

# FONCIÈRE CITOYENNE & SOCIALE\*

2025-2026



**INVESTISSEZ DANS DES ACTIFS  
UTILES À LA SOCIÉTÉ AU  
SEIN D'UNE STRUCTURE  
COOPÉRATIVE AGRÉÉE ESUS**

[www.horizon-am.fr/ la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2025](http://www.horizon-am.fr/la-fonciere-citoyenne-et-sociale-2025)



**Agrément ESUS  
N° 2022-01**

## **CRÉEZ DE LA VALEUR. DONNEZ DU SENS. OPTIMISEZ VOTRE FISCALITÉ**

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.

\*La dénomination « Foncière Citoyenne & Sociale » fait référence à la structure juridique (SCIC) et à l'agrément ESUS. Elle n'implique aucun engagement extra-financier au sens du règlement SFDR.

# 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'AGRÉMENT

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.



## 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 2 décembre 2025. 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 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.

## 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



# LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## DES VALEURS ANIMÉES PAR LA RECHERCHE D'IMPACTS

» FINANCER DES ACTIFS IMMOBILIERS À VOCATION SOCIALE



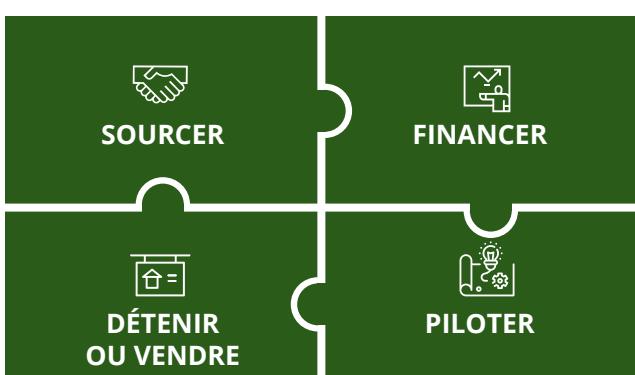
## UNE TRAJECTOIRE COHÉRENTE

» UNE INNOVATION CONSTANTE AU SERVICE DU LOGEMENT

2015	2016	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2025
Lancement commercial d'un véhicule agréé Entreprise solidaire d'utilité sociale dit agrément ESUS	Lancement de la Société de Gestion de Portefeuille	Adhésions au Forum de l'Investissement Responsable (FIR) et aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)	Lancement du 1er fonds obligataire d'Impact Investing dédié à l'immobilier résidentiel	Obtention par les PRI de la note A sur la gouvernance et B sur l'immobilier	100 % des projets financés ont été intégrés dans une démarche ESG	Lancement de la Foncière Citoyenne & Sociale	10 crèches identifiées	Mise en exploitation de 3 premières micro-crèches par Horizon Petite Enfance

## UN ACCOMPAGNEMENT COMPLET DU MONTAGE À LA GESTION

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



Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre des 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\*

<b>660</b> PARTENAIRES CIF	<b>1950</b> INVESTISSEURS PHYSIQUES	<b>334 M€**</b> COLLECTE BRUTE***
<b>137</b> PROJETS FINANÇÉS	<b>3 200</b> LOGEMENTS FINANÇÉS	<b>1,5 Md €**</b> VOLUME D'ACTIVITÉ PRÉVISIONNEL GÉNÉRÉ

\*Chiffres au 30/06/2025 – 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.



## EXEMPLES D'ACTIFS POUVANT ÊTRE FINANÇÉS

### MAISON MÉDICALE

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

LA SCIC	L'AGRÉMENT ESUS	NOTRE SOLUTION
<p><b>LA SCIC</b></p> <p>De forme privée et d'intérêt public, la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) répond aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux avec des engagements forts :</p>	<p><b>L'AGRÉMENT ESUS</b></p> <p>L'utilité sociale comme objectif</p> 	<p><b>FONCIÈRE CITOYENNE &amp; SOCIALE</b></p>
<p><b>La démocratie :</b> chaque associé dispose d'une voix lors des assemblées générales, peu importe le montant de ses apports</p>	<p><b>Un sociétariat multiple ayant pour finalité l'intérêt collectif</b> au-delà de l'intérêt personnel de ses membres</p>	<p>La lutte <b>contre les exclusions</b></p> <p>L'agrément « Entreprise solidaire d'utilité sociale » dit « agrément ESUS » s'inscrit dans le cadre de la loi relative à l'économie sociale et solidaire de 2014 ayant pour objectif de créer un écosystème favorable au développement des entreprises de l'économie sociale et solidaire.</p>
<p><b>La prééminence de la personne humaine</b> dans le choix des activités développées</p>	<p><b>La solidarité,</b> le soutien apporter à des personnes en situation de fragilité</p>	<p>La mise en œuvre des principes de l'<b>économie circulaire</b> concourant au développement durable</p> <p>Concrètement, la coopérative souhaite mettre en œuvre les principes de l'économie circulaire en procédant au recyclage de biens immobiliers obsolètes, ou laissés en friche.</p>

## DES FONDAMENTAUX ORIENTÉS VERS L'IMPACT SOCIAL

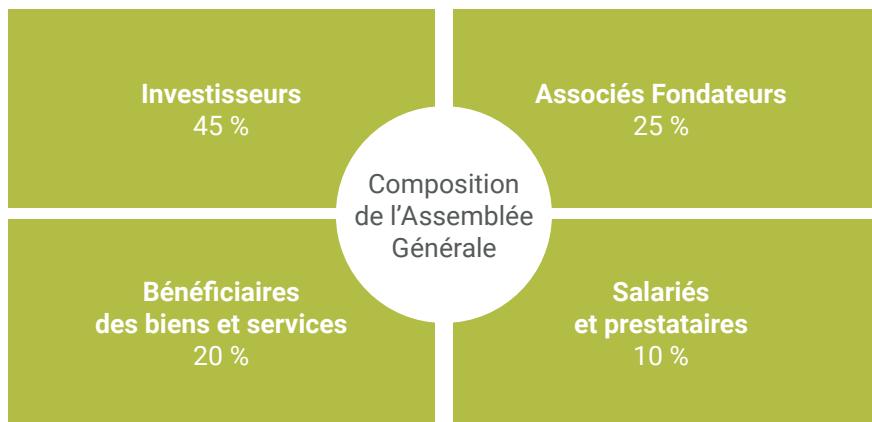
» LES OBJECTIFS DE LA FONCIÈRE CITOYENNE ET SOCIALE

<p>Accompagner le développement d'actifs immobiliers répondant à des besoins identifiés à l'échelle locale</p>	<p>Soutenir des projets portés par des acteurs de l'économie sociale ou ancrés dans les territoires</p>	<p>Cibler des secteurs en tension (petite enfance, santé de proximité, logement abordable)</p>
--	---	--

# DES RÈGLES SPÉCIFIQUES

## UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE

### » UN PANEL ÉLARGI DE DÉCISONNAIRES



La SCIC adopte un mode de gouvernance coopératif : chaque associé dispose d'une voix, quel que soit son niveau de participation. Les différents collèges (porteurs, partenaires, salariés...) sont représentés selon des règles statutaires, dans le respect du modèle SCIC.

## 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.

# LE CADRE FISCAL

## UNE RÉDUCTION D'IMPÔT ATTRACTIVE

» RÉDUISEZ VOTRE IMPÔT SUR LE REVENU

**25 %**

De réduction d'impôt directe, calculée sur le montant de l'investissement

L'investissement ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu (IR-PME) de 25 % jusqu'au 31 décembre 2025, sous réserve du respect des conditions légales.

À défaut de reconduction du taux majoré dans la loi de finances, le taux applicable redeviendra 18 % à compter du 1er janvier 2026.

(Si le taux de 25 % est prorogé par la loi, il s'appliquera alors jusqu'au 31 décembre 2026.)

\*La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel. L'avantage fiscal dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et de la législation en vigueur.

**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 assujetti  
à l'impôt sur la  
fortune immobilière

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



# LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<b>Forme juridique de la Société</b>	Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable
<b>Code ISIN</b>	FR0013179785
<b>Ouverture des souscriptions</b>	du 2 décembre 2025 au 1er décembre 2026* <i>*En cas de souscription de l'intégralité de l'offre avant le 2 décembre 2026, la période de souscription sera close par anticipation. Les souscripteurs en seront tenus informés par voie de communiqué de la Société.</i>
<b>Montant maximum de l'augmentation de capital</b>	7 999 992 €, soit 153 846 actions nouvelles
<b>Montant minimum de souscription</b>	4 160 € (part sociale à 52 €)
<b>Durée d'investissement minimum</b>	7 ans
<b>Stratégie d'investissement</b>	<p>La foncière a pour objectif de financer, acquérir ou gérer des actifs immobiliers à usage social ou collectif, tels que micro-crèches, logements abordables, maisons médicales, etc. Ces actifs ne font pas l'objet d'un engagement ESG formalisé au sens du règlement SFDR.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La SCIC n'a pas d'engagement extra-financier au sens du règlement SFDR.</li> <li>• L'agrément ESUS ne confère pas au fonds la qualité de fonds à objectif ESG.</li> <li>• Toute mention à des thématiques sociales fait uniquement référence à la nature des actifs financés et à la forme juridique du véhicule.</li> </ul>
<b>Éligibilité fiscale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exonération IFI</li> <li>• Éligible au dispositif IR-PME : L'investissement ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu (IR-PME) de 25 % jusqu'au 31 décembre 2025, sous réserve du respect des conditions légales. À défaut de reconduction du taux majoré dans la loi de finances, le taux applicable redeviendra 18 % à compter du 1er janvier 2026. Si le taux de 25 % est prorogé par la loi, il s'appliquera alors jusqu'au 31 décembre 2026.*</li> <li>• Dividendes distribuables imposés au PFU ou barème IR</li> <li>• Remboursement du capital au nominal</li> </ul> <p><i>*La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel</i></p>

## 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>



## 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**  
39 rue de la Saussière  
92100  
BOULOGNE-BILLANCOURT

En vertu du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (ci-après le « Règlement SFDR »), les principales incidences négatives (« PAI ») sont les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption. En application du Règlement SFDR, les acteurs des marchés financiers doivent publier et tenir à jour sur leur site internet des informations concernant la prise en compte ou non des PAI en matière de durabilités issues de leurs décisions d'investissement. HAM a examiné les conditions de mise en œuvre de ses obligations relatives à la prise en compte des PAI sur les facteurs de durabilité dans le cadre de son activité de gestion de fonds immobilier et de conseil en immobilier. Dans ce contexte, HAM a fait le choix de ne pas s'engager à prendre en compte systématiquement des PAI dans ses décisions d'investissement. Cette absence d'engagement est formalisée aux termes de la présente déclaration de non prise en compte des PAI. HAM est toutefois sensibilisé à l'importance de prendre en compte les PAI, et pourra donc le cas échéant décider d'en tenir compte pour l'une ou plusieurs de ses décisions d'investissement. Au regard de sa taille (effectif < 500 salariés), HAM n'a pas l'obligation d'intégrer dans sa politique de gestion des risques les PAI. Par conséquent, les PAI ainsi que leurs impacts quantitatifs et qualitatifs ne sont pas pris en compte sur le rendement des produits gérés par HAM.