour vos investisseurs ?

- Ne pas attendre de plus-values d'un investissement dans une foncière solidaire.
- Pour compenser, l'Etat octroie aux investisseurs une déduction d'impôt de 25% sous réserve de rester pendant 7 ans : pour 100 investis, il y a 25 de réduction immédiate soit 75 d'investissement net. Un remboursement à 100 suffit donc à leur bonheur. Tout dividende serait un plus.

Tout le monde semble gagner. Aux dépens de l'Etat ?

- Nous ne sommes pas les seuls à croire aux effets dominos. Placés dans une spirale positive, nos habitants auront plus de chance d'évoluer.
- Quand nos habitants achètent leur logement, l'Etat n'a plus à leur verser d'allocations logement. Des économies sonnantes et trébuchantes qui se cumulent avec les externalités positives.

Ils nous accompagnent

Des associés fondateurs, spécialistes du logement responsable



1^{ère} agence immobilière ESUS
Spécialiste de l'investissement
privé dans le logement social



Promoteur
Bâtitisseurs d'avenir



Coopérative HLM
Spécialiste de l'accès à la
propriété

Les acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire



La bio de nos administrateurs ambassadeurs



Lionel Assoun

- La finance pour levier
- 06.19.40.31.28
- Ex DGA



**BNP PARIBAS
EXANE**



Caroline Liby

- L'immobilier au cœur
- 06.09.79.67.32
- Ex Directrice



**habitat &
humanisme**



Thierry Buffet

- L'humain d'abord
- 06.21.30.03.19
- Ex DRH



Barthélémy Doat

- L'action pour moteur
- 06.23.06.20.91
- Ex DG



Nous contacter : lionel.assoun@agora-habitant.com
En savoir plus : www.agora-habitant.fr ou notre page LinkedIn