



## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS EN DATE DU 03/01/2025

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

<b>Dénomination sociale de l'émetteur</b>	Habitat & Partage
<b>Forme sociale (SA) - Montant du capital social</b>	Société Coopérative d'Intérêt Collectif SA au capital variable minimum de 18 500 euros Capital social souscrit au 31/12/2024 : 1 895 150 euros
<b>Adresse du siège social</b>	245 rue Duguesclin 69003 Lyon
<b>Numéro d'identification (RCS)- Greffe compétent</b>	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.**

### Table des matières

1. Activité de l'émetteur et du projet .....	2
2. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet .....	2
3. Capital social .....	3
4. Titres offerts à la souscription .....	4
4.1 Droits et conditions attachés aux titres offerts à la souscription .....	4
4.2 Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription .....	5
4.3 Risques attachés aux titres offerts à la souscription .....	5
4.4 Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre .....	5
5. Relations avec le teneur de registre de la société .....	5
6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet .....	5
7. Modalités de souscription .....	5
8. Traitement des données personnelles .....	7

## 1. 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 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.

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 1 000 000 euros sur les prochains mois, par l'émission de 10 000 titres participatifs chacun d'une valeur nominale de 100€, entre le 31/01/2025 et le 31/12/2025.

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.*

## 2. 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 31/12/2025. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, 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.

### **3. 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 du sociétariat](#).

## 4. Titres offerts à la souscription

### 4.1 Droits et conditions attachés aux titres offerts à la souscription

- La valeur des titres participatifs est d'un montant unitaire de 100 euros.
- 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 31/12/2025.

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 2032, 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 des commissaires aux comptes RCA – RS - RTP ;
  - les noms et prénoms des administrateurs, du directeur général et, le cas échéant, des directeurs généraux délégués ;

#### 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.

## 4.2 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.

## 4.3 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.

## 4.4 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.

## 5. Relations avec le teneur de registre de la société

Le teneur du registre sera :

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

Les copies des inscriptions en comptes individuels dans ses livres, matérialisant la propriété de leur investissement seront systématiquement délivrés aux investisseurs via leur compte souscripteur sur le site Coophub.fr (<https://habitatetpartage.coophub.fr/>) ou sur simple demande adressée à :

## 6. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Néant.

## 7. Modalités de souscription

Le présent document d'information synthétique est valable jusqu'au 31/12/2025 sous réserve d'une évolution de la réglementation durant cette période de validité.

Pour souscrire aux titres participatifs, l'investisseur doit

- Retourner par voie postale à l'adresse suivante Habitat & Partage - 245 rue Duguesclin 69003 Lyon : un bulletin de souscription et un contrat d'émission complétés et signés ;
- Souscrire en ligne via <https://habitatetpartage.coophub.fr>, ce qui vaut acceptation du contrat d'émission.

La souscription sera considérée comme étant finalisée dès lors que le paiement sera crédité sur le compte bancaire d'Habitat & Partage. La jouissance des titres participatifs s'obtient après le complet versement des montants inscrits sur le bulletin de souscription.

Toute souscription une fois considérée comme étant finalisée ne peut faire l'objet d'aucune rétractation de la part de l'investisseur.

### **Nombre de titres nouveaux à émettre**

Émission de 10 000 titres participatifs pour un montant de 1 000 000 euros.

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 31/12/2025. L'offre pourra également être clôturée par anticipation si le montant souscrit atteint 1 000 000 euros avant le 31/12/2025.

### **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 31/01/2025 et pour une période expirant le 31/12/2025. 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 31/01/2025 et pour une période expirant le 31/12/2025, 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 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 1 000 000 euros 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.

Les paiements se feront :

- > soit par virement au compte Habitat & Partage ouvert au Crédit Mutuel  
IBAN : FR76 1027 8073 2100 0211 0350 193- Code BIC : CMCIFR2A
- > soit par chèque à l'ordre d'Habitat & Partage indiquant le montant total de la souscription

Les paiements par virement et par chèque devront être initiés plus tard le 31/12/2025. Pour des questions de gestion interne les chèques pourront être encaissés après cette date.

*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 :

- [31/01/2025] : Dépôt du DIS et de la communication à caractère promotionnel
- [31/01/2025 – 31/12/2025] : Période de souscription de titres participatifs
- [31/03/2026] : 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/>

## **8. Traitement des données personnelles**

Les données à caractère personnel des souscripteurs collectées via le bulletin de souscription et le contrat d'émission sont nécessaires à leur exécution et, par conséquent, obligatoires pour souscrire aux titres participatifs de la société. Elles font l'objet d'un traitement informatisé dans des fichiers dont la finalité est la gestion de la relation des souscripteurs et en particulier elles serviront à l'exécution des formalités et d'envoi de documents d'information au souscripteur.

L'adresse électronique peut également être utilisée pour la transmission de la « lettre d'information » ; dans ce cadre, le traitement est basé sur l'intérêt légitime de renforcer l'information aux souscripteurs sur le fonctionnement, le modèle économique et les projets de la coopérative.

Les données à caractère personnel du souscripteur ont vocation à être utilisées uniquement par le personnel de la coopérative chargé de la gestion des souscripteurs. Le souscripteur est informé que la coopérative peut faire appel à des prestataires sous-traitants (ex. hébergeurs, établissements bancaires et postaux...), participant à la réalisation des missions, auxquels les données à caractère personnel pourraient être transmises de manière temporaire et sécurisée ; en pareille hypothèse, ledit transfert est effectué dans le respect de la réglementation en vigueur applicable aux sous-traitants.

Les données à caractère personnel du souscripteur sont conservées pendant toute la durée d'exécution du contrat de souscription et pendant la durée limite de prescription légale (5 ans) à compter de la perte de sa qualité de sociétaire.

Le souscripteur est informé qu'il peut introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) : CNIL 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS CEDEX 07.

Depuis le 01/02/2024, la souscription et la gestion des données des souscripteurs d'Habitat & Partage se fait au moyen de la plateforme « Coophub » dont le responsable de l'exploitation est la Société Coopérative Européenne « Coophub EU », prestataire d'Habitat & Partage.

L'accès et l'utilisation de cette plateforme est libre mais soumis à l'acceptation, sans restriction, et au respect des Conditions Générales d'Utilisation (ci-après dénommées « CGU ») éditées par le Prestataire. En cas de non-respect de ces conditions vous pourrez vous voir retirer vos droits d'accès, ponctuellement (suspension temporaire) ou définitivement (suspension définitive).

Vous retrouverez toutes les informations relatives aux conditions d'accès à la plateforme et à la politique en matière de protection des données des utilisateurs de la plateforme Coophub [ici](#).