Indicoop

Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)
SA à capital variable
5, rue professeur Weill
69006 Lyon

Apport d'un logement

Courlans (39) - Printemps 2025

Présentation de l'opération

Après avoir tenté d'aider leurs enfants à sortir de situations familiales difficiles, Nadine & Alain ont accumulé un passif qu'ils ne parviennent pas à faire refinancer. Par ailleurs, après des années de privation, ils souhaitent améliorer leur habitat pour vivre leur retraite dans des conditions décentes. Les banques ne parviennent pas à leur offrir la seconde chance qu'ils méritent du fait de la nature du besoin et de leur âge. Indicoop souhaite leur éviter que le cauchemar se poursuive pour le restant de leurs jours.

Données de départ 🏁

Destination du bien	Logement (RP)
Valeur max. du bien	185 000,00 €

Prix d'apport mixte

Pour financer le besoin, nous proposons à Nadine & Alain d'apporter son bien à la coopérative contre un prix d'apport versé de façon mixte :

- Une part sera versée à Nadine & Alain pour les libérer de leur passif et effectuer les travaux de rénovation
- Une part sera versée en parts sociales pour accueillir Nadine & Alain comme sociétaires

Fixation du prix et besoin des bénéficiaires

Le prix d'apport part de la valeur du bien auquel est déduite une décote de sécurité destinée à protéger la mutualisation des logements portée par la coopérative contre tout retournement à la baisse du marché immobilier local.

Prix d'apport	154 000,00 €
—> dont parts sociales	94 000,00 €
—> dont trésorerie	60 000,00 €

La somme à verser aux créanciers pour solder le passif sera **directement transférée par la notaire** afin d'éviter tout abus.

Mise en place de l'opération

L'opération va se mettre en place en deux temps :

1. La conclusion d'un pacte valable 10 ans entre les futurs sociétaires et la coopérative sous réserve de l'apport effectif du bien
2. L'acte d'apport qui constatera l'opération devant notaire

Protection des bénéficiaires 🛡️

Valorisation maximale grâce à l'apport

L'apport, sur ce modèle, permet aux bénéficiaires d'encaisser contre l'apport de leur bien une juste contrepartie. La valeur totale de ce qui est reçu (en trésorerie et en parts sociales) recouvre une bonne part de la valeur foncière (moins la décote de sécurité).

Protection des droits grâce au pacte

Le pacte protège les sociétaires-bénéficiaires en leur conférant trois droits :

1. Le doit de rester locataires sous la protection du bail 89
2. Le droit de se retirer (et de retirer leur apport) à tout moment en activant une clause de retrait
3. Le droit à demander une prorogation du pacte si le retrait n'a pas été possible ou souhaité

Engagement de rachat des parts des bénéficiaires

À tout moment, s'ils changent d'avis, les sociétaires-bénéficiaires peuvent soumettre un projet de vente du bien au conseil d'administration. Le bien est alors vendu au meilleur prix et la coopérative rachète leurs parts aux bénéficiaires directement sur le prix de vente.

Dans notre cas, Nadine & Alain se retrouveraient avec 154 000,00 € en poche, soit la valeur foncière approximative du bien. La plus-value nette permettra à la coopérative de couvrir les frais de notaire et d'expertise assumés lors de l'apport.

Engagement de compensation en cas d'épargne sur le CCS

Si, dans le cadre de l'accompagnement budgétaire, les bénéficiaires versent leur effort d'épargne sur le compte-courant sociétaire (CCS) ouvert à leur nom, alors la coopérative s'engage à compenser ces sommes avec le prix de la clause de retrait dans le cas où ils viendraient à l'exercer.

Cette compensation a lieu sans frais, de sorte que chaque euro épargné est un euro imputé.

Suivi de la relation avec les bénéficiaires 🔎

Contrôle des engagements

En plus de maîtriser directement le virement des fonds pour apurer le passif, la coopérative exige aussi que soit justifiée la bonne réalisation des projets supérieurs à 10 000,00 €.

Accompagnement budgétaire

Les bénéficiaires s'engagent à se soumettre à un suivi et à un accompagnement budgétaire mensuel ou trimestriel selon les cas.

Cet accompagnement portera concrètement ses fruits avec la réalisation d'un effort d'épargne. Celui-ci pourra s'effectuer sur le compte-courant sociétaire afin de compenser les sommes épargnées tout au long de la période avec le prix de la clause de retrait.

Pour Nadine & Alain, l'engagement portera sur un accompagnement trimestriel.

Notre engagement contre le réméré ✊

Indicoop s'engage contre des stratégies foncières agressives destinées à parier contre les propriétaires en profitant de leur fragilité.

Indicoop	Vente en viager	Vente à réméré
✅ Engagement solidaire obligatoire	🟠 Engagement solidaire déclaratif	🟠 Engagement solidaire déclaratif
✅ Bénéficiaire devient sociétaire, vote aux AG et connaît les résultats de la structure	❌ Aucun contrôle sur l'acheteur	❌ Aucun contrôle sur l'acheteur
✅ Possibilité de ré-accession dans le temps long (5 à 10 ans)	❌ Aucune possibilité de ré-accession	🟠 Possibilité de ré-accession dans un délai très court (12 à 36 mois)
✅ Protection locative maximale (Bail 89)	✅ Droit d'usage	❌ Indemnité d'occupation
✅ Propriété immobilière indirecte	❌ Dépossession immédiate	❌ Dépossession immédiate
✅ Organisation d'une stratégie d'épargne	❌ Aucun accompagnement budgétaire	🟠 Peu d'accompagnement

Données financières de l'opération 💰

Coût global pour la coopérative

Les frais de notaire sont calculés sur le prix d'apport.

Part en trésorerie	60 000,00 €
Frais de notaire	13 100,00 €
Coût global	73 100,00 €

Revenu locatif

Nadine & Alain paieront mensuellement un loyer à la coopérative.

Loyer mensuel	632,80 €
Loyer annuel	7 593,60 €
Rendement locatif brut	10,39%

Les loyers servent au paiement de la mensualité de crédit pour financer l'opération et au règlement des intérêts sur les titres participatifs de nos investisseurs solidaires.

Prix de la clause de retrait

Pour se retirer de la coopérative, Nadine & Alain devront payer le prix de la clause de retrait. Celui-ci est fixé comme suit :

Coût global pour la coopérative	73 100,00 €
Couverture de risque (0,75%/an)	7 310,00 €
Parts sociales à racheter	94 000,00 €
Prix de la clause de retrait	173 552,00 €
À décaisser en trésorerie ->	79 552,00 €

Les parts sociales sont rachetées par la coopérative à leur valeur nominale et viennent ainsi en compensation du prix à payer. La formule de calcul exacte du prix de retrait est : coût global de l'apport + couverture de risque + parts sociales à racheter et ces dernières sont à enlever pour obtenir la part à régler en trésorerie pour se retirer de la coopérative avec son apport initial.

Plan de financement

Le financement sera réalisé en partie en fonds propres et en partie via un levier bancaire.

	Proportion	Numéraire
Fonds propres	25,00 %	18 275,00 €
Levier bancaire	75,00 %	54 825,00 €
Total	100,00 %	73 100,00 €

Garantie

Une garantie hypothécaire est proposée à la banque et la couverture locative est de 133,33%.