

PRESENTATION DE L'EMETTEUR
EN DATE DU 3/11/2020

Entreprendre pour Humaniser la Dépendance
(EHD par abréviation)

*SA SCIC (SA – Société Coopérative d'intérêt Collectif)
Capital social variable
Siège social : 69 chemin de Vassieux - Caluire et Cuire (69300)
RCS Lyon - SIREN 450 695 804*

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE - 2020

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

*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 MATIERES

I.	Activité de l'émetteur et du projet.....	3
II.	Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet :.....	4
II-1.	Risque lié à la situation personnelle du souscripteur	4
II-2.	Risque lié à la situation financière de la Société EHD	4
II-3.	Risque lié à l'absence de rentabilité des investissements	4
II-4.	Risque lié à la perte du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)	4
II-5.	Risque lié aux risques locatifs	4
II-6.	Risque lié au contrôle sur la trésorerie	5
II-7.	Risques liés à la variabilité du capital de la Société	5
II-8.	Risques financiers	5
II-9.	Risque lié aux aléas des travaux	5
III.	Capital social.....	5
IV.	Titres offerts à la souscription.....	5
IV-1.	Droits attachés aux titres offerts à la souscription	5
a)	Catégorie d'associés.....	6
b)	Droits statutaires.....	6
c)	Avantage fiscal.....	6
IV-2.	Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription	6
IV-3.	Risques attachés aux titres offerts à la souscription	7
IV-4.	Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre	7
V.	Relation avec le teneur de registre de la société	8
VI.	Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet.....	8
VII.	Modalités de souscription	8
a)	Nombre de parts sociales nouvelles à émettre dans le cadre de la présente offre :.....	8
b)	Prix d'émission	8
c)	Montant de l'émission :.....	8
d)	Frais attachés aux souscriptions définitives	8
e)	Période de souscription	8
f)	Garantie	8
g)	Date de jouissance des parts sociales nouvelles	8
h)	Plan de distribution et schéma de commercialisation.....	9
i)	Remboursement en cas de sursouscription	9
j)	Intermédiaire financier	9

I. Activité de l'émetteur et du projet

La Société EHD a été constituée en 2003 sous forme de SA coopérative d'intérêt collectif, à capital variable. Elle fait partie intégrante du mouvement Habitat et Humanisme. Les activités de la Société EHD s'articulent autour de trois 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 ou de logements sociaux. 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.
- **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.
- **Hébergement d'urgence** : La Société EHD met en place et gère des projets d'hébergement temporaire.

La Société EHD bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire, depuis 2007, renouvelé le 8 juillet 2019 pour 5 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 EHPAD 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.



A ce jour, la Société EHD est propriétaire d'un patrimoine immobilier au 31/12/2019 représentant 148 millions d'euro, réparti sur tout le territoire métropolitain : 389 logements, 16 EHPAD pour 967 places, 2 centres d'hébergement. Un EHPAD est en cours de réhabilitation et sera livré pour la fin de l'année, 7 autres projets (habitat inclusif ou logements) seront livrés en 2021, 27 autres d'ici 2024.

Pour soutenir son activité, la Société EHD a déjà réalisé plusieurs augmentations de capital, dans le cadre de sa variabilité (hors visa de l'Autorité des Marchés Financiers - AMF), auprès d'investisseurs privés. Vous êtes invité à cliquer sur le [lien hypertexte ICI pour accéder au tableau synthétique](#).

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

- [aux comptes existants](#) ;
- [aux rapports du commissaire aux comptes réalisés au cours du dernier exercice \(2019, comptes 2018\) et de l'exercice en cours \(2020, comptes 2019\)](#) ;
- [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](#).

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 adressée :

- par courrier à l'adresse suivante : EHD - 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire et Cuire
- par mail à l'adresse suivante : ehd@habitat-humanisme.org

II. Risques liés à l'activité de l'émetteur et à 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 six prochains mois.

Une présentation des sources de financement à l'étude pour les six mois ultérieurs figure ci-après :

Sources de financement prévisionnelles 01/2021 - 06/2021		
Collecte	Souscriptions des investisseurs qualifiés	1 000 000 €
	Souscriptions dans le cadre d'une OPTF 2021 prévisionnelle dans le cadre d'un DIS	2 500 000 €
Emprunt		6 000 000 €
Subventions	Subventions d'investissement	2 000 000 €
Total		11 500 000 €

II-3. Risque lié à l'absence de rentabilité des investissements

La Société EHD intervient dans le domaine social et solidaire. L'action de la société s'inscrit donc dans le domaine de l'économie sociale et solidaire qui n'a pas la rentabilité pour objet exclusif. Il n'est donc pas envisagé de distribuer des dividendes au cours des cinq prochains exercices.

II-4. Risque lié à la perte du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS)

La Société EHD bénéficie du statut ESUS depuis le 15 juin 2007, renouvelé en 2009, 2014 puis le 8 juillet 2019 pour une durée de cinq ans. Ce statut lui confère la possibilité d'accueillir des souscriptions des fonds d'épargne salariale solidaire. Le non renouvellement de cet agrément en juillet 2022 entraînerait donc le retrait des fonds d'épargne salariale solidaire, ce qui représente 29 % du capital de la Société au 30/10/2020.

II-5. Risque lié aux risques locatifs

- 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. Risque lié au contrôle sur la trésorerie

Le développement de la Société EHD lui assure une trésorerie soumise au contrôle de la gérance. La Société dispose d'un dispositif de contrôle des flux financiers pour sécuriser sa trésorerie, via des règles de validation et la surveillance des comptes bancaires. Ce dernier, bien qu'efficace, n'exclut pas totalement un risque de fraudes.

II-7. 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'avère insuffisant, la société devra procéder à des cessions d'actifs immobiliers occupés donc difficiles à vendre, cette situation pouvant entraîner des décotes de valeurs et donc une réduction de la valeur de remboursement de l'action.
- 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-8. 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 l'action* : La valeur nominale de l'action de la Société EHD est fixée à 20 (vingt) euro. 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 perte, cette valeur est susceptible d'être réduite à due concurrence.

II-9. Risque lié aux aléas des travaux

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, etc...), ce qui engendre un surcoût important et génère des délais supplémentaires, voire des retards dans la livraison des bâtiments et retardent d'autant leur exploitation, et donc leur rentabilité. Cela peut compromettre l'équilibre financier d'une opération.

III. Capital social

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 sur [le lien hypertexte ici pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionariat de la Société.](#)

IV. Titres offerts à 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. Droits attachés aux titres offerts à la souscription

a) Catégorie d'associés

Les parts donnent les droits étendus prévus par la loi au titre des actions de société anonyme à capital variable.

Les parts sont de catégories d'associés différentes :

- Catégorie 1 : les salariés de la coopérative ;
- Catégorie 2 : les usagers, bénéficiaires à titre habituel à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative ;
- Catégorie 3 : les bénévoles, personnes physiques ou morales qui souhaitent participer bénévolement à l'activité de la coopérative ;
- Catégorie 4 : les partenaires, personnes physiques ou morales qui contribuent par tout autre moyen que ceux précités à l'activité de la coopérative ;
- Catégorie 5 : les fondateurs, personnes qui ont participé à la constitution de la coopérative.

b) Droits statutaires

Les parts sociales de la Société EHD sont assorties d'un droit de vote proportionnel au nombre de parts détenues, pondéré eu égard au collège d'appartenance comme suit :

- le collège des salariés : 10 % des droits de vote
- le collège des usagers : 10 % des droits de vote
- le collège des bénévoles : 20 % des droits de vote
- le collège des partenaires : 20 % des droits de vote
- le collège des fondateurs : 40 % des droits de vote

Il est rappelé que les parts 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.

Vous êtes invités à cliquer sur [le lien hypertexte ICI pour accéder aux dispositions statutaires relatives aux droits et conditions attachés aux titres financiers, objet de la présente offre](#) (titres II, III et IV - articles 12 à 16 des statuts de la Société EHD).

c) Avantage fiscal

Il est rappelé que, en application de l'article 199 terdecies-0 AB du Code Général des Impôts (issu dans sa nouvelle rédaction de la Loi de finances n°2019-1479 du 28 décembre 2019 pour 2020, article 157 – décret n°2020-1186, du 29/09/2020), 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 25% du montant des sommes effectivement versées au titre de la souscription au cours de l'année d'imposition, plafonné à 50 000 euro (célibataires) et 100 000 euro (contribuables mariés ou pacsés), dans la limite de 10 000 euro par foyer fiscal, avec un report en cas de dépassement sur les 4 années suivantes. Cette réduction d'impôt sur le revenu 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, septième année en cas de rachat par la Société.

IV-2. 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 actions peuvent être cédées à un tiers, sous réserve du respect des dispositions statutaires relatives à l'agrément préalable du Conseil d'Administration.
- 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.

Document d'Information Synthétique

2020

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 octobre 2020, le capital ne pourrait être inférieur à 34 211 630 euro ([art 8 des Statuts](#)).

Valeur de remboursement de l'action : 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. 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 17 relatif au remboursement des parts des anciens associés et remboursement partiel des associés](#)

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

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- 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 en cas de cessation des paiements de la Société ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

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

Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif la répartition du capital de la Société EHD 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).

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.

Titre	Avant l'offre		Après l'offre		Après l'offre		Après l'offre	
	nombre de parts	%	nombre de parts	%	répartition suite à la présente offre		répartition intégrant également d'autres souscriptions	
					nombre de parts	%	nombre de parts	%
Personnes physiques	2 207 756	33,0%	2 165 750	31,6%	2 276 150	32,7%	2 276 150	32,3%
Fonds Commun de Placement / Fonds Epargne Salariale	1 917 450	28,6%	1 992 450	29,5%	1 992 450	28,6%	2 017 450	28,6%
La Pierre Angulaire	1 652 500	24,7%	1 725 626	25,2%	1 740 226	25,0%	1 740 226	24,7%
Associations, congrégations, Fondations....	819 347	12,2%	857 254	12,5%	857 254	12,3%	910 504	12,9%
Autres personnes morales	103 076	1,5%	101 246	1,5%	101 246	1,5%	101 246	1,4%
Total général	6 790 129	100%	6 842 326	100%	6 977 326	100%	7 035 576	100%

V. Relation avec le teneur de registre de la société

La Société EHD assure elle-même la tenue du registre des mouvements de titres et des comptes individuels d'actionnaires. 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 ehd@habitat-humanisme.org

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

Néant

VII. Modalités de souscription

- a) Nombre de parts sociales nouvelles à émettre dans le cadre de la présente offre :

Émission maximum de 125 000 parts sociales dans le cadre de la présente OPTF – hors autres souscripteurs sus mentionnés (investisseurs professionnels et apporteurs en nature), aux fins de porter le capital social de la Société EHD de 6 842 326 parts, soit 136 846 520 (cent trente-six millions huit cent quarante-six mille cinq cent vingt) euro au 31/10/2020 à 6 967 326 parts, soit 139 346 520 (cent trente-neuf millions trois cent quarante-six mille cinq cent vingt) euro.

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'euro sur 12 mois à compter de l'ouverture de ladite émission.

- b) Prix d'émission

20 euro par action.

- c) Montant de l'émission :

Le produit brut de l'émission s'élève à 2 500 000 euro.

- d) 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 5%) sont acquittés par le vendeur.

- e) Période de souscription

La souscription des parts sociales nouvelles sera ouverte à compter du 4 novembre 2020 pour une période expirant le 31 décembre 2020. La souscription s'effectue moyennant la signature d'un bulletin de souscription, en double exemplaire, et n'est pas révocable.

- f) 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.

- g) Date de jouissance des parts sociales 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 : signature du bulletin de souscription en deux originaux et libération du capital).

h) Plan de distribution et schéma de commercialisation

Les souscriptions seront reçues pendant la période de souscription, laquelle sera ouverte à compter du 3 novembre 2020 et pour une période expirant le 31 décembre 2020, 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.

i) 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 2,5 millions d'euro seront remboursés dans un délai de 30 jours du montant de leur versement.

j) 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, en deux exemplaires originaux,
- 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 sur [le lien hypertexte ici pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre : Bulletin de souscription.](#)

Calendrier indicatif de l'offre :

03/11/2020	Dépôt du DIS et de l'ensemble de la communication à caractère promotionnel à l'adresse suivante depotdis@amf-france.org
04/11/2020	Ouverture de la période de souscription
31/12/2020	Clôture de la période de souscription
15/01/2021	Publication des résultats de l'offre sur le site internet du mouvement https://www.habitat-humanisme.org