

Une solution proposée par



# FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE

2024-2025



[www.horizon-am.fr/  
la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024](http://www.horizon-am.fr/la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2024)



**Agrément ESUS  
N° 2022-01**

## DONNEZ UNE DIMENSION SOCIALEMENT RESPONSABLE À VOS INVESTISSEMENTS

*Avertissement : La Foncière Citoyenne et Sociale est une offre publique de parts sociales, déclarée auprès de l'AMF. En application de l'article L411-2-1 1° du code monétaire et financier, la présente offre ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'AMF.*

*Cette présentation est fournie à titre purement informatif, il s'agit d'une synthèse qui ne constitue en aucun cas un engagement de la part de Horizon AM (Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° : SG-16000018). Les informations figurant sur les pages suivantes ne sauraient constituer des informations à caractère promotionnel à destination de personnes physiques ou morales non professionnelles. Les informations et le matériel contenus sur ce document ne visent pas à prodiguer des conseils, qu'il s'agisse notamment de conseils financiers, fiscaux, comptables ou juridiques, et sans que la présente énumération soit exhaustive. Les informations contenues sur le présent document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à souscrire ou à investir dans une des Sociétés du Groupe. Les sociétés du Groupe HORIZON ne sauraient être tenues responsables, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de ces informations. Les informations contenues sur le présent document ne peuvent être reproduites, totalement ou partiellement, diffusées ou distribuées à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe HORIZON. En tout état de cause, l'accès à ces informations est fait sous votre responsabilité et la responsabilité du Groupe HORIZON ne pourrait être engagée au titre d'une utilisation d'informations qui ne correspondrait pas à votre statut effectif.*

# LES FACTEURS DE RISQUES

## RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Risque de perte partielle ou totale d'investissement comme tout investissement au capital d'une société. La présidence considère que le risque de perte en capital est atténué du fait que les capitaux souscrits sont investis principalement sur des terrains constructibles (foncier) et des immeubles. Le foncier et les biens immobiliers constituent des actifs réels, domaine peu sensible à la spéculation. Les immeubles sont eux-mêmes acquis à des valeurs très inférieures aux valeurs de marché, cette décote représente une garantie solide pour la structure financière de la Société. De ce fait, le modèle économique permet une bonne gestion des risques de perte en capital.

## RISQUE DE DIVERSIFICATION

La diversification des investissements (tant en nombre qu'au regard des secteurs géographiques) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant des capitaux souscrits. C'est pourquoi la Société entend maintenir une ligne de conduite de diversification de ses investissements.

## RISQUE LIÉ À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

La Société va acquérir des actifs qu'elle va exploiter via leur mise en location. Eu égard à cette activité, la Société est soumise à un risque lié aux conditions de locations des actifs, au niveau des loyers qu'elle percevra ainsi qu'au taux de vacances des locaux.

## RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT

Compte tenu du montant de ses investissements (ou co-investissements) dans le cadre d'acquisition foncière, la Société pourrait avoir recours à l'endettement. Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du DIS.

## RISQUE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre (i) la Société et ses prestataires de services, notamment externalisés et (ii) la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Président a mis en place une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts. Les risques de conflits d'intérêts sont encadrés au travers d'un registre et d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'une procédure dédiée et d'un processus de mise en concurrence des prestataires.

## RISQUE LIÉ AUX CHARGES

Il est possible que la Société fasse une estimation erronée de ses frais prévisionnels, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets. Toutefois, en cas d'erreur de modélisation ou de réduction des marges commerciales, cette performance pourrait sensiblement diminuer. Elle demeurera cependant supérieure aux performances classiques.

## RISQUES "HOMME-CLÉ"

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAIJI, Président du Conseil d'Administration. Son incapacité à exercer son travail de manière temporaire ou définitive pourrait remettre en cause la pérennité de la Société. Il est toutefois précisé que Mehdi GAIJI bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité.

## RISQUE LIÉ À LA PERTE DE L'AGRÈMENT

La Société a obtenu l'agrément entreprise solidaire d'utilité sociale en juin 2022, pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette durée, un renouvellement de l'agrément pourra être sollicité. Il existe un risque de refus de renouvellement, ou alors de retrait de l'agrément ESUS.



## AUTRES RISQUES POSSIBLES

- Risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale
- Risque lié à des droits financiers et politiques différents de ceux d'autres sociétaires
- Risque lié à l'absence de droit sur l'actif net
- Risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur
- Risque d'illiquidité pour le souscripteur
- Risque du marché
- Risque lié à l'emprunt



## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Le DIS ou Document d'information synthétique relatif à cette offre au public de parts sociales émises par Foncière Citoyenne & Sociale (« FCS » ou l'« Emetteur »), agissant en qualité d'Autre FIA, a fait l'objet d'un dépôt à l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. Le DIS a été déposé à l'AMF qui vérifie que les informations figurant dans le DIS sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. Ce dépôt ne doit pas être considéré comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des parts sociales faisant l'objet du DIS et n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Le DIS a été déposé le 22 novembre 2024. 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 DIS. Les investisseurs sont invités à le lire avant de prendre une décision d'investissement, afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les parts sociales d'une société coopérative.

Les risques liés à cette opération figurent dans les sections « facteurs de risques » du DIS et notamment un relatif à la rémunération des parts sociales, le rendement de ces dernières, nécessairement souscrites à leur valeur nominale, est limité et encadré par la loi. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de FCS. Le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre. Des exemplaires du DIS sont disponibles sans frais au siège social de la Société (21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux), au bureau commercial d'Horizon AM (15 rue Cortambert, 75116 Paris) et sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société.

Les facteurs de risques sont énoncés dans le DIS et résumés en page 2 de la plaquette commerciale. La Société ne pourra procéder à la reprise des souscriptions réalisées par les investisseurs avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription.

La Société est une SCIC à forme anonyme qui est administrée par un conseil d'administration. La Société a confié à désigner HORIZON AM en qualité de société de gestion et lui a délégué les fonctions de gestion de ses investissements. C'est à ce titre que HORIZON AM intervient.

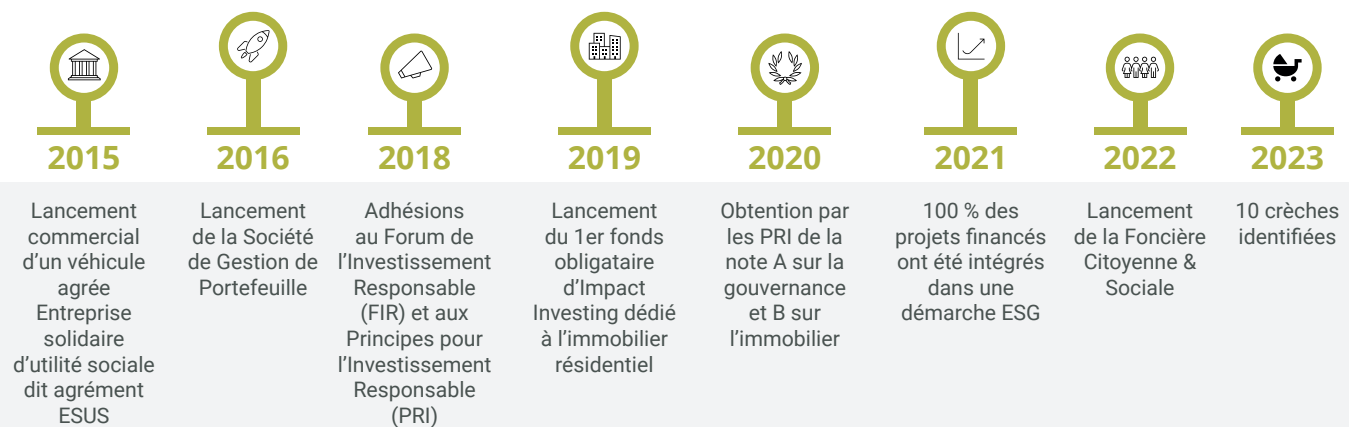
## DES VALEURS ANIMÉES PAR LA RECHERCHE D'IMPACTS

» MAXIMISER L'UTILITÉ SOCIALE ET CITOYENNE



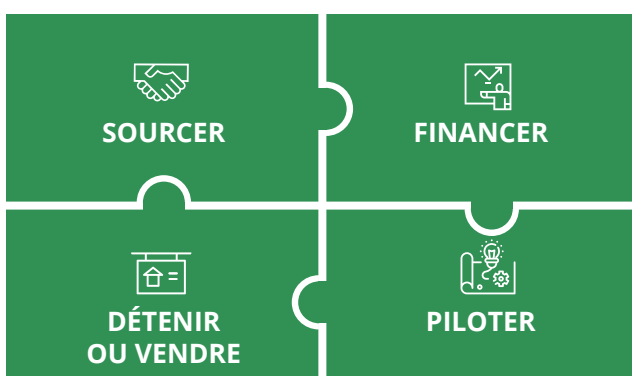
## UNE TRAJECTOIRE COHÉRENTE

» UNE INNOVATION CONSTANTE AU SERVICE DU LOGEMENT



## UNE STRUCTURATION À 360° POUR MAXIMISER NOTRE IMPACT

» UN CONTRÔLE EXERCÉ DANS TOUS LES MÉTIERS DE L'IMMOBILIER



Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre de leurs opérations, notamment en matière de développement et de communication, pourront être des membres du groupe Horizon. Afin de gérer au mieux les risques potentiels de conflits d'intérêts résultant de cette situation, Horizon AM a notamment créé une procédure relative à la prévention des conflits d'intérêts détaillant les mesures prises lors de la sélection des prestataires et prévoyant la mise en concurrence des prestataires d'Horizon AM, de telle sorte qu'ils ne soient pas nécessairement des membres du groupe Horizon.



# UNE ACTIVITÉ AU CŒUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

» LES CHIFFRES CLÉS D'HORIZON AM\*



\*Chiffres au 31/12/2023 – Source interne | \*\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures | \*\*\*Incluant l'accompagnement à la levée de fonds.

## NOTRE ADN : L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL À IMPACTS

» LA COMPLÉMENTARITÉ DE MÉTIERS EXPERTS

Horizon AM propose des solutions d'épargne à missions fléchées vers l'habitat utile. Elle pilote ses investissements afin que le ratio rendement risque soit, selon notre analyse, le plus optimal pour l'investisseur.

  
**PROMOTION  
IMMOBILIÈRE**

Répondre  
à la pénurie de  
logements

  
**RÉHABILITATION  
IMMOBILIÈRE**

Revitaliser  
les actifs  
obsolètes

  
**AMÉNAGEMENT  
URBAIN**

Penser  
la ville  
de demain

... DÉCLINÉES DANS UN UNIVERS IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL

### RÉSIDENCE EN COLIVING

Optimiser les  
espaces pour  
une vie en  
communauté  
harmonieuse

### MAISON DE SANTÉ

Lutter contre la  
désertification  
médicale des  
territoires

### RÉSIDENCE GÉRÉE

Prolonger  
l'autonomie avec  
des services  
intégrés

### DÉMEMBREMENT SOCIAL

Développer le  
logement en  
usufruit social

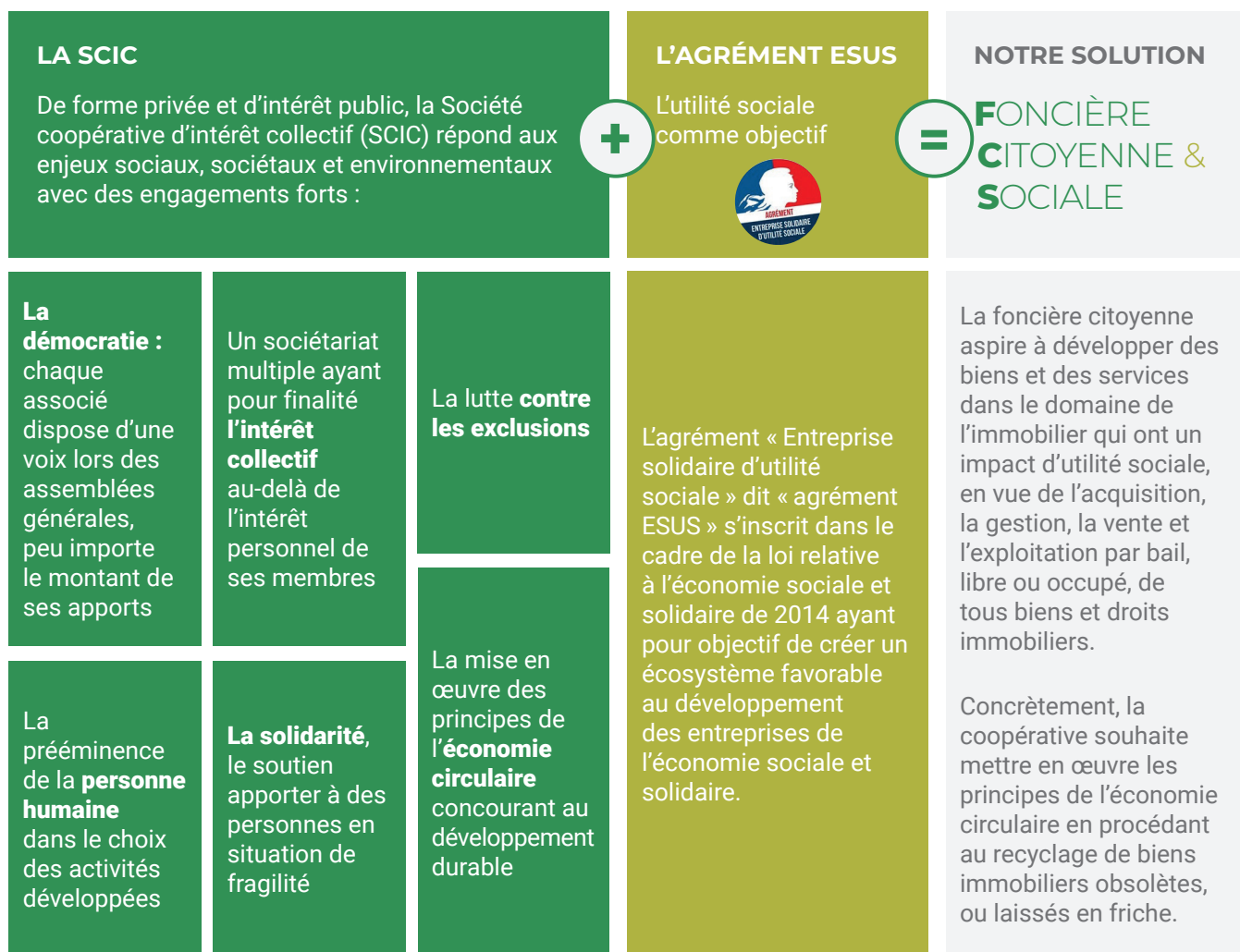
### LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Réduire le  
mal-logement  
des grandes  
agglomérations

# LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE

## NOTRE SOLUTION : LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE

» LA FUSION DE L'ESUS ET DE LA SCIC POUR UNE AMBITION SOLIDAIRE



## DES FONDAMENTAUX ORIENTÉS VERS L'IMPACT SOCIAL

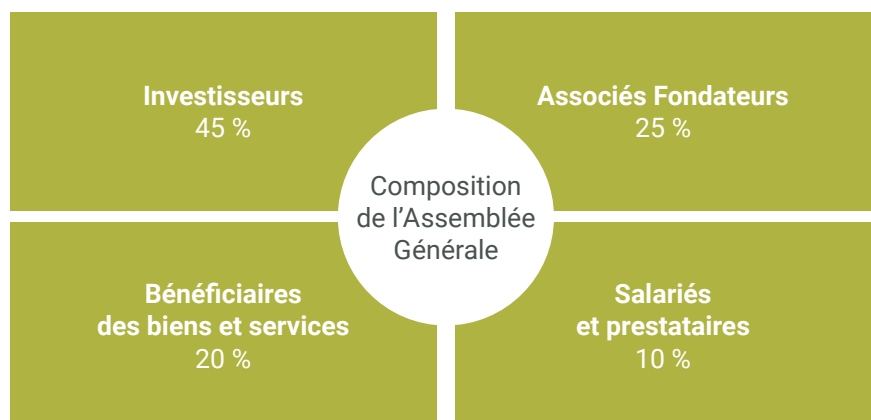
» LES OBJECTIFS DE LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE



# DES RÈGLES SPÉCIFIQUES

## UNE GOUVERNANCE CITOYENNE

» UN PANEL ÉLARGI DE DÉCISONNAIRES

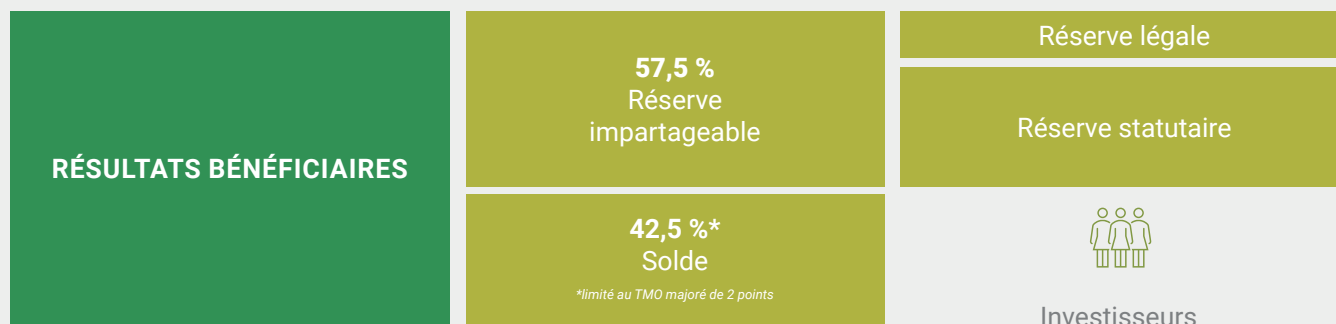


### UNE PRISE DE DÉCISION DÉMOCRATIQUE

- Chaque associé dispose d'une une voix dans son collège de vote
- Chacun vote dans son collège de vote
- Chaque collège possède une part de vote
- Chaque associé dispose d'une voix, peu importe le montant de son apport financier lors des votes de l'assemblée générale

## LE PARTAGE DU RÉSULTAT

» UNE MÉCANIQUE DE DISTRIBUTION SPÉCIFIQUE



### PARTAGE DU RÉSULTAT DE LA SCIC

En fin d'exercice si la SCIC a réalisé des bénéfices, l'AGO va procéder à la répartition de ce résultat. Une partie des résultats sera conservée dans la coopérative sous forme de réserves impartageables.

La SCIC affecte au moins 57,5 % du résultat aux réserves impartageables, ce taux pouvant être porté par chaque AG ou par les statuts à 100 %. Le solde (maximum 42,5 % du résultat) peut être affecté de manière plafonnée à la rémunération des parts sociales après déduction des éventuelles aides publiques.

Les réserves impartageables sont constituées de deux formes réserves :

– La réserve légale, la SCIC affecte au moins 15 % de ses résultats à cette réserve jusqu'à ce que le montant de celle-ci soit au moins égal au capital social.

– Réserve statutaire, une fois la réserve légale constituée, la SCIC verse au minimum 50 % du solde du résultat.

S'agissant de la rémunération des parts de SCIC, le taux de rémunération des parts sociales est 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 (TMO), majorée de deux points.

S'agissant des réserves impartageables, les statuts prévoient qu'en cas de décision de cessation d'activité, le boni de liquidation est attribué à une structure dont l'objet social est similaire.

### DROIT DE RETRAIT

Le prix de sortie sera égal à la valeur liquidative, sans qu'il puisse excéder la valeur nominale.

### L'ASSUJETTISSEMENT À L'IS

Les SCIC sont assujetties à l'IS selon le droit commun. Mais les sommes affectées aux réserves impartageables sont déductibles de l'assiette de calcul de l'impôt sur les sociétés. Cette déduction s'opère au titre de l'exercice de mise en réserve des bénéfices constatés au titre de l'exercice précédent. La déduction ainsi opérée est définitive.



# DES THÉMATIQUES À FORT IMPACT SOCIAL

## LE COLIVING

» OPTIMISER LES ESPACES POUR UNE VIE EN COMMUNAUTÉ HARMONIEUSE

Le coliving est un concept résidentiel porteur, entre habitat géré et habitat libre. Le « co » pour ensemble et « living » pour vivre, peut se décliner en 3 approches selon la typologie des acteurs et celles des actifs sous-jacents : le coliving résidence, le coliving multicellulaire et le coliving colocation.



### IMPACTS RECHERCHÉS

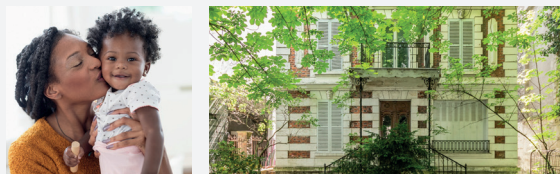
Favoriser l'insertion sociale  
Réduire l'exclusion  
Favoriser l'accès à l'enseignement supérieur et/ou à l'emploi



### PUBLICS CIBLES

Familles monoparentales  
Populations modestes et fragiles ou en voie de déclassement social  
Étudiants modestes n'ayant pas accès au logement dans des zones à forte tension locative

### EXEMPLE À PARIS XIV RÉHABILITATION EN COLIVING



Implantée dans le quartier prisé d'Alésia, la résidence profite d'un environnement vivant et du dynamisme de l'avenue du Général Leclerc. Elle jouit également d'un réseau de transport en commun performant avec les stations Alésia et Porte d'Orléans (ligne 4), ainsi que la gare Montparnasse. Le projet se compose de 15 chambres ou studios privés, une cuisine, un séjour, une salle de jeu et détente ainsi qu'un jardin aménagé.

## LA MAISON MÉDICALE

» LUTTER CONTRE LA DÉSERTEMENT MÉDICALE DES TERRITOIRES

Horizon AM apporte des solutions efficaces et concrètes dans la lutte contre les inégalités territoriales d'accès aux soins. Pour chacun des projets, un diagnostic complet est mené à partir d'une étude de démographie médicale et d'un audit de faisabilité.



### IMPACTS RECHERCHÉS

Favoriser l'insertion sociale  
Favoriser l'accès au soin de proximité  
Lutter contre les déserts médicaux  
Favoriser l'accès à l'enseignement supérieur et/ou à l'emploi



### PUBLICS CIBLES

Habitants zones rurales  
Seniors  
Personnes en situation de fragilité

### EXEMPLE À ST-GERMAIN-LÈS-CORBEIL (91) CONSTRUCTION D'UNE MAISON MÉDICALE



La maison de santé sur 3 niveaux sera entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). Elle regroupera un pôle médical, dentaire, paramédical, kinésithérapeute, mais aussi un laboratoire d'analyses médicales et une pharmacie. Cette opération soutient les personnes en situation de fragilité afin de préserver leur autonomie et d'optimiser leur accès à des services médicaux.

## L'ACCUEIL À LA PETITE ENFANCE

### » AUGMENTER L'OFFRE DE SOLUTIONS COLLECTIVES D'ACCUEIL DE JEUNES ENFANTS

Les établissements et les services d'accueil d'enfants veillent à la santé, la sécurité, au bien être et au développement des enfants qui leur sont confiés. Dans le respect de l'autorité parentale, ils contribuent à leur éducation.



#### IMPACTS RECHERCHÉS

Augmentation de la capacité d'accueil  
Diminuer le recours au congé parental des mères les plus éloignées du marché du travail  
La diversification des modes d'accueil collectif du jeune enfant



#### PUBLICS CIBLES

Jeunes et futurs parents, habitants en zone rurale, urbaine ou périurbaine ou les besoins de garde se font ressentir  
Familles monoparentales

### EXEMPLE À ORRY-LA-VILLE (60) RÉHABILITATION D'UN PÔLE ENFANCE



Cette opération consiste en l'acquisition après rénovation d'un bâtiment abandonné. L'opération s'inscrit dans le cadre des principes de l'économie circulaire. Dans le cadre de ce projet, un pôle multiservice regroupant une microcrèche et une école Montessori ont été créés. La Société procédera à l'acquisition du bâtiment dont elle assurera l'exploitation par le biais de baux conclus avec la microcrèche et l'école Montessori.

## LA NUE-PROPRIÉTÉ

### » DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL

Horizon AM a développé une expertise en démembrement en nue-propriété à destination des bailleurs sociaux permettant un accès pertinent à un stock qualitatif de logements sociaux.



#### IMPACTS RECHERCHÉS

Favoriser l'insertion sociale  
Faciliter l'accès au logement social pour des personnes à revenus modestes  
Réduire l'exclusion



#### PUBLICS CIBLES

Populations modestes et fragiles ou en voie de déclassé social  
Familles monoparentales  
Étudiants modestes

### EXEMPLE À NICE (06) CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



L'opération consiste à financer et acquérir des logements, puis dans un second temps à la cession de l'usufruit des biens à des bailleurs sociaux. Ces derniers se chargeront de la location à destination de ménages modestes. La location dans le cadre de cette opération sera réservée à des ménages sous condition de ressources, et moyennant des loyers sociaux.



## UNE RÉDUCTION D'IMPÔT ATTRACTIVE

» RÉDUISEZ VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU

**25 %**

De réduction d'impôt directe, calculée sur le montant de l'investissement (souscription avant le 31.12.2025)

*\*La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel*

**50 000 €**

Jusqu'à 50 000€ d'investissement maximum pour une personne seule

**100 000 €**

Jusqu'à 100 000€ d'investissement pour un couple

**IFI**

Investissement non assujéti à l'impôt sur la fortune immobilière

Dans la limite du plafonnement global des niches fiscales de 10 000€





# LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Forme juridique de la Société** Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable

**Code ISIN** FR0013179785

**Ouverture des souscriptions**

du 22 novembre 2024 au 21 novembre 2025\*

\*En cas de souscription de l'intégralité de l'offre avant le 21 novembre 2025, la période de souscription sera close par anticipation. Les souscripteurs en seront tenus informés par voie de communiqué de la Société.

**Montant maximum de l'augmentation de capital**

7 990 980 €, soit 133 183 parts sociales (nominal + prime d'émission incluse)

**Montant minimum de souscription**

4 800 € (part sociale à 60 €)

**Durée d'investissement minimum**

7 ans

**TRI visé**

5,40 % annualisé\* incluant avec un objectif de distribution de dividendes de 1,5 % par an à compter de la troisième année

\*Ce chiffre intègre la potentielle économie d'économie d'impôt maximale réalisable à la souscription.

**Stratégie d'investissement**

La foncière citoyenne aspire à développer des biens et des services dans le domaine de l'immobilier qui ont un impact d'utilité sociale, en vue de l'acquisition, la gestion, la vente et l'exploitation par bail, libre ou occupé, de tous biens et droits immobiliers.

**Éligibilité fiscale**

- Exonération IFI
- Éligible au dispositif IR-PME : réduction IR de 25% du montant de l'investissement pour les souscriptions jusqu'au 31.12.2025\*
- Dividendes distribuables imposés au PFU ou barème IR
- Remboursement du capital au nominal

\*La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel

## Risques majeurs <sup>(1)</sup>

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : les parts sociales peuvent ne pas être librement cessibles
- Risque d'absence de rachat des parts sociales par l'émetteur à leur valeur nominale
- Risque lié à l'activité immobilière
- Risques liés à l'endettement.
- Risque lié à la limitation des droits de vote liée au statut coopératif de l'émetteur
- Risque de perte du bénéfice de l'agrément ESUS

## Niveau de risque <sup>(2)</sup>

Risque faible

Risque élevé



Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

## Chronologie du placement <sup>(3)</sup>



(1) Rien ne garantit la rentabilité de l'investissement ni même la récupération de tout ou partie de la mise de fonds initiale. Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits dans la fiche technique du dossier de souscription avant d'investir.

(2) La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque »

(3) Période d'inaliénabilité de 5 ans auquel s'ajoute une obligation fiscale de 2 ans complémentaire concernant la réduction d'impôt (voir articles 12.3 à 12.5 des statuts de la société)



[contact@horizon-am.fr](mailto:contact@horizon-am.fr)



**Siège social**  
21B rue Jacques  
Cartier 78960  
VOISINS-LE-BRETONNEUX



01 73 00 59 20

**Bureau commercial**  
15 rue Cortambert  
75116 PARIS