

11.2024 / 10.2025

## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE

*Etabli conformément à l'annexe I de l'instruction AMF DOC-2019-22*

# EHD

## Entreprendre pour Humaniser la Dépendance

*SCIC SA au capital social variable  
Siège social : 69 ch. de Vassieux - Caluire (69300)  
RCS Lyon - SIREN 450 695 804*

### **PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 05/11/2024**

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.

Table des matières

<b>I.</b>	<b>DESCRIPTION DE L'ACTIVITE, DU PROJET ET DU PROFIL DE L'EMETTEUR .....</b>	<b>3</b>
<b>I-1.</b>	<b>Activité .....</b>	<b>3</b>
<b>I-2.</b>	<b>Projet et financement .....</b>	<b>4</b>
<b>I-3.</b>	<b>Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'émetteur. ....</b>	<b>4</b>
<b>I-4.</b>	<b>Informations financières clés .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>RISQUES LIES A L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET A SON PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>II-1.</b>	<b>Risque lié à la situation personnelle du souscripteur .....</b>	<b>5</b>
<b>II-2.</b>	<b>Risque lié à la situation financière de la Société EHD .....</b>	<b>5</b>
<b>II-3.</b>	<b>Risque lié à la perte de l'agrément ESUS et/ou du statut SIEG .....</b>	<b>5</b>
<b>II-4.</b>	<b>Risque réglementaire .....</b>	<b>5</b>
<b>II-5.</b>	<b>Risque de non-paiement des loyers .....</b>	<b>5</b>
<b>II-6.</b>	<b>Risques liés à la variabilité du capital de la Société .....</b>	<b>6</b>
<b>II-7.</b>	<b>Risques financiers .....</b>	<b>6</b>
<b>II-8.</b>	<b>Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction ou leur rénovation .....</b>	<b>6</b>
<b>II-9.</b>	<b>Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation .....</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>6</b>
<b>III-1.</b>	<b>Parts sociales .....</b>	<b>6</b>
<b>III-2.</b>	<b>Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi fonds propres .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>PARTS SOCIALES OFFERTES A LA SOUSCRIPTION .....</b>	<b>7</b>
<b>IV-1.</b>	<b>Prix de souscription .....</b>	<b>7</b>
<b>IV-2.</b>	<b>Droits attachés aux titres offerts à la souscription .....</b>	<b>7</b>
a)	Rémunération.....	7
b)	Catégorie d'associés.....	7
c)	Droits statutaires.....	7
d)	Cessibilité limitée .....	7
e)	Droit d'accès à l'information.....	7
f)	Absence de droit sur la répartition du boni de liquidation.....	7
<b>IV-3.</b>	<b>Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription .....</b>	<b>7</b>
<b>IV-4.</b>	<b>Risques attachés aux parts sociales offertes à la souscription .....</b>	<b>8</b>
<b>IV-5.</b>	<b>Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre .....</b>	<b>8</b>
<b>IV-6</b>	<b>Régime fiscal .....</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>PROCEDURE RELATIVE A LA SOUSCRIPTION .....</b>	<b>9</b>
<b>V-1.</b>	<b>Matérialisation de la propriété des titres .....</b>	<b>9</b>
<b>V-2.</b>	<b>Séquestre .....</b>	<b>9</b>
<b>V-3.</b>	<b>Connaissances des souscripteurs .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL.....</b>	<b>9</b>
a)	Période de souscription.....	9
b)	Date de jouissance des parts nouvelles.....	10
c)	Frais attachés aux souscriptions définitives .....	10
d)	Garantie.....	10
e)	Plan de distribution et schéma de commercialisation.....	10
f)	Remboursement en cas de sursouscription .....	10
g)	Intermédiaire financier.....	10
<b>VII.</b>	<b>INTERPOSITION DE SOCIETE(S) ENTRE L'EMETTEUR ET LE PROJET .....</b>	<b>10</b>

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 ;
- 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 ;
- il peut exister différentes catégories de parts sociales ou de titres de capital ayant des droits différents ;
- la perspective éventuelle de plus-value est limitée aux seuls cas de réévaluation de la valeur nominale des parts ;
- 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.

## I. DESCRIPTION DE L'ACTIVITE, DU PROJET ET DU PROFIL DE L'EMETTEUR

### I-1. Activité

La Société EHD a été constituée en 2003 sous forme d'une coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme, à capital variable. Elle fait partie intégrante du mouvement Habitat et Humanisme. Les activités de la Société EHD s'articulent autour de deux pôles :

- **Foncier** : la société acquiert et rénove des biens en pleine propriété ou en bail à construction, pour réaliser ensuite des opérations de mise aux normes ou de construction d'EHPAD, de maisons intergénérationnelles, de logements sociaux, ou de centres d'hébergement d'urgence. Pour ce faire, la société bénéficie de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) pour les régions Rhône Alpes et Ile de France, Occitanie, Grand Est, Pays de la Loire, Nouvelle Aquitaine, Bourgogne Franche Compté.
- **Montage des opérations** : la société élabore les montages technique, juridique et financier des opérations immobilières ; les EHPAD étant gérés par l'association du mouvement Habitat et Humanisme, La Pierre Angulaire, constitutive du pôle médico-social.

La Société EHD bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire, depuis le 15 juin 2007, renouvelé depuis lors en 2009, 2014, 2019 et la 30 Août 2024 pour une durée de cinq ans.

La Société EHD est mandatée Services d'Intérêt Economique Général (SIEG) par l'Etat, dans le cadre d'une convention signée le 27 octobre 2020, pour dix ans et reconduite de manière explicite et par période de dix ans.

La Société EHD réalise des opérations immobilières pérennes et de qualité, à des coûts maîtrisés, grâce à des fonds propres provenant de l'investissement solidaire, des prêts bonifiés pour les logements sociaux, des subventions, ainsi que des loyers maîtrisés pour les EHPADs et pour les logements sociaux. La consolidation financière des opérations passe également par la réalisation d'opérations immobilières sur le marché libre, ce qui génère des fonds propres additionnels.

Pour constituer les fonds propres nécessaires à ses opérations, la Société EHD fait appel à des investisseurs solidaires, particuliers, associations ou gestionnaires de fonds d'épargne salariale, qui souscrivent à son capital.

- Investissement dans la pierre à fort impact social, destinée à 100% aux opérations de logements.
- Investissement qui bénéficie d'avantages fiscaux, selon la législation en vigueur.
- Les parts sociales dans le capital d'EHD ont reçu le label FINANSOL « produit d'épargne solidaire », garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne, depuis 2007, renouvelé chaque année.



Au 31/12/2023, la Société EHD est propriétaire d'un patrimoine immobilier représentant un actif immobilisé net de 248 millions d'euros, réparti sur tout le territoire métropolitain : 618 logements, 16 EHPADs pour 1027 places, 3 centres d'hébergement temporaire.

### I-2. Projet et financement

Le prix de souscription d'une part sociale est égal à la valeur nominale, soit 20 euros.

Le produit brut de l'émission s'élève à 8 000 000 (huit millions) euros.

La société EHD émet au maximum 400 000 parts sociales dans le cadre de la présente OPTF – hors autres souscripteurs (à savoir : investisseurs professionnels et apporteurs en nature), aux fins de porter le capital social de la Société EHD de 8 948 311 parts sociales, soit 178 966 220 (cent soixante-dix-huit millions neuf cent soixante-six mille deux cent vingt) euros au 31/10/2024 à 9 348 311 parts sociales, soit 186 966 220 (cent quatre-vingt-six millions neuf soixante-six mille deux cent vingt euros) euros au 31/10/2025.

Le capital étant variable, le montant du capital souscrit pendant la période retenue pour la présente Offre au Public de Titres Financiers (OPTF) pourra être inférieur au montant de l'émission prévu.

Le montant de l'offre devra être inférieur à 8 millions d'euros sur 12 mois à compter de l'ouverture de ladite émission.

Les fonds ainsi levés serviront à financer les opérations en cours de développement. Actuellement la Société EHD développe une vingtaine de projets parmi lesquels figurent :

- La construction d'EHPADs à Granges Aumontzey (Vosges), à Francheville (Rhône)
- La construction ou la réhabilitation de bâtiments anciens en logements pour de l'habitat inclusif ou intergénérationnel, réhabilitation de deux bâtiments pour créer une résidence intergénérationnelle à Saint Symphorien (Rhône), réhabilitation de l'ancien hôpital psychiatrique pour créer une extension de l'EHPAD existant à Saint Vallier (Drôme), réhabilitation de l'ancien hôpital en une résidence intergénérationnelle à Autun (Saône-et-Loire)
- La construction de résidences Autonomie (notamment à Reims (Marne) et Salaise-sur-Sanne (Isère),
- L'acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle à Sens (Yonne)

Pour soutenir son activité, la Société EHD a déjà réalisé plusieurs augmentations de capital, dans le cadre de sa variabilité (hors visa de l'AMF). Vous êtes invité à cliquer [ici pour accéder au tableau synthétique](#).

### I-3. Appartenance à un Groupe et place qu'y occupe l'émetteur.

La société EHD n'appartient à aucun groupe de sociétés au sens juridique du terme.

La société EHD appartient au mouvement Habitat et Humanisme.

### I-4. Informations financières clés

en K€	2023	2022
Produits issus de l'activité	7709	7 116
Subventions d'Exploitation	2580	12 622
Résultat d'exploitation	898	1 482
Résultat financier	-1352	-1 802
Résultat exceptionnel	169	18
<b>Résultat net</b>	<b>-286</b>	<b>-327</b>

Capital Social	178050	166 876
Prime et réserves	5092	5 418
Subvention investissement	31319	22 191
Résultat	-286	-327
<b>Capitaux propres</b>	<b>214 175</b>	<b>194 158</b>
Titres Participatifs	9 000	
Emprunts et dettes financière	112845	101 088
Passifs d'exploitation	3413	7 102
Autres passif	1383	6 150
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>340 816</b>	<b>308 498</b>

Actifs incorporels	4424	4 675
Actifs corporels	225451	209 373
Actifs financiers	18524	19 424
Actifs d'exploitation	28994	21 937
Trésorerie	62832	52 407
Autres actifs	591	410
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>340 816</b>	<b>308 227</b>

### **I-5. Organes de direction et d'administration, et gouvernement d'entreprise**

La société EHD est composée d'une assemblée générale au sein de laquelle les associés sont répartis en 5 collèges d'appartenance : Collège des Fondateurs et Référénts, Collège des salariés, Collège des usagers, Collège des Financeurs solidaires, Collège des partenaires.

La société EHD est administrée par un conseil d'administration composé de 3 à 18 membres, personnes physiques ou personnes morales, élus par l'assemblée générale, pour un mandat de 6 ans.

La société EHD a un Président Directeur Général, pris en la personne de Bernard DEVERT.

### **1-6. Informations complémentaires**

Vous êtes également invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants pour accéder aux documents suivants :

- [aux comptes existants](#) ;
- [aux rapports du commissaire aux comptes réalisés au cours des deux derniers exercices \(RG 2023, RS 2023 et RG 2022, RS 2022\)](#) ;
- [au dernier rapport de révision coopérative](#) ;
- [au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans](#) ;
- [à l'organigramme du mouvement auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe](#) ;
- [au curriculum vitae de Monsieur Bernard DEVERT, fondateur et actuel Président Directeur Général de la Société EHD](#) ;
- [à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction](#),
- [à la liste des administrateurs d'EHD](#).

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande envoyée :

- soit par courrier à l'adresse suivante : EHD - 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire,
- soit par mail à l'adresse suivante : [ehd@habitat-humanisme.org](mailto:ehd@habitat-humanisme.org)

## **II. RISQUES LIÉS A L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR ET A SON PROJET**

---

La Société EHD a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs que ceux présentés ci-après. Il est toutefois précisé qu'avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître, et ceux présentés pourront évoluer. L'émetteur attire l'attention du public sur les facteurs de risques suivants :

### **II-1. 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.

### **II-2. Risque lié à la situation financière de la Société EHD**

A ce jour, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, la Société EHD dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les 12 prochains mois.

### **II-3. Risque lié à la perte de l'agrément ESUS et/ou du statut SIEG**

L'agrément ESUS et la convention de mandat SIEG permettent à la Société EHD 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. Le renouvellement de l'agrément ESUS en août 2024 évite le retrait des fonds d'épargne salariale solidaire, ce qui représente 31 % du capital de la Société au 31/10/2024. Néanmoins, pour limiter ce risque, la Société a mis en place un suivi du respect des obligations attachées à ces deux dispositifs.

### **II-4. Risque réglementaire**

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social et de centre d'accueil pour les réfugiés, ou par les autorités de tutelles pour les EHPAD : perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux sociétés d'intérêt collectif, perte ou diminution des subventions d'exploitations, modification des conditions de plafonds de loyers, modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC.

### **II-5. Risque de non-paiement des loyers**

- a. En ce qui concerne les locataires hors EHPAD, il existe un risque d'insolvabilité ; étant précisé que la proportion de cette activité est relativement faible par rapport à l'activité EHPAD et que cela n'aura pas ou très peu d'incidence sur le résultat net.
- b. En ce qui concerne les locataires des EHPAD, des difficultés peuvent apparaître lors de l'augmentation des loyers compte tenu de l'encadrement et des budgets imposés par les autorités de tutelles (ARS).

#### II-6. **Risques liés à la variabilité du capital de la Société**

- a. *Risque pour la Société* : Chaque associé d'une société à capital variable peut se retirer de la société à tout moment. Ce risque oblige la société à conserver un niveau de trésorerie suffisant pour honorer les demandes de rachat étant précisé que si le montant de la trésorerie s'avèrerait insuffisant, la société devra procéder à des cessions d'actifs immobiliers occupés donc difficiles à vendre. Cette situation peut entraîner des décotes de valeurs et donc une réduction de la valeur de remboursement de la part.
- b. *Risque pour l'Associé* : Compte tenu de la variabilité du capital de la Société, il existe un risque spécifique en termes de responsabilité pour l'associé ayant exercé son droit de retrait. Ainsi, l'associé qui se retire de la Société restera tenu pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existantes au moment de son retrait (art L. 231-6 al 3 C. Com), apprécié à la date de son remboursement et ce dans la limite de son apport.

#### II-7. **Risques financiers**

- a. *Risque de non liquidité des titres* : Les parts sociales de la Société EHD n'étant pas destinées à être cotées et aucun marché ne devant être organisé à l'initiative de la Société, il existe un risque de non liquidité temporaire des parts sociales souscrites malgré la variabilité du capital.
- b. *Risque relatif à l'évolution de la valeur de la part* : La valeur nominale de la part de la Société EHD est fixée à 20 (vingt) euros. Sa valeur de rachat ne peut être supérieure à la valeur nominale, quel que soit l'état du marché patrimonial et le résultat de la Société. Par ailleurs, en cas de cumul de pertes, cette valeur peut être susceptible d'être réduite.
- c. *Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt* : Les prix de revient, les taux des emprunts souscrits (qui sont adossés au taux du livret A), les dépenses et les recettes sont impactés par l'inflation française. Dans un contexte d'augmentation des coûts qui ne pourraient pas être répercutés notamment sur les recettes, EHD pourrait être contrainte de limiter son activité d'acquisition – réhabilitation et de porter une attention particulière à l'évolution de ses charges, ainsi que celles de ses locataires en situation de fragilité.

#### II-8. **Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction ou leur rénovation**

L'activité principale de la Société EHD consiste à acquérir et réhabiliter des bâtiments anciens, d'un certain volume, parfois classés. La Société EHD est tributaire des délais administratifs, notamment quant à l'obtention du permis de construire, pour pouvoir démarrer les travaux. Certains bâtiments nécessitent des travaux supplémentaires (dépollution des sols, amiante, malfaçons, etc...), ce qui engendre un surcoût important et génère des délais supplémentaires, voire des retards dans la livraison des bâtiments et repoussent d'autant leur exploitation, et donc leur rentabilité. Cela peut compromettre l'équilibre financier d'une opération.

#### II-9. **Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation**

Le nom de EHD et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs (employés, bénévoles, sympathisants...). La survenance d'incidents, tels que les incidents de sécurité majeurs, les comportements illégaux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux peuvent ainsi ternir le nom et la réputation de la foncière.

### III. **CAPITAL SOCIAL**

---

#### III-1. **Parts sociales**

Le capital social de la Société EHD est intégralement libéré. A l'issue de la présente offre, il sera 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.

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

Vous êtes invité à cliquer [ici pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la Société.](#)

#### III-2. **Titres de capital autres que les parts sociales et instruments de quasi fonds propres**

Pour constituer ses fonds propres, la société EHD réalise des augmentations de capital constantes dans le cadre de la variabilité de son capital et sollicite des subventions d'investissement dans le cadre des opérations immobilières qu'elle réalise.

Elle n'a pas d'autre titres financiers.

## IV. PARTS SOCIALES OFFERTES A LA SOUSCRIPTION

Les droits et conditions attachés aux valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de la Société EHD sont les suivants :

### IV-1. Prix de souscription

Le prix de souscription est égal à la valeur nominale des parts sociales, soit 20 euros.

### IV-2. Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les parts sociales donnent les droits étendus prévus par la loi au titre des actions de société coopérative à forme anonyme à capital variable. Elles sont obligatoirement nominatives.

#### a) Rémunération

Les parts sociales de la société EHD ne sont pas rémunérées.

#### b) Catégorie d'associés

Conformément aux dispositions relatives aux SCIC, les associés sont répartis au sein de différentes catégories, définies comme suit par les Statuts de la Société EHD ([art 12.2 des Statuts](#)) :

- Catégorie des salariés de la coopérative, à savoir les personnes titulaires d'un contrat de travail avec la société ou les producteurs ;
- Catégorie des bénéficiaires à titre habituel à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : il s'agit de personnes physiques ou morales travaillant régulièrement avec la société, bénéficiant de ses services ou toute autre personne soutenant l'activité de la coopérative ;
- Catégorie des partenaires : il s'agit des personnes physiques ou morales qui contribuent par tout autre moyen que ceux précités à l'activité de la coopérative, à savoir notamment : les collectivités locales, les bénévoles, les financeurs.

#### c) Droits statutaires

Les parts sociales de la Société EHD sont assorties d'un droit de vote, un associé égal une voix.

Les résultats des votes sont totalisés par collège d'appartenance, avec la règle de la majorité ([art 17 à 19 des Statuts](#)).

Il est ensuite appliqué le coefficient suivant à chaque collège, les résolutions étant adoptées à la règle de la majorité :

Collège	Coefficient
Collège des Fondateurs et Référénts	35 %
Collège des Salariés	10 %
Collège des Usagers	25 %
Collège des Financeurs solidaires	10 %
Collège des Partenaires	20 %

Il est rappelé que les parts sociales de catégories différentes listées ci-dessus :

- ont seulement vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires en ce qui concerne la désignation des membres du Conseil d'Administration en fonction de leur catégorie d'appartenance ;
- mais, en tout état de cause, n'ont pas vocation à créer un traitement différencié entre les sociétaires concernant leurs droits financiers ou leurs droits à l'information.

#### d) Cessibilité limitée

Les parts ne sont librement cessibles qu'après respect de la procédure d'agrément ([art 10.2 et 14.2 des Statuts](#)).

#### e) Droit d'accès à l'information

Le conseil d'administration met à disposition des associés les documents afférents à la vie sociale de la société, afin qu'ils puissent porter un jugement informé sur la gestion des affaires de la société.

#### f) Absence de droit sur la répartition du boni de liquidation

Vous êtes invités à cliquer sur ce lien pour accéder aux dispositions statutaires relatives aux droits et conditions attachés aux parts sociales, objet de la présente offre ([Statuts EHD](#)).

### IV-3. Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

La Société 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 dument délégué au Président.
- Rachat par la Société : 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.

Les demandes de retrait ne peuvent avoir pour effet d'abaisser le capital au-dessous d'une somme correspondant au quart du capital social souscrit au cours de l'exercice précédent, cette somme ne pouvant être inférieure au minimum légal.

Au 31/12/2023, le capital ne peut être inférieur à 44 512 440 euros ([art 8 des Statuts](#)).

Valeur de remboursement de la part : à leur valeur nominale, sous déduction des pertes éventuelles apparaissant à la clôture de l'exercice, la Société EHD étant une coopérative dont l'objet social est l'économie solidaire ([art 17.1 Statuts](#)).

Délais de remboursement : les associés ne peuvent exiger, avant un délai de 2 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 statutaires exhaustives des statuts de la Société EHD encadrant la liquidité des titres financiers offerts :

- [Article 8 relatif au capital minimum](#)
- [Article 16 relatif au remboursement des parts sociales des anciens associés et remboursement partiel des associés](#)

#### **IV-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 (clause d'agrément) ;
- un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale ;
- 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.

#### **IV-5. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre**

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif de la répartition du capital de la Société EHD avant et après la réalisation de la présente offre pour un montant de 8 000 000 d'euros (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).

Ce tableau, dans sa dernière colonne, afin de parfaire votre information, prend également en compte des éventuelles souscriptions des investisseurs professionnels, ainsi que des apports en nature à venir.

Répartition actionnaires	Au 31/12/2023		Au 04/11/2024		Au 31/10/2025 Répartition prévisionnelle suite à la présente offre		Au 31/10/2025 Répartition prévisionnelle intégrant d'autres souscriptions ou apports prévisionnels	
	nombres de parts	%	nombres de parts	%	nombres de parts	%	nombres de parts	%
Personnes physiques	2 640 835	29,7%	2 506 519	28,0%	2 906 519	31,1%	2 781 519	29,0%
Fonds Commun de Placement / Fonds Epargne Salariale	2 775 950	31,2%	2 778 350	31,0%	2 778 350	29,7%	2 978 350	31,0%
Associations Mouvement Habitat et Humanisme	2 767 775	31,1%	2 945 014	32,9%	2 945 014	31,5%	3 070 014	32,0%
Associations autres, congrégations, Fondations, Fonds de dotation....	592 882	6,7%	593 382	6,6%	593 382	6,3%	643 382	6,7%
Autres personnes morales	125 046	1,4%	125 046	1,4%	125 046	1,3%	125 046	1,3%
<b>Total général</b>	<b>8 902 488</b>	<b>100%</b>	<b>8 948 311</b>	<b>100%</b>	<b>9 348 311</b>	<b>100%</b>	<b>9 598 311</b>	<b>100%</b>



#### **IV-6 Régime fiscal**

Il est rappelé que, sous réserve du respect des conditions fixées à l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts, les sommes versées en vue de la souscription en numéraire au capital d'une société ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en France. La base de calcul de la réduction d'impôt sur le revenu correspond à 18% <sup>(\*)</sup> du montant des sommes effectivement versées au titre de la souscription au cours de l'année d'imposition, plafonné à 50 000 euros (célibataires) et 100 000 euros (contribuables mariés ou pacsés). La fraction des investissements excédant cette limite annuelle ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions au titre des quatre années suivantes. Cette réduction d'impôt est accordée sous réserve que le contribuable conserve l'ensemble des titres souscrits jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle du versement effectif, ou de la septième année en cas de remboursement des apports par la Société. La réduction d'impôt est prise en compte dans le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux en vertu duquel ceux-ci ne doivent pas excéder, de manière générale, 10 000 euros par an <sup>(\*\*)</sup>. Le montant de la réduction d'impôt qui excède le plafond global des avantages fiscaux peut être reporté sur l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivantes.

<sup>(\*)</sup> Porté exceptionnellement à **25% jusqu'au 31 décembre 2025** - Article 49 de la loi de finances 2024.

## **V. PROCEDURE RELATIVE A LA SOUSCRIPTION**

---

### **V-1. Matérialisation de la propriété des titres**

La Société EHD assure elle-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels des souscripteurs. La Société délivre aux associés qui en font la demande les copies des inscriptions aux comptes individuels des investisseurs dans ses livres, matérialisant la propriété de leur investissement :

- soit par courrier à l'adresse de la Société : EHD - 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
- soit par mail à l'adresse suivante [epargne.solidaire@habitat-humanisme.org](mailto:epargne.solidaire@habitat-humanisme.org)

Pour toutes questions relatives à la propriété des parts sociales, vous pouvez contacter Monsieur Cyril ORHON, responsable du service Relations épargnants solidaires, au 04 72 26 03 48.

### **V-2. Séquestre**

La société EHD n'a pas mis en place de procédure de séquestre.

### **V-3. Connaissances des souscripteurs**

Un service dédié a été mis en place afin de favoriser les relations avec les souscripteurs, parmi lesquels figurent un notaire bénévole référent ainsi qu'un référent patrimonial qui peuvent ainsi répondre aux questions particulières et vérifier la bonne compréhension des souscripteurs sur les implications de leur investissement.

Une information précise et sans équivoque figure sur le bulletin de souscription et la documentation complète est mise à disposition sur le site internet : plaquette informative, rapport d'activité, rapport de gestion, etc...

Une hotline, par téléphone et par email, a également été mise en place pour répondre aux questions des souscripteurs.

## **VI. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE CONSTATATION DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL**

---

### a) Période de souscription

La souscription des parts sociales nouvelles sera ouverte à compter du 5 novembre 2024 pour une période expirant le 31 octobre 2025. La souscription s'effectue moyennant la signature d'un bulletin de souscription -en double exemplaire pour la version papier ou la validation pour la version électronique- et n'est pas révoicable.

*Calendrier de l'offre :*

- |            |  |
|------------|--|
| 04/11/2024 | Dépôt du DIS et de l'ensemble de la communication à caractère promotionnel - <a href="mailto:depotdis@amf-france.org">depotdis@amf-france.org</a>        |
| 05/11/2024 | Ouverture de la période de souscription  |
| 31/10/2025 | Clôture de la période de souscription  |
| 14/11/2025 | Publication des résultats de l'offre sur le site internet du mouvement <a href="https://www.habitat-humanisme.org">https://www.habitat-humanisme.org</a> |

b) Date de jouissance des parts nouvelles

La Société EHD étant une société à capital variable, la date de jouissance des parts sociales nouvelles correspond à la date de souscription - laquelle s'entend comme la réunion des deux conditions suivantes : validation du bulletin de souscription (signature du bulletin de souscription papier en deux originaux ou validation du bulletin électronique) et libération du capital.

c) Frais attachés aux souscriptions définitives

Aucun frais ne sera facturé aux souscripteurs.

La Société ne facture pas de frais de sortie aux souscripteurs, en cas de rachat de leurs titres par la Société.

En revanche, en cas de cession de titres à des tiers, les droits de mutation en vigueur (actuellement 0,1 % \*) sont acquittés par le vendeur.

d) Garantie

L'émission ne fait l'objet d'aucune garantie de bonne fin, au sens des dispositions de l'article L.225-145 du Code de commerce. Le capital étant variable, les souscriptions seront enregistrées quel que soit le pourcentage de réussite de l'émission. Il n'existe en effet pas de seuil de caducité pour l'augmentation de capital.

e) Plan de distribution et schéma de commercialisation

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription, laquelle sera ouverte à compter du 5 novembre 2024, pour une période expirant le 31 octobre 2025, par la Société EHD qui mettra à la disposition des souscripteurs des bulletins de souscription et procédera à l'inscription en compte des parts sociales souscrites.

Les modalités d'enregistrement des souscriptions et de délivrance des reçus fiscaux seront traitées par la Société EHD, sis 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire et Cuire.

Les parts sociales proposées dans le cadre de la présente émission sont offertes à toutes catégories d'investisseurs (hors investisseurs qualifiés), sans limitation, et vise en particulier le public des citoyens sensibilisés à l'économie solidaire et à l'hébergement social, et les partenaires de l'économie solidaire.

f) Remboursement en cas de sursouscription

En cas de sursouscription, les derniers investisseurs ayant souscrit à la présente offre après que l'émission ait atteint le plafond de 8 millions d'euros seront remboursés dans un délai de 30 jours du montant de leur versement.

g) Intermédiaire financier

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués sur le compte bancaire de la société EHD domicilié au Crédit Agricole Centre Est, sis Lyon 16 place Bellecour – BP 2323 – 69216 Lyon cedex 02.

Les parts sociales souscrites porteront jouissance à la dernière date de l'un des événements cumulatifs suivants :

- signature du bulletin de souscription conforme aux dispositions légales et statutaires,
- libération des parts sociales souscrites.

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.

Vous êtes invités à cliquer [ici pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : Bulletin de souscription.](#)

## **VII. INTERPOSITION DE SOCIETE(S) ENTRE L'EMETTEUR ET LE PROJET**

---

Néant