



DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE EN DATE DU 02/04/2024

Le présent document est édité pour une offre au public de parts sociales inférieure à 8 millions d'euros sur 12 mois de sociétés coopératives constituées sous la forme de société anonyme relevant de l'article 11 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947.

Etabli conformément à l'Annexe 1 de l'Instruction AMF DOC-2019-22

Dénomination sociale de l'émetteur	Habitat & Partage
Forme sociale (SA) – Montant du capital social	Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA au capital variable minimum de 18 500 euros Capital social souscrit au 02/04/2024 : 1 613 600 euros
Adresse du siège social	245 rue Duguesclin 69003 Lyon
Numéro d'identification (RCS)- Greffe compétent	RCS : 815 393 376 - Greffe du Tribunal de Commerce de Lyon

Les investisseurs sont informés que la présente offre de parts sociales ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation 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.

La souscription ou l'acquisition de parts sociales de sociétés coopératives constituées sous forme de SA comporte des risques de perte partielle ou totale de l'investissement.

Les parts sociales offertes au public ne sont pas des titres financiers ; les spécificités qui en découlent, ainsi que les spécificités qui résultent du statut de coopérative de la société, sont décrites précisément au sein du document.

L'attention des investisseurs est notamment attirée sur le fait que :

- une société coopérative, régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, est « constituée par plusieurs personnes volontairement réunies en vue de satisfaire à leurs besoins économiques ou sociaux par leur effort commun et la mise en place des moyens nécessaires » ; la vocation principale d'une société coopérative n'est pas de réaliser des bénéfices en vue de les partager sous forme de dividendes aux associés en fonction de leur investissement ;
- Le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;
- les parts sociales ne sont pas librement cessibles notamment en raison de clauses d'agrément ;
- il n'existe pas d'assurance pour le souscripteur, en cas de demande d'exercice de son droit de retrait tel que précisé par les statuts, que la société puisse racheter les parts sociales à leur valeur nominale ;
- le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital et répond aux principes coopératifs une personne, une voix ;
- en cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ;
- en cas d'éligibilité des souscriptions à des dispositifs de réduction d'impôt, l'avantage fiscal procuré requiert le respect de certaines obligations dont celle de conservation des parts sociales 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 ;

Table des matières

1. Description de l'activité, du projet et du profil de l'émetteur	3
1.1 Activité.....	3
1.2 Projet et financement	3
1.3 Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'émetteur	4
1.4 Informations financières clés	4
1.5 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise	5
1.6 Informations complémentaires.....	5
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet	6
3. Capital Social	7
3.1 Parts Sociales	7
3.2 Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi-fonds propres	7
4. Parts sociales offertes à la souscription	7
4.1 Prix de souscription :	7
4.2 Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription	7
4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription	9
4.4 Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription	9
4.5 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre	10
4.6 Régime fiscal.....	10
5. Procédures relatives à la souscription.	10
5.1 Matérialisation de la propriété des titres	10
5.2 Séquestre	11
5.3 Connaissance des souscripteurs	11
6. Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital.....	11

1. Description de l'activité, du projet et du profil de l'émetteur

1.1 Activité

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 13 Juillet 2023 pour une durée de 5 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.

Depuis 2015, Habitat & Partage consolide un projet ambitieux de coopérative d'habitation, premier de ce genre en France, inspiré des modèles suisses et allemands. A ce jour la coopérative développe cinq projets au sein de sa foncière dans la région lyonnaise, représentant environ une centaine de logement. Trois projets sont en phase de travaux et deux en phase de conception.

La coopérative a également accompagné une quinzaine de projet d'habitat participatif au sein et hors de la foncière Habitat & Partage, représentant plus de 200 foyers accompagnés.

1.2 Projet et financement

Prix de souscription des parts sociales : 50 euros.

Montant total de l'offre : 1 000 000 euros.

Les fonds levés 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.

Habitat & Partage réalise concomitamment à cette levée de fonds en parts sociales d'autres levées de fonds, notamment via des titres participatifs (TP). La première levée de fonds en TP a permis de lever 187 900 euros entre le 3 octobre 2022 et le 31 décembre 2022 auprès de personnes physiques et morales, sociétaires et non-sociétaires. Enfin, entre le 8 juin 2023 et le 31 décembre 2023, Habitat & Partage a levé 163 800 euros auprès de personnes physiques et morales, sociétaires et non-sociétaires.

Par ailleurs, la Société prépare une offre au public de titres participatifs pour un montant inférieur à 8 000 000 d'euros, concomitamment à la présente offre au public de parts sociales. L'information précise et détaillée relative aux levées de fonds figure à l'article 3.2 ci-après.

Vous êtes invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au [tableau synthétisant les levées de fonds](#) de l'émetteur.

1.3 Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'émetteur

Habitat & Partage ne contrôle aucune société ni n'est contrôlée directement ou indirectement par aucune autre, de manière significative.

1.4 Informations financières clés

Le compte de résultat et le bilan pour l'exercice clos 2022 pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 ont été approuvés par l'assemblée générale des sociétaires du 6 juin 2023.

Produits		Charges	
Production vendue (services)	86 473 €	Autres achats et charges externes	44 848 €
Accompagnement/Conseil	49 925 €	Achats d'études et prestations	2 000 €
Formation	2 658 €	Petit matériel, fournitures	1 060 €
AMO facturée (foncière)	33 890 €	Loyer	6 313 €
Production immobilisée corporelle (honoraires internes)	164 388 €	Hébergement site internet	1 164 €
Autres produits	3 336 €	Assurances	207 €
Contribution à la vie coopérative	2 750 €	Documentation générale	2 249 €
Produits divers gestion courante	516 €	Honoraires, frais d'actes	8 462 €
Transfert affectant marge comm.	70 €	Formation	1 255 €
Produit exceptionnel (Subvention)	9 000 €	Evènement	3 373 €
		Déplacements	7 126 €
		Réceptions	7 741 €
		Frais bancaires	908 €
		Cotisations	2 536 €
		Divers (frais postaux, télécomm,...)	455 €
		Impôts, taxes et vers. assim	2 410 €
		Salaires et traitements	147 634 €
		Charges sociales	59 612 €
		Amort. et provisions pour risques	14 248 €
		Autres charges	439 €
TOTAL PRODUITS	263 197 €	TOTAL CHARGES	269 191 €
RESULTAT DE L'EXERCICE		- 5 994 €	
Actif		Passif	
Actif immobilisé	418 630 €	Capitaux propres	972 512 €
Immobilisations incorporelles	2 475 €	Capital	967 850 €
Immobilisations corporelles	378 240 €	Réserves statutaires ou contractuelles	11 193 €
Immobilisations financières	37 915 €	Report à nouveau	- 538 €
Actif circulant	1 042 102 €	Résultat de l'exercice	- 5 994 €
Créances	78 936 €	Autres fonds propres (TP)	187 900 €
Disponibilités	962 394 €	Provisions	12 847 €
Charges constatées d'avance	772 €	Dettes	287 473 €
		Emprunts et dettes financières diverses	165 957 €
		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	85 188 €
		Dettes fiscales et sociales	35 178 €
		Autres dettes	1 150 €
TOTAL ACTIF	1 460 732 €	TOTAL PASSIF	1 460 732 €

1.5 Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise

La gouvernance est fixée par les statuts. Les grandes lignes en sont les suivantes.

Au 31/12/2023, 230 coopérateurs se répartissent dans 6 collèges d'associés.

Une gouvernance partagée : 1 personne = 1 voix



L'AG élit les membres du Conseil d'Administration (le « CHAP »), actuellement composé de 8 membres et qui peut accueillir jusqu'à 12 sociétaires. Il est renouvelable pour moitié tous les 2 ans et un mandat dure 4 ans. Le CHAP recherche un équilibre dans la représentation des 6 catégories d'associés ainsi qu'une parité homme/femme. Les décisions sont prises au consentement, selon le principe d'équivalence recherchée en gouvernance partagée. Le CHAP définit la stratégie et la politique d'Habitat & Partage. Il se réunit toutes les 6 semaines. Les décisions prises par le CHAP sont mises en œuvre par l'équipe opérationnelle du collège « Salariés ».

Le Comité d'engagement et de partage (CEP) est composé de 6 professionnels de l'immobilier dans différents domaines (juridique, financier, technique) et son avis est consultatif. Il a pour mission de valider les différentes étapes d'un projet immobilier avant que le conseil d'administration n'engage financièrement Habitat & Partage, et il accompagne la réflexion sur des points de structuration (financement, juridique, etc...)

L'équipe opérationnelle est actuellement composée de :

- **Benjamin PONT** : Président Directeur Général
- **Lucie PAQUET** : Directrice de l'immobilier
- **Emilie GUET** : Responsable Accompagnement
- **Marie DEMODE** : Référente administrative et gestion et Responsable communication

1.6 Informations complémentaires

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

- [aux comptes existants](#) ;
- [au rapport du commissaire aux comptes réalisés au cours du dernier exercice](#) ;
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#) ;
- [à des éléments prévisionnels sur l'activité](#) ;
- [au curriculum vitae des représentants légaux de la société](#) ;
- [à l'organigramme de l'équipe opérationnelle et du conseil d'administration](#)

Aucun rapport des organes sociaux n'a été établi.

2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

Les informations présentées ci-dessous, sont à la date de rédaction du présent document d'information synthétique. Elles pourront être amenées à évoluer.

- **Risque de perte en capital** : La souscription ou l'acquisition de parts sociales 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 relatif à l'évolution de la valeur de la part** : La valeur nominale de la part de la Société est fixée à 50 euros. Sa valeur de rachat ne peut être supérieure à la valeur nominale, quel que soit l'état du marché patrimonial et le bénéfice éventuellement dégagé par la société Habitat & Partage. Par ailleurs, en cas de cumul de pertes, cette valeur peut être susceptible d'être réduite.
 - ✓ **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 parts sociales et 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 31/12/2025.
- **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.).



Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence des parts sociales et des titres participatifs d'Habitat & Partage. Le capital investi n'est pas garanti.

Les souscripteurs sont informés que les parts sociales, objet du présent document d'information synthétique, bénéficient du label Finansol octroyé par l'association FAIR. Ce label distingue les produits d'épargne solidaire. [Plus d'informations.](#)

3. Capital Social

3.1 Parts Sociales

- Le capital social de la société est intégralement libéré. A l'issue de l'offre, il sera composé d'une seule catégorie de parts sociales ordinaires conférant des droits identiques.
- 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.

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 euros (capital initial), ni réduit, du fait de remboursements, au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative.

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

3.2 Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi-fonds propres

La Société n'a pas émis de titres de capital autres que des parts sociales, mais elle a procédé à deux émissions de titre participatifs auprès de personnes physiques et morales, sociétaires et non-sociétaires dans l'objectif d'apporter des fonds propres à la Société pour procéder à des opérations immobilières :

- En 2022, Habitat & Partage a levé 187 900 euros en titres participatifs entre le 3 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, à un taux de 1,5% à échéance de 7 ans ;
- En 2023, Habitat & Partage a levé 163 800 euros en titres participatifs entre le 8 juin 2023 et le 31 décembre 2023 à un taux de 1,5% à échéance de 7 ans.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder :

- [au tableau synthétisant les levées de fonds de l'émetteur](#)

4. Parts sociales offertes à la souscription

4.1 Prix de souscription :

Prix de souscription : 50 euros est égal à la valeur nominale des parts sociales

4.2 Droits attachés aux parts sociales offertes à la souscription

- La valeur des parts sociales est uniforme. Si elle vient à être portée à un chiffre supérieur à celui fixé ci-dessus, il sera procédé au regroupement des parts déjà existantes de façon telle que tous les associés demeurent membres de la coopérative.
- La part sociale ne donne pas lieu au versement de dividende.
- La perspective éventuelle de plus-value est limitée aux seuls cas de réévaluation de la valeur nominale des parts.
- Chaque associé souscrit au moins une part sociale lors de son admission. Seul l'associé appartenant à la catégorie des « investisseurs » souscrit au moins dix parts sociales lors de son admission. Les parts sociales souscrites doivent être intégralement libérées.
- Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. La coopérative ne reconnaît qu'un propriétaire pour chacune d'elles.
- La responsabilité de chaque associé ou détenteur de parts est limitée à la valeur des parts qu'il a souscrites ou acquises.

- Le droit de vote des porteurs de parts sociales n'est pas proportionnel à leur détention en capital. En effet, chaque associé dispose d'une seule voix, indépendamment du nombre de parts sociales qu'il détient.

Chaque associé appartient à l'un des 6 collèges de vote de la SCIC. Les collèges de vote ne sont pas des instances titulaires de droits particuliers ou conférant des droits particuliers à leurs membres. Sans exonérer du principe un associé = une voix, ils permettent de comptabiliser le résultat des votes en assemblée générale en pondérant le résultat de chaque vote en fonction de l'effectif ou de l'engagement des coopérateurs. Ils permettent ainsi de maintenir l'équilibre entre les groupes d'associés et la garantie de la gestion démocratique au sein de la coopérative.

Nom collège	Composition du collège de vote	Droit de vote
Collège A Bénéficiaires	Associés appartenant à la catégorie des bénéficiaires	25 %
Collège B Salariés	Associés appartenant à la catégorie des salariés et des personnes productrices de biens et services	25 %
Collège C Investisseurs solidaires	Associés appartenant à la catégorie des investisseurs solidaires.	15 %
Collège D Partenaires	Associés appartenant à la catégorie des partenaires.	15 %
Collège E Personnes publiques	Associés appartenant à la catégorie des personnes publiques.	10 %
Collège F Supporters	Associés appartenant à la catégorie des supporters.	10 %

- La coopérative dispose d'un délai de 5 ans pour procéder au remboursement des parts, cependant elle s'engage à faire valider un remboursement anticipé par le conseil d'administration afin de procéder au remboursement dans l'année civile suivant la demande, sous réserve que la trésorerie de la société le permette.
- Les parts sociales ne sont transmissibles à titre gracieux ou onéreux qu'entre associés après agrément de la cession par le Conseil d'Administration, nul ne pouvant être associé s'il n'a pas été agréé dans les conditions statutairement prévues.
- Le décès de l'associé personne physique entraîne la perte de la qualité d'associé, les parts ne sont, en conséquence, pas transmissibles par décès.
- En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales ; 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.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- [articles 12 à 17 des statuts de la société Habitat & Partage](#)

Le financement de chaque projet immobilier est constitué d'apports en capital, en titres participatifs et en compte courant d'associé et sont complétés par des prêts bancaires. Les futurs habitants, dirigeants ou non de la coopérative, ont donc vocation à souscrire au capital pour permettre la signature de prêt immobilier.

Benjamin PONT, Président et Directeur Général de la Scic, est futur habitant du projet Les Bobines.

Trois membres du Conseil d'Administration sont également des futurs habitants et ont donc vocation à souscrire au capital de la Scic.

4.3 Conditions liées à la cession ultérieure des parts sociales offertes à la souscription

Pour les détenteurs de parts sociales, la qualité d'associé se perd :

- par la démission de cette qualité, notifiée par écrit au Président du conseil d'administration et qui prend effet immédiatement, sous réserve de ne pas faire descendre le capital social en deçà de 18.500 euros, ou au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la coopérative (article 8 des statuts) ;
- par le décès de l'associé personne physique ;
- par la décision de liquidation judiciaire de l'associé personne morale ;
- par l'exclusion prononcée dans les conditions de l'article 16 des statuts ;
- par la perte de plein droit de la qualité d'associé.

La perte de qualité d'associé intervient de plein droit :

- lorsqu'un associé cesse de remplir l'une des conditions requises à l'article 12 des statuts ;
- pour l'associé salarié à la date de la cessation de son contrat de travail, quelle que soit la cause de la rupture de son contrat ;
- pour toute association loi 1901 qui a cessé son activité.

Lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice, le conseil d'administration communique un état complet du sociétariat indiquant notamment le nombre des associés de chaque catégorie ayant perdu la qualité d'associé.

Par ailleurs, la société Habitat & Partage étant à capital variable, les parts sociales sont négociables sous les conditions suivantes :

- Rachat par un tiers : les parts sociales peuvent être cédées à un tiers, sous réserve du respect des dispositions statutaires relatives à l'agrément préalable du Conseil d'Administration (article 9.2 des statuts). Ce rachat entraîne des frais de mutation dont devra s'acquitter le vendeur.
- Rachat par la société Habitat & Partage : les associés peuvent se retirer conformément aux statuts, étant précisé que ce droit d'associé n'est possible que sous réserve que la Société dispose d'une trésorerie suffisante pour honorer l'ensemble des demandes de rachat valablement formulées.
- Valeur de remboursement de la part : à leur valeur nominale, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice (art 17.1 des Statuts).
- Délais de remboursement : les associés ne peuvent exiger, avant un délai de 5 ans, le règlement des sommes leur restant dues sur le remboursement de leurs parts sociales. Le délai est précompté à compter de la date de la perte de la qualité d'associé ou de la demande de remboursement partiel (art 17.4 des Statuts).

L'investisseur est invité à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux stipulations exhaustives encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- [articles 9.2, 15, 16 et 17 des statuts de la société Habitat & Partage](#)

4.4 Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription

L'investissement dans des parts sociales de sociétés coopératives comporte des risques et notamment :

- un risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- un risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles (par exemple en raison de clause d'agrément ou d'autres spécificités à mentionner) ;
- un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale (préciser ces modalités ; en particulier les sociétés précisent si elles ont mis en place un fonds de réserve aux fins de désintéressement des sociétaires souhaitant exercer leur droit de retrait)
- des risques liés à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires (le cas échéant, préciser les modalités de ces titres) ;
- un risque lié à l'absence de droit sur l'actif net
- un risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur
- un risque lié aux conséquences de l'ouverture d'une procédure collective

4.5 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

L'émission impactera le capital de la société au titre des parts sociales souscrites par les personnes déjà ou non sociétaires de la coopérative.

Chaque sociétaire disposant d'une voix, peu importe leur souscription, le pourcentage de votes à l'assemblée générale que représente sa propre voix varie en fonction du nombre total de sociétaire membre et s'exprimant. Également, le poids de la voix de chaque sociétaire en assemblée est pondéré par l'appartenance du sociétaire le cas échéant à un collège de vote et selon la part des votes de ce collège aux assemblées générales conformément aux statuts en vigueur à la date de souscription.

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif la répartition du capital de la société Habitat & Partage avant et après la réalisation de la présente offre (présentation par ordre d'importance numérique décroissant du poids des associés au capital de l'émetteur et en prenant pour hypothèse que l'intégralité des titres offerts sera souscrite).

Associés	Au 31/12/2023		Au 31/12/2024	
	%	Nombre de parts	%	Nombre de parts
Habitants	64,36	20 964	55,09	28 964
Investisseurs solidaires	30,60	9 967	34,18	17 967
Salariés	4,06	1 322	2,55	1 342
Supporters	0,49	160	2,21	1 160
Partenaires	0,49	159	3,14	1 659
Personnes Publiques	0	0	2,82	1 480
Totaux	100	32 572	100	52 572

4.6 Régime fiscal

Une réduction d'impôt pour la souscription de parts sociales dans une PME (petite et moyenne entreprise) est possible en application de l'article 199 terdecies-0 A du Code général des impôts, sous réserve du respect des dispositions légales et détaillées sur ce site: impots.gouv.fr.

Le bénéfice de cette réduction d'impôts est notamment conditionné à une obligation de conservation des parts sociales jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription en cas de cession, ou jusqu'au 31 décembre de septième année suivant celle de la souscription en cas de remboursement par réduction de capital social.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. En outre, l'avantage fiscal procuré est revu chaque année dans le cadre de la nouvelle loi de finance, et celui-ci 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).

5. Procédures relatives à la souscription.

5.1 Matérialisation de la propriété des titres

Le teneur du registre sera :

SCIC SA HABITAT & PARTAGE - Gestion des souscriptions
245 rue Duguesclin - 69003 Lyon
email : mariedemode@habitatetpartage.fr - tel : 06 81 65 53 08

Les récépissés de parts sociales, faisant office d'attestations de souscription et matérialisant la propriété de leur investissement (l'attestation étant stipulée sous réserve de l'agrément de l'investisseur par le plus prochain Conseil d'Administration si il n'a pas été délivré au jour de l'établissement de l'attestation), seront systématiquement délivrés aux investisseurs via leur compte souscripteur sur le site CoopHub.fr (<https://habitatetpartage.coophub.fr/>) ou sur simple demande adressée à mariedemode@habitatetpartage.fr.

5.2 Séquestre

La société n'a pas mis en place de procédure de ce type. La distinction des montants liés aux nouvelles parts sociales en attente d'agrément par le prochain Conseil d'Administration sera faite en comptabilité.

5.3 Connaissance des souscripteurs

Lors de la souscription, le souscripteur atteste qu'il a pris connaissance du présent DIS, des documents liés et qu'il souscrit en toute connaissance. La société s'enquiert auprès des souscripteurs de la part que représente la souscription dans leur épargne totale et de leur connaissance financière sur les conditions de liquidité des parts. Le souscripteur doit par ailleurs attester qu'il est informé que les parts sociales ne constituent pas un placement à court terme et que leur liquidité n'est pas garantie, qu'il existe un risque de perte en capital et que la rémunération des parts sociales est versée sous forme d'intérêt appelé dividende dont le montant est voté annuellement en assemblée générale et encadré par la loi.

6. Modalités de souscription et de constatation de l'augmentation ou des augmentations de capital

Le montant minimum de souscription par souscripteur est détaillé en section 1.2 du présent document. Le montant de souscription par part sociale est égal à 50 euros.

La présente offre est ouverte du 02/04/2024 au 31/12/2024.

Les demandes de souscriptions seront reçues via la plateforme CoopHub (<https://habitatetpartage.coophub.fr/>). Les modalités d'enregistrement des souscriptions, la signature des bulletins de souscriptions, ainsi que la délivrance des attestations de paiement et des reçus fiscaux seront traitées par la plateforme CoopHub.

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

Les investisseurs réalisent le paiement de la somme correspondant au montant de leur souscription dès leur souscription via la plateforme Coophub. Le paiement se fait au choix par virement ou par chèque à envoyer à l'attention de la Gestion des Souscription, SCIC SA Habitat & Partage, 245 rue Duguesclin 69003 Lyon.

La souscription sera considérée comme définitive dès lors que le bulletin de souscription sera signé et que le paiement du prix de souscription sera versé. Par conséquent, les souscriptions ne sont pas révocables avant la clôture de l'offre, mais seront remboursées en cas de défaut d'agrément par le conseil d'administration ainsi qu'il est précisé ci-après.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les parts sociales seront attribuées aux souscripteurs selon la règle « premier arrivé, premier servi », et sous réserve de l'obtention de l'agrément du conseil d'administration, qui se réunira dans le trimestre suivant la clôture de l'offre à l'effet de statuer sur les agréments des souscripteurs. La date de souscription sur la plateforme Coophub ou la réception d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants.

La Société tient le registre des Parts Nouvelles souscrites. Les Parts Nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Les parts sociales souscrites porteront jouissance à la date à laquelle le souscripteur aura été agréé par le Conseil d'Administration de la Société, à la condition qu'à cette date, et sous réserve de l'obtention de l'agrément, un dossier de souscription complet et approuvé par le Conseil d'Administration ait été remis, et les fonds objet de la souscription libérés.

Calendrier :

- mise à disposition du DIS aux investisseurs : 02/04/2024 ;
- ouverture des souscriptions : 02/04/2024 ;
- terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 31/12/2024 ;
- information des souscripteurs sur les résultats de l'offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 31/03/2025 ;
- Conseil d'Administration de la Société appelé à se prononcer sur l'agrément des souscripteurs : au plus tard le 31/12/2024.

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

- [Formulaire de souscription en ligne](#)
- [Bulletin de souscription de parts sociales version papier](#)