Índicoop

Un levier solidaire pour préserver le logement

Agrément ESUS

Foncière coopérative reconnue d'utilité sociale par le ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique

Sous-jacent immobilier · Rendement · Impact social · Impact écologique

Réduction IR • Hors IFI • Cession en franchise de droits d'enregistrement

INDICOOP SA SCIC • 5 RUE PROFESSEUR WEILL 69006 LYON • 929076107 RCS LYON

2025

Índicoop

● Foncière ● Coopérative ● Reconnue d'Utilité Sociale

Qui permet aux propriétaires modestes de bénéficier d'une solution financière aux besoins suivants, sans avoir à se séparer de leur logement :

Faire face à un accident de vie

Charges ou dettes générées dans le cadre d'un divorce, d'un licenciement, de l'accompagnement d'un proche dans la maladie, etc.

Racheter une soulte

Permettre à un couple ou à des héritiers de séparer dans de bonnes conditions.

Rénover le logement

Réaliser les travaux qui permettront au bénéficiaire de sortir de la précarité énergétique et de participer à l'effort de transition écologique.

Adapter le logement

Réaliser les travaux qui permettront au bénéficiaire de faire face à une perte d'autonomie, soit du fait de l'âge, soit du fait d'une situation de handicap.

Avant Índicoop

Lorsqu'un propriétaire modeste ne parvenait pas à se financer auprès du système bancaire, il avait 2 options :

Pour faire face à un **accident de vie**
ou pour racheter sa part à un ex-conjoint (**soulte**)

↓

Vente à réméré

Soit un logement valant 100 000 € :

1. Un investisseur l'achète pour 50 000 €
2. Le vendeur règle son besoin et paye 700 € / mois d'indemnité d'occupation
3. Le vendeur peut annuler la vente durant 12 à 18 mois en remboursant le prix (50 K€), les frais (10 K€) et une indemnité (25 K€)
4. Passé ce délai, le bien est définitivement **perdu** et le vendeur est **expulsé**

FAUSSE SOLUTION
& VRAI SCANDALE

Pour sortir d'une situation de **précarité énergétique**
ou **adapter son logement** à une perte d'autonomie

↓

Vente en viager

- Réservée aux personnes âgées
- Ne convient pas toujours en présence d'héritiers

À l'origine de la réponse

Matthieu Perruchon

35 ans

- Juriste de formation & ingénieur patrimonial
- 8 ans d'expérience dans l'Économie Sociale et Solidaire
- Expertise en matière de gestion de passif, de financement alternatif et d'analyse crédit
- Président du conseil d'administration et Directeur général

GMZ & Son's

Family Office

- Thèse d'investissement axée sur l'impact
- Promotion des possibilités offertes par le format coopératif

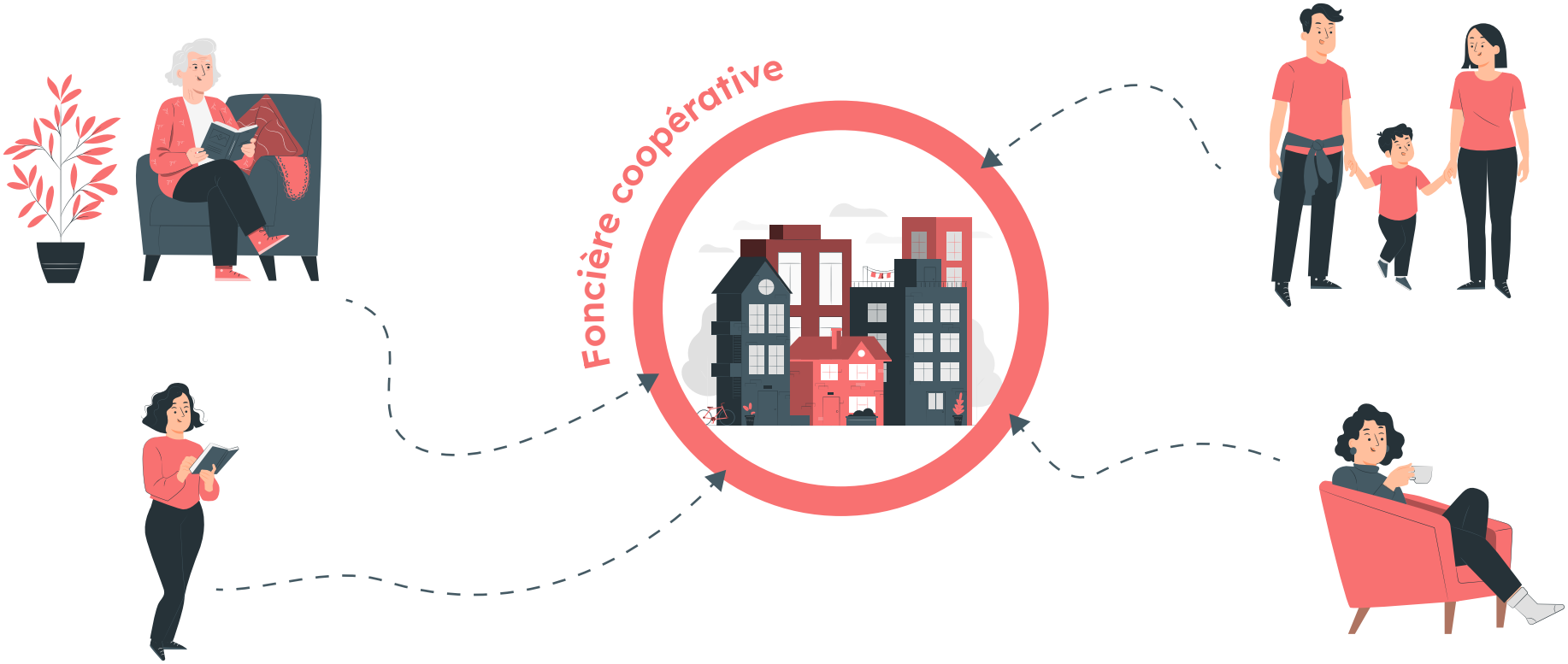
CP&A

Family Office

- Expertise immobilière opérationnelle
- Investissements immobiliers traditionnels et à impact

Une méthode socialement innovante

Índicoop propose aux propriétaires modestes d'apporter leur logement dans le capital de la foncière



En échange, ils reçoivent :

- Des **parts sociales** => ils deviennent **sociétaires**
- Un **montant en trésorerie** => leur besoin financier est **pris en charge**

⚠ Le bon usage de la trésorerie est contrôlé par le notaire et par la foncière. En cas de rénovation/adaptation, les travaux sont directement réalisés par la foncière.

Une méthode socialement responsable

Chaque mois, nos bénéficiaires payent un loyer pour pouvoir profiter de leur logement

En tant que sociétaires, ils participent à la vie de la coopérative

- ils sont associés à la gouvernance
- ils consultent l'information financière
- le cas échéant, ils accèdent au bénéfice résiduel

Ils bénéficient d'un accompagnement adapté

- avec un suivi budgétaire mensuel ou trimestriel
- qui se traduit concrètement par un **effort d'épargne mensuel sur un compte sociétaire**

Et peuvent retirer leur logement de la foncière à tout moment

- Ils payent un prix de retrait sur lequel ils peuvent imputer le remboursement de leurs parts sociales ...
- ... et l'épargne cumulée sur le compte courant sociétaire

Loyers >>>

Un modèle économique vertueux

Les loyers de nos bénéficiaires sont affectés à la rémunération de nos investisseurs solidaires

7.5%

/ an

[versé trimestriellement aux porteurs d'**índibonds**]

	Loyers	Intérêts*
Mois 1	+ 437,50 €	
Mois 2	+ 437,50 €	
Mois 3	+ 437,50 €	
Mois 4	+ 437,50 €	- 937,50 €
Mois 5	+ 437,50 €	
Mois 6	+ 437,50 €	
Mois 7	+ 437,50 €	- 937,50 €

⚠ L'exemple pris ici porte sur un investissement de 50 000 € intégralement réalisé via un financement en Indibonds. Le taux de rémunération annuel est fixe, il modélise la performance cible d'Indicoop (lire les conditions générales).

Les garanties

Sélection des dossiers

Indicoop procède à une étude approfondie de chaque situation qui prend en compte les critères traditionnels de la sélection-locataire mais aussi ceux de l'analyse-crédit définie par la Loi et le HCSF en matière d'endettement bancaire.

Il est aussi procédé à des comparaisons de profils de gestion INSEE avec l'aide de l'intelligence artificielle.

Sécurité juridique

L'opération est passée devant notaire comme toute transaction immobilière. Avant, le bénéficiaire signe un pacte avec la foncière qui régit leurs relations futures, notamment en ce qui concerne les obligations liées au suivi et au bail. Il est par exemple indiqué qu'en cas d'impayé de plus de 90 jours, Indicoop a le droit de vendre le bien à sa valeur de marché.

Assurances

Chaque bien immobilier est assuré PNO et, pour chaque financement réalisé avec un financeur bancaire, le président-directeur général souscrit une assurance sur sa personne.

Les bénéficiaires sont également invités à souscrire une assurance-décès pour que le retrait puisse être déclenché par le conjoint survivant ou les héritiers.

Suivi des bénéficiaires

Chaque bénéficiaire s'engage à suivre et à respecter un accompagnement budgétaire qui implique la remise de documents justificatifs tels que les relevés de comptes bancaires.

Les différents points d'étape permettent de mettre à jour le dossier et de détecter en amont toute trajectoire susceptible de mettre en péril le paiement du loyer à moyen-terme.

Sûretés réelles

Lorsqu'Indicoop fait appel à des financeurs bancaires pour générer un effet de levier, le financement est garanti par une hypothèque de premier rang prise sur le bien immobilier.

Ratio patrimonial

Une décote de sécurité est pratiquée sur la valeur vénale de chaque bien afin de protéger la foncière en maximisant le taux de couverture des dettes (capital + intérêts) en cas de liquidation d'actif.

Procédures collectives

En cas de procédure collective, le pacte sociétaire autorise Indicoop à vendre les biens à leur valeur de marché si, malheureusement, elle devait être concernée par une procédure collective.

Les índibonds

Ce sont des titres participatifs, à savoir :

Loi n°83-1 du 3 janvier 1983 | Loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001 | Articles L228-36 à L228-37 du Code de commerce

- ### Un droit de créance

  Le titre participatif est remboursable dans les conditions définies aux conditions générales de souscription (CGS). Les titres participatifs de la foncière sont remboursable pour leur valeur nominale, sans prime de remboursement.

- ### Rémunéré par une part fixe et par une part variable

  Chez Indicoop, le titre participatif est rémunéré par un intérêt fixe qui modélise la performance annuelle cible de la foncière. Une part variable existe, conformément à la loi, mais sous forme de bonus déclenché en cas d'atteinte d'un certain seuil de résultat l'année précédente.

- ### Cessible librement et à tout moment

  Les titres participatifs d'Indicoop s'échangent librement à leur valeur nominale. Un carnet d'ordres est tenu par notre équipe, de manière à permettre à chaque cédant de se déclarer vendeur. Les titres d' «occasion» sont remis en circulation prioritairement à destination des investisseurs personnes morales. Chez Indicoop, la cession se fait sans frais et sans impact sur les intérêts dûs.

- ### Qui ne donne pas accès au capital

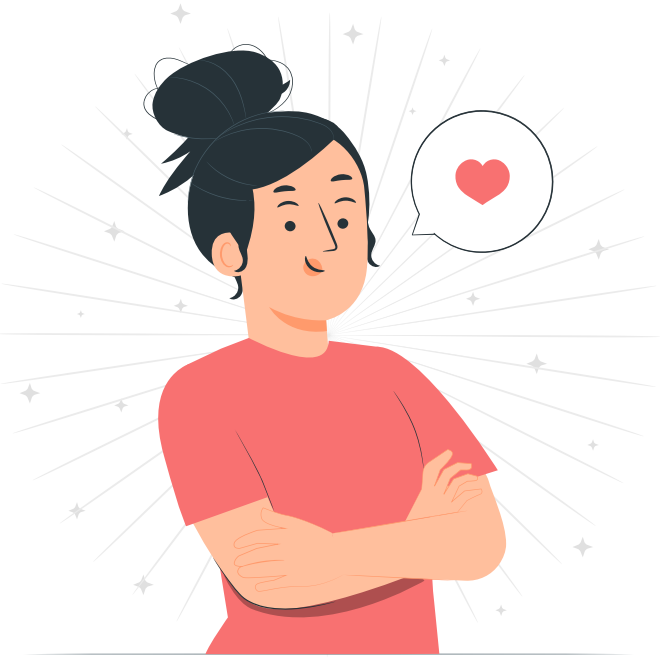
  Les porteurs de titres participatifs d'Indicoop forment une communauté d'investisseurs solidaires qui peuvent, sur la base du volontariat, être ammenés à prendre des décisions ou à donner des avis mais il n'ont pas droit au capital et ne votent pas aux assemblées générales.

- ### Que la foncière peut choisir de rembourser après 7 ans

  La foncière a le droit, légalement, de vous désengager «de force» au bout de 7 ans si elle le juge pertinent. Elle procède alors au remboursement du titre à sa valeur nominale.

Traitement fiscal des índibonds

En tant que foncière agréée ESUS,



Indicoop permet à ses investisseurs solidaires de bénéficier d'avantages fiscaux sur leurs placements

Réduction d'Impôt sur le Revenu (25 %)

[Pour les particuliers uniquement]

Limitée à 50 000 € d'investissement pour une personne seule et à 100 000 € pour un couple qui déclare ses impôts en commun.

Obligation de détention des titres durant 5 ans.

Non concernés par l'IFI

[Pour les particuliers uniquement]

Malgré sa prépondérance immobilière, les titres participatifs d'Indicoop n'entrent pas dans l'assiette de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

Fonctionne aussi pour les placements en parts sociales

Cession sans droits d'enregistrement

[Tout type d'investisseur]

La cession de titres participatifs n'est pas soumise aux droits d'enregistrement de 5% (comme en matière de SCPI).

Índicoop aujourd'hui

Nous avons réussi notre 1er cycle ! 🎉

Notre engagement vis à vis des family offices qui ont soutenu notre création :

Índicoop

200
dossiers évalués

80
dossiers faisables

7
interventions validées (plafond capacitaire)

500K€
Besoin traité pour des propriétaires modestes

7
opérations
engagées avant septembre 2025

Et demain ?
(cycle 2026)

200
dossiers évalués

80
dossiers faisables

21
interventions validées (plafond capacitaire)

1.5M€
Levée de fonds nécessaire

Engagements, références & partenariats

LE VILLAGE by CA CENTRE-EST

LA NEF POUR LA BANQUE ÉTHIQUE

73 Impact Score

CAISSE D'EPARGNE

cress Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire Auvergne-Rhône-Alpes

Mouvess

Impact France

Índicoop

Société Coopérative d'Intérêt Collectif
constituée sous forme de SA à capital variable
au capital minimum de 18 500,00 €
RCS Lyon • 929076107
Siège social : 5, rue professeur Weill 69006 Lyon

Envie d'en savoir plus ?

Pour nous contacter par mail : info@indicoop.fr
Par téléphone : +33 (0) 4 85 69 61 90

Notre site internet : https://indicoop.fr

Pour nous rencontrer :

Indicoop SCIC SA

Bâtiment Le WarmUp
5, rue professeur Weill
69006 Lyon

M
Métro B
Station Brotteaux

Bus
Bus 70, C1, C2, C6
Arrêt Brotteaux