



DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

Le présent document est édité pour une offre au public de titres financiers dont le montant est inférieur à 8 millions d'euros sur 12 mois (article L.411-2 du Code monétaire et financier), selon l'article 11 de la Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Etabli conformément à l'annexe II de l'instruction AMF DOC-2018-07

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 08/06/2023

Habitat & Partage

Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA au capital variable minimum de 18 500 €

Capital social souscrit au 08/06/2023 : 1 225 150 €

Siège social : 245 rue Duguesclin 69003 Lyon

Immatriculation au RCS : 815 393 376 - Greffe du Tribunal de Commerce de Lyon

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

I – Activité de l'émetteur et du projet

Créée sous forme associative en 2015 et transformée en Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA à capital variable en 2018, la société Habitat & Partage a pour ambition de démocratiser d'autres façons d'habiter et vivre ensemble, basées sur la participation citoyenne, le lien social et la durabilité.

Les activités proposées par la société, dans le domaine de l'habitat participatif et coopératif, sont :

- Acquisition de biens immobiliers et fonciers ;
- Conception, construction, rénovation et gestion immobilière à vocation sociale avec la participation des habitants, dans le respect des principes du développement durable ;
- Prestations d'accompagnements, de conseils et de formations ;
- Actions d'animation et de sensibilisation.

Et toutes activités annexes, connexes ou complémentaires s'y rattachant directement ou indirectement, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, de crédit, utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

La Société poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale telle que définie à l'article 2 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

Habitat & Partage est agréée ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), l'agrément ayant été renouvelé en date du 3 septembre 2021 pour une durée de 2 ans, et a reçu le label LVED (Lyon Ville Equitable et Durable). Ses parts sociales ont obtenu le label Finansol, qui garantit la solidarité et la transparence de ce produit financier.

Les fonds levés auprès d'investisseurs permettent à Habitat & Partage :

- d'avancer les fonds propres qui seront apportés plus tard par les habitants des projets, afin d'obtenir les prêts bancaires correspondants ;
- de concilier la construction de bâtiments durables et performants avec une location des logements au prix le plus juste ;
- de compléter le financement des parties communes, indispensables au vivre-ensemble, qui ne rentre pas dans les financements attribués aux logements conventionnés ;
- de permettre au projet d'accueillir une réelle mixité sociale ; n'étant pas un bailleur social, Habitat & Partage ne bénéficie pas des subventions et autres avantages accordés aux opérateurs du logement social.

Dans ce contexte, Habitat & Partage réalise une levée de fonds pour un montant total de 500 000 € euros sur les prochains mois, par l'émission de 5 000 titres participatifs chacun d'une valeur nominale de 100€, soit un montant global de 500 000 €, entre le 08/06/2023 et le 31/12/2023.

Les titres participatifs émis sont appelés des « titres financiers ».

Vous êtes invité à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder :

- > [aux comptes existants :](#)
- > [au rapport du commissaire aux comptes réalisé au cours du dernier exercice ;](#)

Aucun rapport des organes sociaux n'a été établi.

II – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

- **Risque de perte en capital :** La souscription ou l'acquisition de titres financiers de sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement, risque limité cependant à la hauteur des apports.
- **Risques liés à la construction de biens immobiliers :** La société Habitat & Partage a initié des projets de construction immobiliers qui supposent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons.
- **Risques financiers :**
 - ✓ **Le risque de non-liquidité temporaire des titres** en cas de retrait massif d'actionnaires dépassant les capacités de trésorerie de la Société est susceptible d'engendrer la perte totale ou partielle de sa valeur et donc, par voie de conséquence, une perte totale ou partielle du capital du souscripteur.

✓ **Risque lié à la rentabilité des investissements** : Habitat & Partage est une société coopérative appartenant à l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et n'ayant pas pour objectif principal la réalisation de profit à distribuer pour ses sociétaires.

- **Risque fiscal** : En cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré, revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des titres participatifs pendant une durée significative. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage (perte de l'agrément ESUS notamment). L'attention du souscripteur est attirée sur le risque de perte potentielle de l'avantage fiscal. A ce jour, le taux de réduction d'impôt est de 25% jusqu'au 31/12/2023. A compter du 1^{er} janvier 2024, le taux de réduction d'impôt applicable sera de 18%, jusqu'à publication de la prochaine loi de finance.
- **Risque lié à la perte de l'agrément ESUS** : L'agrément ESUS permet à la société Habitat & Partage de bénéficier d'une fiscalité avantageuse - tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'ils permettent d'octroyer. La disparition de ces dispositifs pénaliserait le développement futur de la société, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant.
- **Risque lié à la situation financière de la Société** : Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la Société dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 6 prochains mois.
- **Risque lié à la situation personnelle du souscripteur** : Préalablement à toute souscription, l'investisseur doit s'assurer que ce produit est adapté à sa situation patrimoniale et fiscale.
- **Risques liés à des facteurs économiques externes** : Certains facteurs économiques externes sont imprévisibles et peuvent affecter le développement d'une activité économique (ex : crise économique, nouveaux concurrents, etc.).
- Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

Le capital social de la Société est intégralement libéré. Il est composé d'une seule catégorie de parts sociales ordinaires conférant des droits identiques.

La Société étant à capital variable, le capital peut être augmenté sans sollicitation de l'assemblée générale des associés, à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés. Le capital peut diminuer à la suite de retraits, perte de la qualité d'associé, exclusions, décès et remboursements, dans les cas prévus par la loi et les statuts sous réserve des limites et conditions suivantes : il ne peut être ni inférieur à 18.500 € (capital initial), ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la société.](#)

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Droits et conditions attachés aux titres offerts à la souscription

- La valeur des titres participatifs est d'un montant unitaire de 100 euros.
- Chaque porteur de titres participatifs souscrit au moins 5 titres, soit 500 €.
- Le porteur de titres participatifs a droit à une rémunération déterminée comme suit :
 - une part fixe égale à 1,5% de la valeur nominale du titre. Annuellement, ces intérêts générés sont ajoutés à la valeur du titre et le montant d'intérêts est ainsi cumulé et également générateur d'intérêts.
 - une part variable sous conditions de performances économiques de la SCIC : 2% de 10% de la valeur nominale du titre à condition que le résultat d'exploitation de la société émettrice au titre de l'exercice soit supérieur à 100 000€ (voir art. 7 du contrat d'émission).

Les intérêts commencent à courir à compter du 31/12/2023.

Toute somme en principal, prime ou intérêts, due aux investisseurs au titre de leurs créances sur la société, qui ne sera pas réglée aux dates prévues par le contrat d'émission, produira au profit des porteurs, de plein droit et sans mise en demeure, à compter de la date de l'échéance non respectée, des intérêts de retard au taux légal déterminé prorata temporis entre ladite date d'échéance et celle du règlement effectif de la somme due.

- Les titres participatifs seront remboursés, sous réserve de décision en ce sens du conseil d'administration de la société, dans le mois suivant l'échéance laquelle est fixé au 31 décembre 2030, ou dans le mois suivant le 31 décembre de chacune des années ultérieures.
- Les titres participatifs sont nominatifs et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacun d'eux.
- La responsabilité de chaque détenteur de titres est limitée à la valeur des titres qu'il a souscrits.
- En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de titres participatifs ; il sera attribué par décision de l'assemblée générale soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

- Les porteurs de titres participatifs sont regroupés en une masse des obligataires qui a la personnalité civile. Cette masse se réunit au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération des titres participatifs. Les porteurs désignent plusieurs représentants de la masse qui ont le droit d'assister aux assemblées générales des sociétaires de la société. Ils doivent être consultés lors des assemblées générales, sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour. Les représentants ont la possibilité d'intervenir à tout moment au cours de l'assemblée. Ils n'ont cependant pas de voix délibérative.

- Au titre de son obligation d'information, l'Émetteur s'engage à fournir à la demande du porteur de titre participatif les documents suivants :
 - les comptes annuels ainsi que le tableau des affectations du résultat ;
 - les rapports du conseil d'administration ;
 - les rapports des commissaires aux comptes ;
 - le texte des projets de résolution ;
 - les noms et prénoms des administrateurs, du directeur général et, le cas échéant, des directeurs généraux délégués ;
 - le montant global, certifié exact par les commissaires aux comptes, des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées ;

Rang

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de l'Émetteur, les titres participatifs ne seront remboursés qu'en avant-dernier rang après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires et après les créanciers en vertu de prêts participatifs.

IV.2 – Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Pour les détenteurs de titres participatifs, conformément à l'article 3 du contrat d'émission, les titres participatifs seront non négociables et incessibles à compter de leur inscription en compte, sauf dans l'hypothèse d'une transmission des TP intervenant en cas de succession ou de liquidation d'une communauté de biens entre époux, étant précisé que la transmission est alors libre.

IV.3 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés coopératives comporte des risques, notamment :

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur ;
- risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

IV.4 – Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

L'émission n'impactera pas le capital de la société au titre des titres participatifs souscrits par les personnes déjà ou non sociétaires de la coopérative.

V – Relations avec le teneur de registre de la société

La société Habitat & Partage assure elle-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels de souscripteurs.

La Société délivre aux souscripteurs qui en font la demande les copies des inscriptions en comptes individuels dans ses livres, matérialisant la propriété de leur investissement :

- ⇒ soit par courrier à l'adresse de la Société : Habitat & Partage – 245 rue Duguesclin 69003 Lyon
- ⇒ soit par mail à l'adresse suivante : contact@habitatetpartage.fr.

VI - Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Néant.

VII – Modalités de souscription

La souscription aux titres participatifs se fait par l'envoi, papier ou numérique, par l'investisseur, du bulletin de souscription et du contrat d'émission joints à la présente offre dûment complétés et signés accompagnés du règlement et de tout autre document demandé pendant la période de souscription.

Nombre de titres nouveaux à émettre

Émission de 5 000 titres participatifs pour un montant de 500 000 €.

Le montant de titres participatifs souscrits pendant la période retenue pour la présente offre au public de titres financiers pourra être inférieur au montant de l'émission prévu et limité au nombre de titres participatifs effectivement souscrits au 31/12/2023. L'offre pourra également être clôturée par anticipation si le montant souscrit atteint 500 000 € avant le 31/12/2023.

Prix d'émission

100 euros par titre participatif.

Frais attachés aux souscriptions

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Période de souscription

La souscription des titres participatifs sera ouverte à compter du 08/06/2023 et pour une période expirant le 31/12/2023. La souscription s'effectue moyennant la signature d'un bulletin de souscription et d'un contrat d'émission et n'est pas révocable.

Garantie

L'émission des titres participatifs ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de Commerce. Les souscriptions des titres participatifs seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission.

Plan de distribution et schéma de commercialisation

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription laquelle sera ouverte à compter du 08/06/2023 et pour une période expirant le 31/12/2023, par la société Habitat & Partage qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et contrats d'émission et procédera à l'inscription en compte des titres participatifs souscrits.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus fiscaux seront traitées par la société Habitat & Partage – 245 rue Duguesclin 69003 Lyon.

Les titres participatifs proposés dans le cadre de la présente émission sont offerts à toutes catégories d'investisseurs sans limitation.

Remboursement en cas de sursouscription

En cas de sursouscription des titres participatifs, les derniers investisseurs ayant souscrit à la présente offre après que l'émission a atteint le plafond de 500 000 € seront remboursés dans un délai de 30 jours du montant de leur versement.

Intermédiaire financier

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la banque Crédit Mutuel.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- > [bulletin de souscription](#) :
- > [contrat d'émission](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

[08/06/2023]	Dépôt du DIS et de la communication à caractère promotionnel à l'adresse <u>depotdis@amf-france.org</u>
[08/06/2023 - 31/12/2023]	Période de souscription de titres participatifs
[01/02/2024]	Date à laquelle les résultats seront communiqués

Les conditions générales de l'offre ainsi que le bulletin de souscription et le contrat d'émission sont joints à la présente offre. Il est possible de les consulter sur le site Internet suivant :

<https://habitatetpartage.fr/souscrire-des-titres-participatifs/>

Les sommes versées au titre des souscriptions à la présente offre seront débitées dans les 15 jours de la réception du bulletin de souscription, des documents requis et du règlement correspondant.

VIII – Traitement des données personnelles

Les informations communiquées par les souscripteurs seront enregistrées par Habitat & Partage uniquement pour le traitement de leur souscription et la gestion de leur dossier dans le compte-titre de la société. Ces informations sont obligatoires. Les souscripteurs disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'un droit à la limitation du traitement, de portabilité et de suppression dans le respect de la Réglementation applicable en matière de Données personnelles et en particulier le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des Données personnelles et à la libre circulation de ces données ainsi que la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles. Ces droits peuvent s'exercer auprès de Habitat & Partage – 245 rue Duguesclin 69003 Lyon.