Document d'information synthétique de l'offre de parts sociales d'Agora pour l'habitant

Document conforme au modèle pour les offres ouvertes au public d'un montant inférieur à 8 millions d'euros publié dans l'instruction DOC-2018-07 de l'AMF et déposé en date du 31 mars 2023.

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 31 MARS 2023

Agora pour l'habitant
Scic – SA – Capital variable au capital minimal de 163.500 Euros
6 quai Jean Moulin 69001 Lyon
914 780 978 RCS Lyon
La « Société » ou la « Scic » ou la « Scic Agora pour l'habitant » ou l'« Emetteur »

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 société anonyme 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 d'intérêt collectif (Scic), 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 fournir ou produire des biens ou des services d'intérêt collectif, qui présente un caractère d'utilité sociale, 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 (ou d'intérêt) aux associés en fonction de leur investissement ;
- Le rendement des parts sociales, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi, au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (indice TMO publié par le ministre chargé de l'économie), majorée de deux points ; tout versement n'est possible qu'après apurement d'un éventuel report à nouveau négatif lié à des déficits antérieurs ;
- 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 d'exercice de son droit de retrait tel que précisé dans 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 n'y a pas de perspective de plus-value ;
- En cas de liquidation, l'éventuel boni en résultant n'est pas distribué aux porteurs de parts sociales mais attribué à un tiers de type coopératif ou à une association d'intérêt général ;
- 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 supérieure à cinq ans. En outre, l'avantage fiscal peut être remis en cause par l'administration si l'émetteur et/ou le souscripteur ne respecte plus les conditions nécessaires à l'obtention de l'avantage.

I – Activité de l'activité, du projet et du profil de l'émetteur

1.1 Activité

La Scic Agora pour l'habitant, créée le 3 juin 2022, a pour objectif d'acquérir des droits immobiliers sur des logements en France, neufs ou anciens construits ou, le cas échéant rénovés, dans une démarche de développement durable. La situation géographique privilégiée de ces logements sera en priorité dans les centres urbains, si possible à proximité d'un moyen de transport collectif, à proximité des bassins d'emplois et des commodités.

Ces logements seront destinés en priorité à une population aux revenus moyens voire modestes ou plus généralement aux personnes qui font face à des difficultés pour se loger du fait de leur situation professionnelle jugée précaire ou d'une discrimination et qui ne sont pas prioritaires dans le parc social. Les ménages logés seront impliqués dans la gestion locative de leur logement, notamment vis-à-vis de la copropriété afin qu'ils disposent d'une expérience en vue d'une éventuelle acquisition immobilière. A ce titre, ils bénéficient à terme de la faculté d'acheter le logement qu'ils occupent s'ils en ont les ressources financières.

Notre objectif est de réunir autour de ce projet des acteurs, notamment des associations souhaitant faire bénéficier à leur public cible de notre solution de logement, dans une démarche coopérative afin que chacun puisse apporter sa contribution. A travers des échanges réguliers entre associés, la Scic a l'ambition d'optimiser son utilité sociale sans privilégier la recherche de profit. La Scic a obtenu l'agrément d'Entreprise Solidaire à Utilité Sociale (Esus).

Le chiffre d'affaires sera principalement composé de revenus fonciers réguliers ou de produits exceptionnels lors de la cession des immobilisations ou de levée de fonds. Les principaux postes de charges sont liés à l'exploitation du parc immobilier (charges de copropriété, assurances, gestion locative, travaux d'entretien, achat et vente de biens immobiliers, …) et aux ressources humaines dédiés à la gestion de la Scic (animation, gouvernance, levées de fonds, administration, comptabilité, …). Certaines prestations pourront être externalisées notamment auprès d'associés partenaires ou d'entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire.

Appart&Sens et Immo Responsable, sociétés membres de l'économie sociale et solidaires et à l'origine de la création de la Scic, vont l'accompagner dans son développement. Appart&Sens a développé sur Lyon une activité de gestion locative créatrice de liens et de valeurs entre les propriétaires et les occupants. Immo Responsable a mis en place une offre hybride entre location et accession. Ces deux acteurs bénéficient d'une expertise dans les différents dispositifs qui accompagnent les bailleurs et les promoteurs qui s'inscrivent dans une démarche socialement responsable. La participation de Rhône Saône Habitat et de Bati Lyon Promotion au capital initial de la Scic matérialise sa capacité à fédérer des acteurs de l'accession sociale.

1.2 Projet et financement

La Scic Agora pour l'habitant ne réalise pas d'autres levée de fonds concomitamment à cette offre. Le montant des dettes courantes s'élève à 150.000 €.

Les fonds levés au titre de la présente offerte de 1.000 parts sociales de 1.000 € de nominal, soit 1.000.000€, seront investis dans l'acquisition de logements dont le nombre sera ajusté en fonction des sommes effectivement levées. Le capital de la Scic sera donc immobilisé sur une durée très longue puisque ces acquisitions sont en général financées par des emprunts bancaires sur des durées comprises entre 15 et 30 ans.

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

La Scic n'appartient pas à un groupe

1.4 Information financières clés

La Scic vient d'être créé et n'a pas de données comptables à produire.

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

La Scic dispose d'un Conseil d'administration composé de 9 membres :

Appart&Sens SAS, RCS Lyon 825 193 550, représentée par Madame Caroline Liby,
Bâti Lyon Promotion SAS, RCS Lyon 825 126 832, représentée par Monsieur Jérôme Guillaud,
Rhône Saône Habitat, SCP, RCS Lyon 997 625 801, représentée par Monsieur Arnaud Cecillon
Monsieur Lionel Assoun, Monsieur Thierry Buffet, Madame Charlotte Dimet, Monsieur Barthélémy Doat, Madame Barbara Elfassy et Monsieur Olivier Langlois.

Monsieur Lionel Assoun a été désigné Président et Directeur général de la Scic.

<u>II – Risques liés à l'activité d'Agora pour l'habitant et à son projet</u>

A la date de rédaction du présent Document d'Information Synthétique, la Scic Agora pour l'habitant a procédé à une revue des principaux risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif dont vous trouverez l'inventaire ci-dessous.

Risques liés à la situation financière de la société
Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, Agora pour l'habitant dispose d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et ses besoins de trésorerie pendant les 12 prochains mois.

Risques liés à la rentabilité des investissements
Le résultat de la Scic dépend du taux d'occupation et d'impayés ainsi que des dépenses locatives et du niveau des taux d'intérêt. Il est également influencé par les éventuelles plus ou moins-values immobilières notamment fonction de l'évolution du prix de marché de l'immobilier, le niveau de prix d'acquisition et les éventuelles pertes associées à des retards de construction ou la défaillance de promoteurs qui lui cèdent des logements.

Risques liés au développement de l'activité
Comme toute jeune entreprise, le volume d'activité peut être insuffisant pour absorber les frais généraux. La foncière devra atteindre une taille critique pour dégager un premier bénéfice.

Risques de liquidité pour l'associé
Les parts sociales de la Scic ne sont pas cotées et ne bénéficient d'aucun marché organisé pour favoriser leur liquidité. La Scic refuse tout remboursement si son capital atteint le quart de son capital le plus élevé. Elle peut être amenée à rembourser avec un délai si sa santé financière l'impose.

Risques liés à la variabilité du capital pour la Scic
La trésorerie pourrait ne pas être suffisante pour satisfaire les demandes de remboursement de parts sociales. En l'absence de possibilité de nouvelles levées de fonds ou d'emprunt, la Scic devrait alors céder une partie de son patrimoine immobilier, démarche incertaine qui peut prendre plusieurs années, entrainer des décotes de valeurs et donc une réduction du montant du remboursement.

Risques liés à la variabilité du capital pour l'associé
Dans la limite de son apport, un associé ayant exercé son droit de retrait reste tenu pendant 5 ans, envers les associés et les tiers, de toutes obligations existantes au moment de son retrait apprécié à la date de son remboursement.

Risques fiscaux pour l'associé
Les souscriptions au capital de la Scic seront éligibles à une réduction d'impôt sur le revenu « Madelin » spécifique aux sociétés bénéficiant de l'agrément Esus. Cette éligibilité est assortie de conditions notamment sur la durée de détention. Si elles n'étaient pas ou plus respectées, l'avantage fiscal pourrait être remis en cause par l'administration fiscale.

Risques fiscaux pour la Scic
La Scic est éligible à des subventions ou à des avantages fiscaux liés à la construction, à la rénovation ou à l'exploitation de logement. Ces dispositifs sont en général assortis d'obligations comme des engagements de location à public sous condition de ressources pendant une durée. Par ailleurs la Scic ouvre le bénéfice à ses souscripteurs à la réduction d'impôt « Madelin ». Si la Scic était amenée à ne pas respecter les obligations assorties à l'un de ces dispositifs, elle pourrait faire l'objet d'un redressement par l'administration fiscale.

Risques liés à la perte du statut d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale
L'Esus doit être renouvelé au bout de 2 ans puis tous les 5 ans. Son non renouvellement ou son retrait peut limiter la capaciter de la Scic à lever du capital ou entrainer des demandes de remboursement.

Risques liés à des personnes clés
La Scic est une jeune société qui repose sur le savoir-faire d'un nombre limité de personnes. Si ces personnes clés n'étaient plus en situation de prendre en charge l'activité, les associés devront trouver un administrateur de biens pour reprendre la direction et la gestion opérationnelle de la société.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III – Capital social

3.1 Parts sociales

Le capital social de la société d'un montant de 654.000 € est intégralement libéré. La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant un accès à son capital social ni attribué de droits y donnant accès.

Le Conseil d'administration de la Société du 12 juillet 2022 a autorisé son Président Directeur général à augmenter de capital dans la

limite de 1.500 parts sociales jusqu'au 11 juillet 2023. A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé de cinq catégories d'actions conférant des droits identiques. 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 le Conseil d'administration.

A la création de la Scic, il est institué 5 Collèges disposant, lors des assemblées générales, des droits de vote suivants :

Collège	Description	Droits de vote	Nombre maximal de sièges au CA
Financiers	Personnes morales (ou personnes physiques assimilées) dont les apports assurent l'assise financière de la Scic	20%	4
Salariés et Bénévoles	Personnes physiques salariées de la Scic ou bénévoles qui contribuent à la mise en œuvre de l'activité de la Scic	20%	4
Habitants	Personnes physiques qui ont vocation à être logées directement ou non par la Scic	20%	4
Partenaires	Personnes morales en relation d'affaires avec la Scic	20%	4
Actionneurs	Personnes physiques (ou personnes morales assimilées) dont les apports financiers concourent au développement de la Scic	20%	4

Chaque associé dispose d'une voix au sein de son Collège. Le résultat unique du vote pour chaque Collège selon la règle de majorité associée à la nature de l'assemblée générale est ensuite affecté du pourcentage des droits de vote prévu pour ce Collège puis additionné à ceux des autres Collèges pour constituer le vote de l'assemblée générale.

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

La Scic pourra recourir dans le futur à l'émission de titres participatifs, valeurs mobilières qui confèrent à leurs souscripteurs un droit de créance à long terme sur le patrimoine de la Scic conformément à l'article L. 228-1 du Code de commerce.

IV – Titres offerts à la souscription

IV.1 – Prix de souscription : le prix de souscription est égal à la valeur nominale soit 1.000€ par part sociale

IV.2 – Droits attachés aux 1.000 (mille) parts sociales offertes à la souscription

Toutes les parts sociales de la Scic sont assorties d'un droit de vote unique quelque que soit le nombre de parts sociales détenues. Le vote est comptabilisé au sein du Collège qui rassemble tous les associés d'une même. Chaque Collège dispose d'un droit de vote de 20% à l'assemblée générale et le Conseil d'administration peut compter jusqu'à 4 administrateurs par Collège.

Chaque part sociale donne droit à un intérêt décidé par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. L'affectation des excédents de chaque exercice après apurement d'un éventuel report à nouveau déficitaire lié aux exercices antérieurs doit respecter les règles suivantes :
- 15 % sont affectés à la réserve légale, qui reçoit cette dotation jusqu'à ce qu'elle soit égale au montant le plus élevé atteint par le capital ;
- 50 % du montant encore disponible sont affectés à la réserve statutaire.

Les sommes non affectées obligatoirement à la réserve légale ou à la réserve statutaire peuvent notamment être mises en réserve statutaire ou distribuées sous la forme d'un intérêt statutaire après diminution de la part des aides publiques reçues affectée à l'exercice. Toutefois, le taux de distribution devra être au plus égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédant la date de l'assemblée générale, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (indice TMO publié par le ministre chargé de l'économie), majorée de deux points.

Les associés disposent d'un droit d'accès à l'information tel que prévu par la réglementation des sociétés anonymes.

Les dirigeants de la société ne se sont pas engagés à souscrire à cette offre.

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

Il n'existe pas de clause qui limite la liquidité des parts sociales en dehors de la clause d'agrément prévue à l'article 13 des statuts. Le refus d'une admission par le Président Conseil d'Administration n'a pas à être motivé mais cette clause d'agrément permet d'éviter d'associer des personnes malveillantes, concurrentes ou aux intérêts divergents à ceux de la Scic.

Tout associé peut faire l'objet d'une exclusion prononcée par une Assemblée Générale Extraordinaire après avis motivé du Conseil d'Administration constatant un préjudice matériel ou moral, l'exercice d'une activité concurrente ou un comportement déloyal impliquant un associé à la Scic. Une convocation spécifique est adressée à l'associé l'invitant à présenter son point de vue devant l'assemblée, son absence étant sans effet sur la délibération.

Tout associé peut demander le remboursement de ses parts sociales à tout moment. A l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice au cours duquel la demande ou la perte de la qualité d'associé est devenue effective, le montant de remboursement par part sociale sera fixé au montant nominal moins les éventuelles pertes inscrites au bilan à la clôture sachant que ces pertes par part sociale s'imputent prioritairement sur les réserves. Toutefois tout remboursement ne peut avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au quart du capital le plus élevé ou d'affecter sensiblement les capacités financières de la Société.

Si la Société détient une créance sur l'associé, elle doit être exigible avant le remboursement dont le montant est diminué de cette créance à titre de compensation. Les montants dus ne portent pas intérêt.

IV.4 – Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

- Un risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- Un risque d'illiquidité : les parts sociales ne sont pas librement cessibles en raison de la clause d'agrément des associés ;
- Un risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à la valeur nominale dans le cas où la Société fait des pertes ou son capital atteint le quart du capital le plus élevé
- 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'Emetteur liée à l'offre

Le tableau ci-dessous récapitule la répartition du capital et des droits de vote de la Scic en supposant que l'intégralité des parts sociales offertes sera souscrite.

	Répartition actuelle		Répartition suite à la présente offre		Répartition suite à toutes les offres	
Collège (droits de vote)	Nombre de parts sociales	Détention (%)	Nombre de parts sociales	Détention (%)	Nombre de parts sociales	Détention (%)
Actionneurs (20%)	404	62%	1.404	85%	1.404	85%
Financiers (20%)	209	32%	209	13%	209	13%
Habitants (20%)	3	0%	3	0%	3	0%
Partenaires (20%)	37	6%	37	2%	37	2%
Salariés et bénévoles (20%)	1	0%	1	0%	1	0%

IV.6 – Régime fiscal

Les souscriptions au capital de la Scic sont éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu « Madelin » spécifique aux sociétés bénéficiant de l'agrément Esus. Cette éligibilité a été revue par un avocat fiscaliste. Le taux de la réduction applicable pour les souscriptions libérées en 2023 est égal à 25%.

La réduction d'impôt est assortie de conditions notamment sur la durée de détention minimale de 7 ans avant remboursement. Nous recommandons aux souscripteurs de consulter un conseiller fiscal pour en savoir plus.

V – Relations avec le teneur de registre de la société

La Scic assure elle-même la tenue du registre des mouvements de parts sociales et des comptes individuels d'actionnaires. Elle délivre aux associés qui en font la demande au siège social 6 quai Jean Moulin 69001 Lyon ou par message électronique lionel.assoun@agora-habitant.fr une attestation d'inscription en compte qui matérialise la propriété de leur investissement.

Il n'y a pas de compte séquestre. Sur instruction de la Société après agrément du souscripteur, le paiement des souscriptions devra être effectué par virement sur le compte de la société. Les parts sociales sont libérées dès réception du paiement.

La Société s'assure que les souscripteurs connaissent les risques associés à la souscription de parts sociales, soit une perte partielle ou totale du capital investi. Elle s'assure également que leur objectif de souscription et leur situation financière leur permet de soutenir la Société sur une durée supérieure à 7 ans avant remboursement afin de bénéficier de la réduction d'impôts.

VI – Modalités de souscription

Période et modalités de souscription
La souscription des parts sociales est ouverte à compter du 31 mars 2023 et pour une période expirant au plus tard le 11/07/2023. Elle s'effectue sur le site www.agora-habitant.fr au moyen de la signature irrévocable d'un bulletin de souscription. La réception des fonds est uniquement autorisée par virement sur le compte de la Scic auprès de la banque Caisse d'épargne Rhône Alpes. Elles sont enregistrées par ordre chronologique en fonction de la date de réception des fonds.

Les parts sociales de la Scic Agora pour l'habitant sont offertes à la souscription à un prix égal à leur valeur nominale de 1.000 euros. Le minimum de souscription est de 4 parts pour les Actionneurs.

Les souscripteurs bénéficieront de la jouissance des parts sociales à leur libération. Les reçus fiscaux vous seront envoyés par la Scic par respectivement courrier et courrier électronique postérieurement au paiement de la souscription.

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. Comme le capital de la Scic est variable, il n'existe pas de seuil minimal à atteindre pour cette augmentation de capital et les souscriptions seront enregistrées quelque qu'en soit le pourcentage de réussite.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour souscrire à l'offre : bulletin de souscription .

VI – Informations complémentaires

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

> Au Kbis de la Société
> à des éléments prévisionnels sur l'activité
> au curriculum vitae du représentant légal de la Société
> à son organigramme.

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

- sur les droits et conditions attachés à toutes les parts sociales émises donnant accès au capital social de l'émetteur, articles 11 (catégories), 13 (agrément), 15 (remboursement) et 16 (Collèges) des statuts de la Scic Agora pour l'habitant.

- sur les droits financiers attachés aux parts sociales qui vous sont offertes, articles 32 (intérêt statutaire et Excédents), 33 (Distributions) et 34 (Réserves) des statuts de la Scic Agora pour l'habitant.

- sur la liquidité des titres financiers offerts, articles 8 (capital minimum) 13 (agrément), 14 (exclusion) et 15 (remboursement) des statuts de la Scic Agora pour l'habitant.

Statuts de la Scic Agora pour l'habitant