



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.**

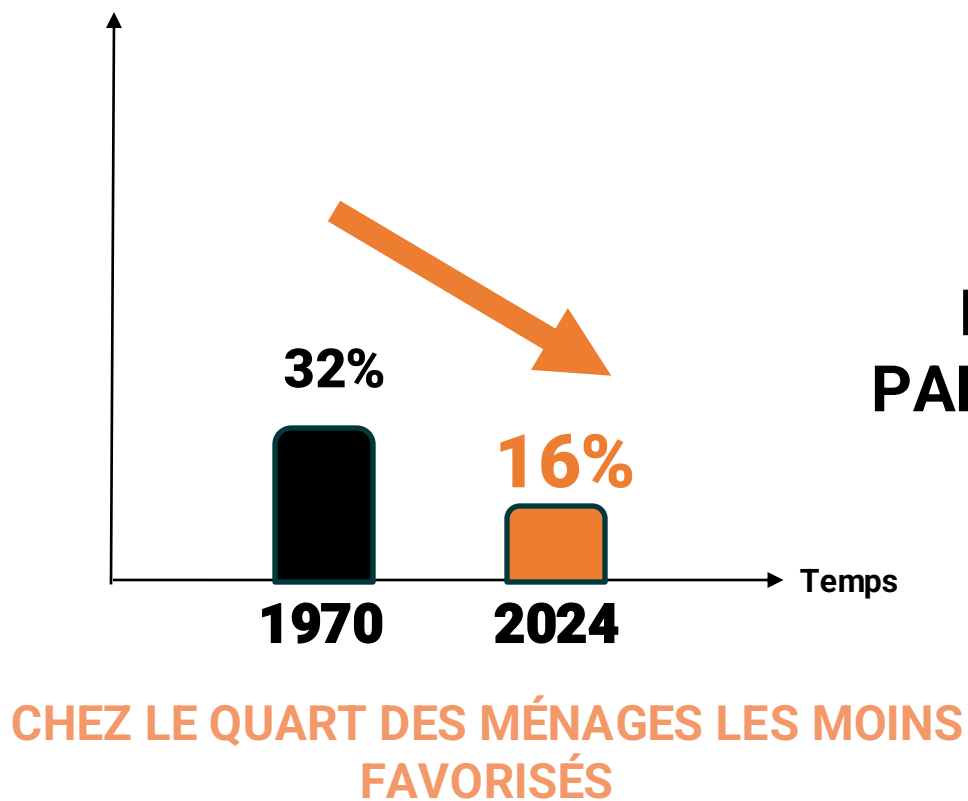
Quand on se l'approprié, il est plus naturel d'en prendre soin.

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

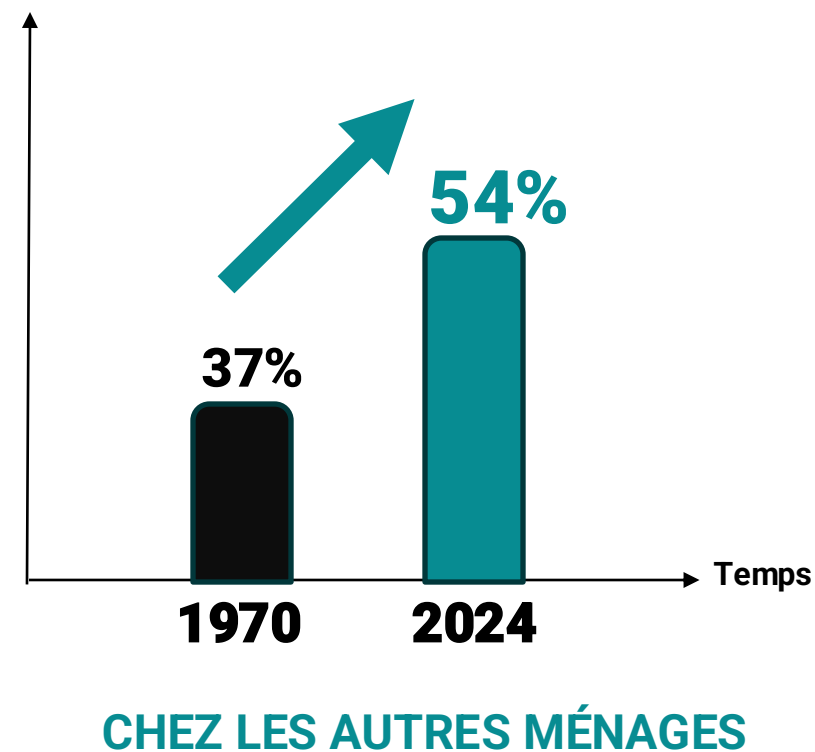


**NOS VALEURS :
ENGAGEMENT
& SOLIDARITÉ**

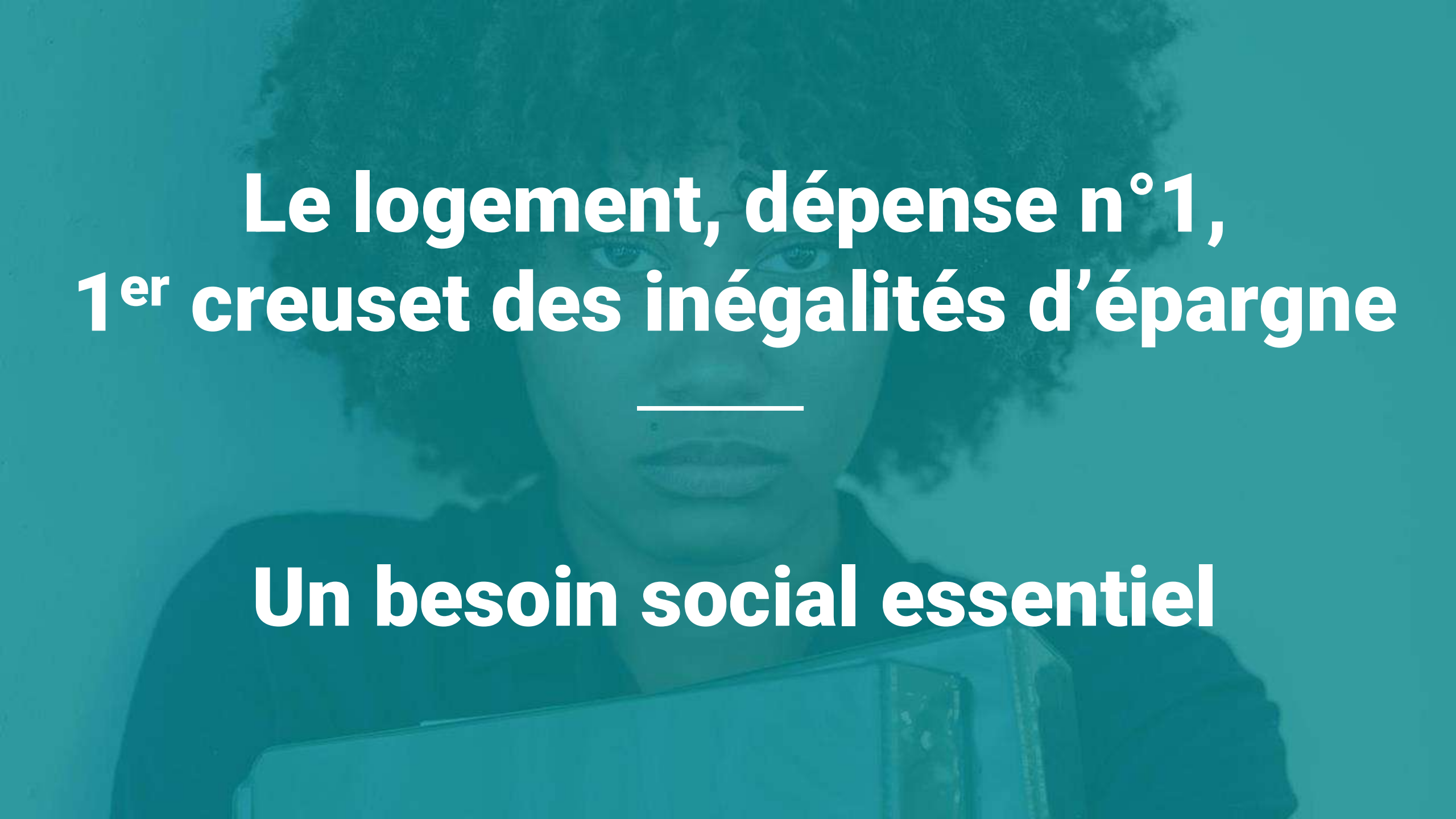
VERS UNE SOCIÉTÉ D'USAGE ? CAS DU LOGEMENT



PART DE
PROPRIÉTAIRES
PARMI LES 25-44 ANS



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

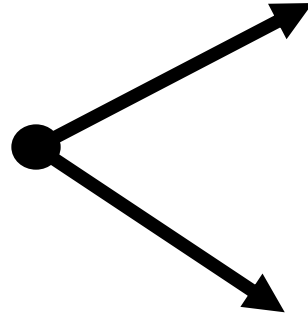


**Le logement, dépense n°1,
1^{er} creuset des inégalités d'épargne**

Un besoin social essentiel

UNE POLITIQUE PUBLIQUE ...

**BAILLEURS
SOCIAUX**



**Location
Sociale**

**45% du parc
locatif**



**Accession
Sociale**

**2% des
accessions**



... FOCALISÉE SUR LA LOCATION

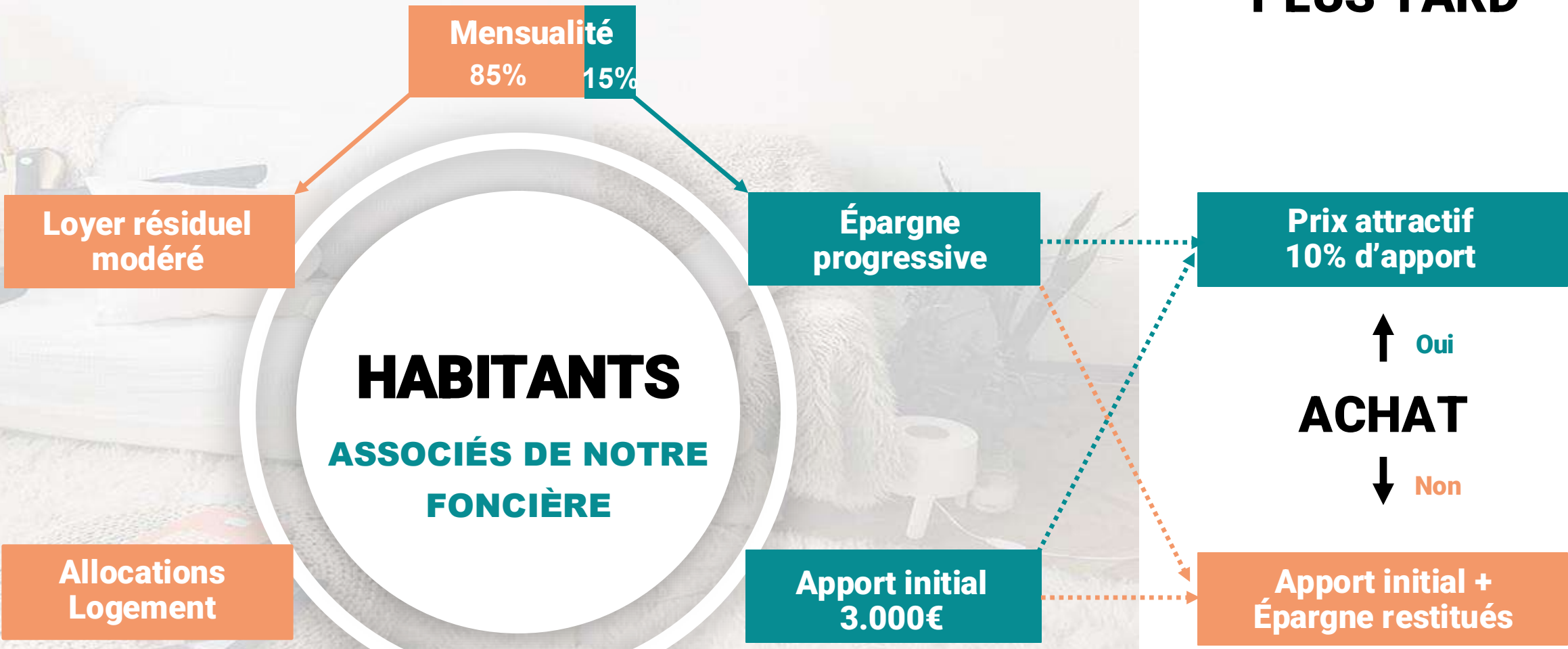
**Un locataire à vie paie le prix de 3 appartements,
à fonds perdus.**

Et si louer permettait d'acheter ?

NOTRE RECETTE : TRANSFORMER UNE PART DU LOYER EN ÉPARGNE

UNE LOCATION QUI PRÉPARE L'ACCESSION

10 À 15 ANS
PLUS TARD



UN EXEMPLE CONCRET

Une maman solo au smic à temps partiel 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 €* 73.000 €* 	>	3.000 €
Epargne accumulée sur 15 ans	+ 75.000 €	=	+ 73.000 €

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

LE MEILLEUR DE LA LOCATION ET DE L'ACCESSION



Comment transformer du loyer en épargne ?

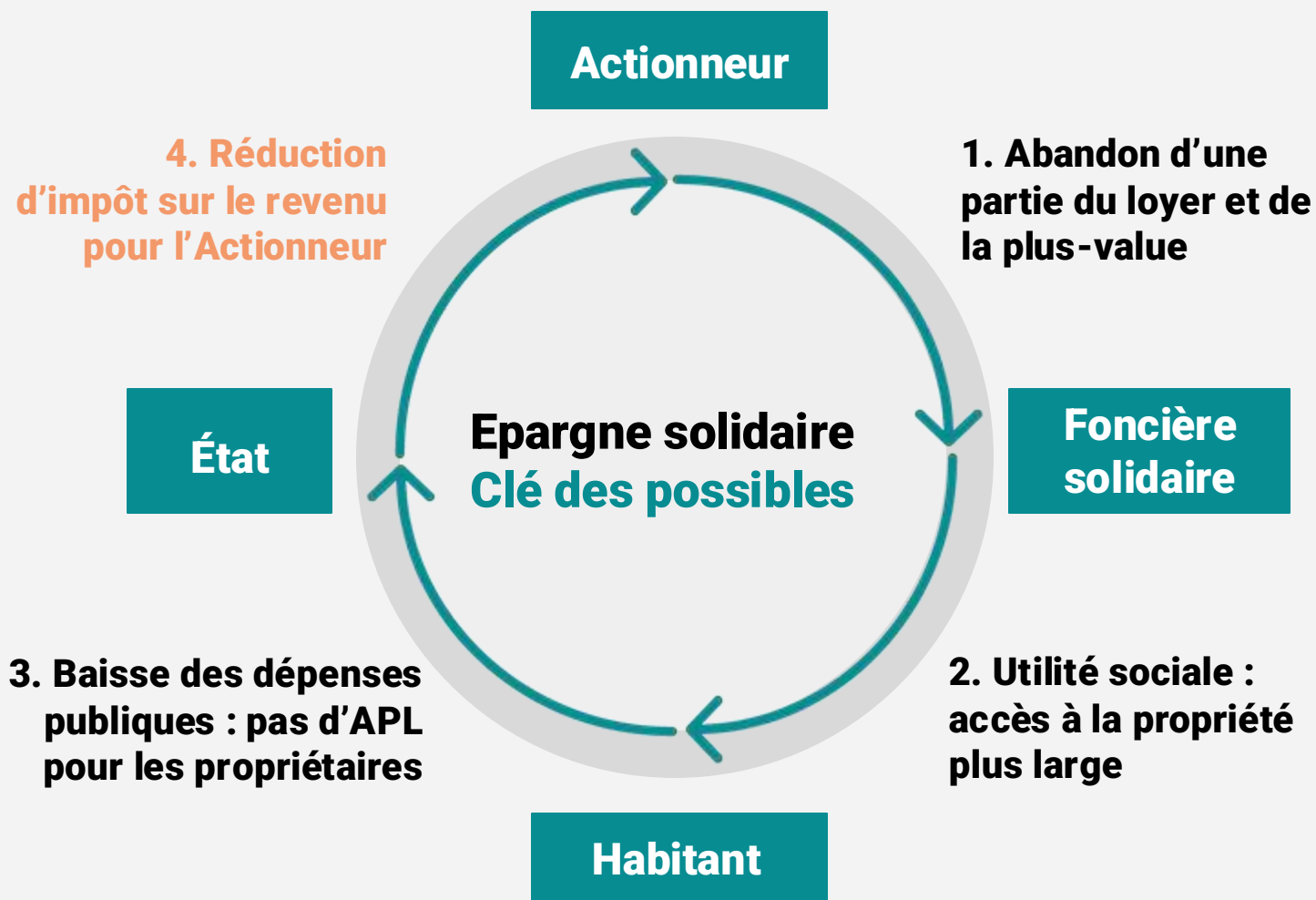
QUI TRANSFORME UN LOYER EN ÉPARGNE ?

ÉPARGNE CLASSIQUE

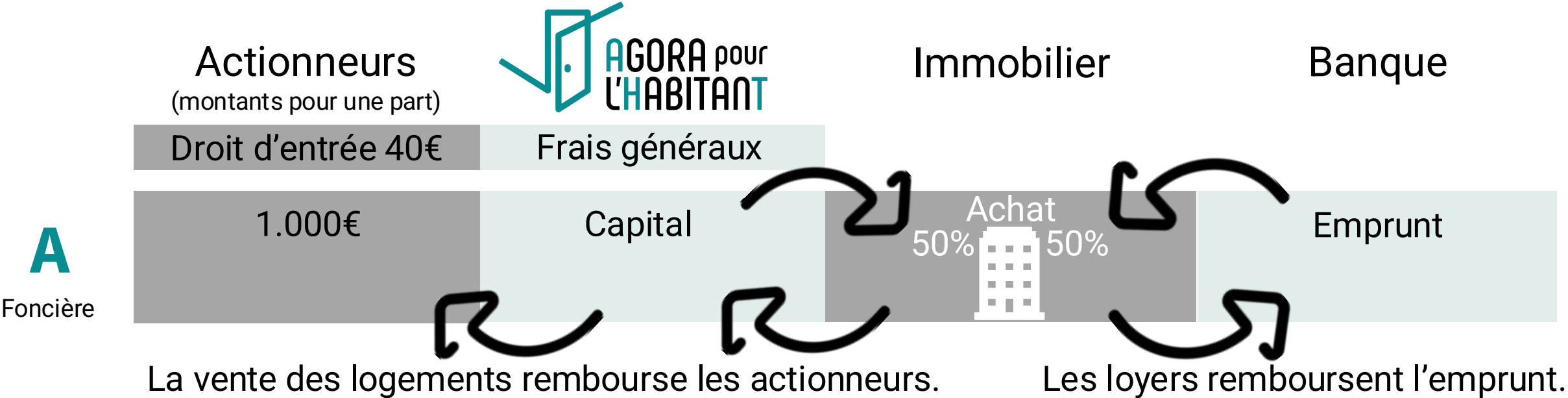
Un bailleur comme un actionnaire **recherche un rendement.**

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 €
	Hypothèse : pertes cumulées de 25%	750 €
	Remboursement	Rentabilité
		+ 100%
		+ 50%

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



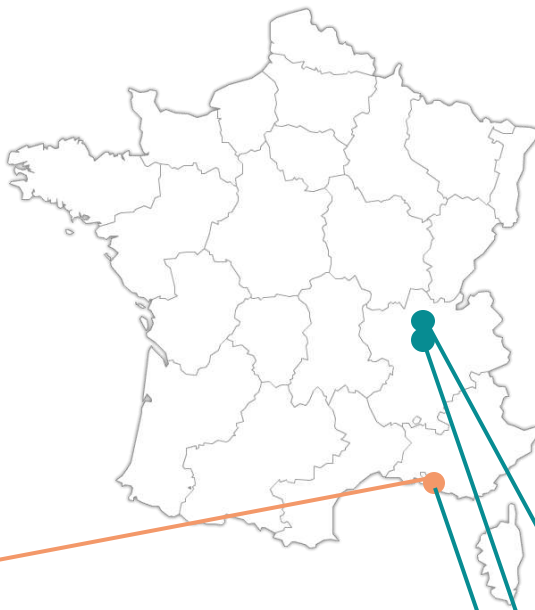
Habitant :
accession
plus aisée



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



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

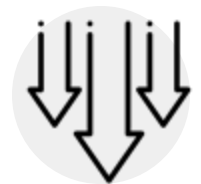


Combien ?

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**