


Projet de statuts à jour au 10/02/20

Envoyé en préfecture le 28/02/2020
Reçu en préfecture le 28/02/2020
Affiché le 
ID : 093-229300082-20200227-2020_02_006-DE

GROUPE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT SOCIETE DE COORDINATION
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 250 000 euros
Siège social : 10, rue Gisèle Halimi, Bobigny (93000)
RCS

STATUTS

PROJET

Les soussignés :

- **SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**, office public de l'habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 10, rue Gisèle Halimi, 93002 BOBIGNY Cedex, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 279 300 198, représenté par son Directeur Général, Monsieur Patrice ROQUES ;
- **LES HABITATIONS POPULAIRES**, société coopérative SCIC HLM à capital variable, dont le siège social est 10, rue Gisèle Halimi, 93002 BOBIGNY Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le numéro 575 751 656, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric RAGUENEAU ;
- **DOMEFI**, société coopérative de production HLM à capital variable, dont le siège social est 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 578 208 878, représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Thierry BERTHIER ;

ont décidé de constituer entre eux une société de coordination et ont adopté les statuts établis ci-après.

ARTICLE 1 – FORME

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme régie par les dispositions du Livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

ARTICLE 2 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« GROUPE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT, société de coordination ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société anonyme à directoire et conseil de surveillance » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 3 – OBJET

La Société a pour objet au bénéfice de ses membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- D'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionné à l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De définir la politique technique des associés ;
- De définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- De développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- D'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la Société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 ;
- D'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- De prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, elle peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. A défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 du même code ;

- D'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du même Code.

La Société a également pour objet⁽¹⁾ :

- De mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;
- D'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et société d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- D'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du Code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- De réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la Société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du Code de la

¹ Le présent alinéa ainsi que les quatre alinéas suivants sont facultatifs et peuvent être ajoutés ou retirés par décision de l'assemblée générale de la Société.

construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 du même Code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

ARTICLE 4 – COMPETENCE TERRITORIALE – SIEGE SOCIAL

L'activité de la Société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège de la Société est fixé : 10, rue Gisèle Halimi, à Bobigny (93000).

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de 250 000 euros.

Il est divisé en [X] actions nominatives d'une valeur nominale de [X] euros chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social de la Société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés au deuxième à quatrième alinéa de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même Code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés en application de l'article L. 365-2 du même Code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu dans une limite de 50 % de celui-ci par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du Code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 (société publique locale) et L. 1541-1 (société d'économie mixte à opération unique) du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Article 7.1 Augmentation du capital social

Le capital social est augmenté en cours de vie sociale, par émission d'actions ordinaires ou de préférence.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital en application du II de l'article L.423-2 du même code.

Les augmentations du capital sont réalisées nonobstant l'existence de "rompus".

Conformément à l'article L. 423-5 du Code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Article 7.2 Réduction du capital social

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

En cas de réduction du capital, pour quelque cause que ce soit, par voie de réduction de la valeur nominale des actions ou par réduction du nombre des titres, les actionnaires sont tenus de céder ou d'acheter les titres qu'ils ont en trop ou en moins, pour permettre l'échange des actions anciennes contre les actions nouvelles.

ARTICLE 8 – CESSION D' ACTIONS

Le prix de cession des actions de la Société ne peut dépasser celui fixé en application de l'article L. 423-4 du Code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Les actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la Société.

Toutefois, aucune cession ne pourra intervenir, si elle a pour effet de faire détenir par les sociétés d'économie mixtes locales non agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique, plus de 50 % du capital.

La cession d'actions à un tiers, sous quelle que forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil de surveillance qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec avis de réception à la Société, à l'attention du président du conseil de surveillance. Elle comporte obligatoirement l'identité du cessionnaire et de l'acheteur potentiel, le

nombre d'actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter du refus, de faire acquérir les actions par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désigné(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la Société.

ARTICLE 9 – CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE

La Société est administrée par un Directoire composé de deux membres et un Conseil de surveillance constitué conformément aux dispositions de l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du Code de commerce.

Le Conseil de surveillance est composé au plus de 22 membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes visés aux articles L.411-2, L.481-1 et L.365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Plus particulièrement, le Conseil de surveillance est composé de 18 membres.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque le membre est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le Conseil de surveillance compte 3 membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L.422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n°2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue à l'article L.422-2-1, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article L.422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n°2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-

Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, sont représentés au Conseil de surveillance, par deux membres au moins, dans la limite de 5 représentants, qui disposent **d'une voix délibérative**.

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner 3 représentants qui participeront au Conseil de surveillance en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'Assemblée générale ordinaire de la Société.

Les autres membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire de la Société.

ARTICLE 10 – DIRECTOIRE : NOMINATION

Les deux membres du Directoire sont nommés pour une durée de 3 ans par le Conseil de surveillance statuant à la majorité.

Les fonctions des membres du Directoire prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Ils sont rééligibles.

Le Conseil de surveillance confère à l'un d'entre eux la qualité de Président. Il décide de la nomination au sein du Directoire des directeurs généraux.

La limite d'âge des membres du Directoire est fixée à 70 ans.

Lorsqu'un membre du Directoire atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Les membres du Directoire sont révocables par l'Assemblée Générale et par le Conseil de surveillance.

ARTICLE 11 – POUVOIRS DU DIRECTOIRE

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires, et sous réserve des attributions exclusives du Conseil de surveillance, le Directoire assume, sous sa responsabilité et dans la limite de l'objet social la Direction Générale de la Société.

Le Président du Directoire représente notamment la Société dans ses rapports avec les tiers. Les dispositions des statuts limitant ces pouvoirs sont inopposables aux tiers.

Le Président du Directoire et les directeurs généraux sont autorisés à substituer

partiellement dans leurs pouvoirs tous mandataires spéciaux qu'ils avisent.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance du Directoire est prépondérante.

ARTICLE 12 – SITUATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du Conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R.421-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois le Conseil de surveillance peut allouer aux membres du Conseil visés à l'article L.423-13 une indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de leur rémunération du fait de leur participation aux séances du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance peut également décider le remboursement des frais de déplacement des membres du Conseil.

Le montant maximum de ces indemnités ainsi que le mode de calcul des frais de déplacement est fixé par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

Les membres du Conseil fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

Le Conseil de surveillance peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des membres du Conseil en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par membre du Conseil.

ARTICLE 13 – CONSEIL DE SURVEILLANCE : NOMINATION

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de trois ans à l'exception des membres du Conseil représentant des locataires.

En cas de vacance au sein du Conseil de surveillance, par décès ou démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine Assemblée générale.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur à six, sans toutefois être inférieur à trois, le Conseil de surveillance doit procéder à des nominations à titre provisoire en vue de compléter son effectif dans le délai de 3 mois à compter du jour où se produit la vacance.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur à trois, l'Assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du Conseil.

A défaut de ratification par l'Assemblée générale des désignations à titre provisoire

faites par le Conseil de surveillance, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouveau membre cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

Aucun membre du Directoire ne peut faire partie du Conseil de surveillance.

ARTICLE 14 – CONDITIONS MISES A L'EXERCICE DES FONCTIONS DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le nombre des membres du Conseil de surveillance, personnes physiques ou représentants permanents de personnes morales ayant dépassé l'âge de 70 ans, ne peut être supérieur au tiers des membres du Conseil de surveillance en fonctions.

Si cette proportion venait à être dépassée, le membre le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office, avec effet à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes.

ARTICLE 15 – PRESIDENCE ET VICE-PRESIDENCE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres statuant à la majorité un Président et un Vice-Président, personnes physiques.

Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder la durée de leur mandat de membre de Conseil de surveillance.

Ils sont rééligibles.

Le Conseil peut, à tout moment, retirer au Président et au Vice-Président leurs fonctions.

La limite d'âge du Président du Conseil de surveillance est fixée à 70 ans ; lorsqu'il atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

ARTICLE 16 – REUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance se réunit sur la convocation du Président du Conseil ou du Vice-Président du Conseil dans les fonctions de Président aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins quatre fois par an.

Le Président ou le Vice-Président sont compétents pour diriger les débats.

Le Conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire, même en dehors de ses membres.

La présence de la moitié des membres du Conseil au moins est nécessaire pour la validité de ses délibérations.

Pour le calcul du quorum, il n'est pas tenu compte des membres du Conseil représentés.

Un membre du Conseil de surveillance peut donner par écrit mandat à un autre membre du Conseil de le représenter à une séance dudit Conseil.

Chaque membre du Conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de surveillance.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables dans le cas des délibérations de révocation du Directoire qui sont prises à la majorité des deux tiers des membres présents.

Il est tenu au siège social de la Société un registre de présence.

Les membres du Conseil de surveillance, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du Conseil.

ARTICLE 17 – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance exerce un contrôle permanent de la gestion du Directoire.

A ce titre, il peut, à tout moment, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Une fois par trimestre au moins, il entend le rapport du Directoire sur la gestion de la Société.

Le contrôle de la gestion du Directoire ne doit pas entraîner une immixtion dans la gestion dont la responsabilité incombe au Directoire.

Chaque année, le Conseil de surveillance présente un rapport contenant ses observations sur le rapport du Directoire ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire et fixe leurs rémunérations, choisit le Président du Directoire ainsi que les directeurs généraux, répartit les fonctions des membres du Directoire entre eux, décide de la révocation des membres du Directoire, choisit l'attribution du pouvoir de représentation à un

ou plusieurs membres du Directoire, décide du transfert du siège social dans le même département sous réserve de la ratification à l'Assemblée générale ordinaire, autorise préalablement les conventions passées entre la Société et les mandataires sociaux et/ou les actionnaires détenant plus de 10 % des droits de vote.

ARTICLE 18 – CENSEURS

L'Assemblée générale a la faculté de désigner des censeurs, personnes physiques ou morales, qui ne peuvent avoir la qualité ni de membre du Conseil de surveillance, ni de membre du Directoire de la Société.

Le nombre de censeurs est fixé à douze. Ils sont toujours rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment, sans qu'un juste motif soit nécessaire, par l'Assemblée générale.

La durée des fonctions des censeurs est de trois années pour prendre fin à l'issue de l'Assemblée générale qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de laquelle le mandat expire.

Les censeurs sont convoqués à toutes les réunions du Conseil de surveillance auxquelles ils assistent avec voix consultative ; ils ne peuvent en aucun cas donner pouvoir pour se faire représenter aux dites réunions ; ils peuvent, s'ils le jugent nécessaire, présenter des observations au Conseil de surveillance ; ils disposent du même droit d'information que celui octroyé aux membres du Conseil de surveillance, qu'ils exercent dans les mêmes conditions.

Les fonctions de censeur sont exercées gratuitement mais chacun d'eux a droit au remboursement, sur justificatif, des frais et charges exposés dans l'exercice de leurs fonctions dans les conditions fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé du budget.

ARTICLE 19 – CONVOCATION ET LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES

Les Assemblées générales sont convoquées par le Directoire ou le Conseil de surveillance.

Les réunions ont lieu au siège social de la Société ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

La convocation est effectuée quinze (15) jours avant la date de l'Assemblée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courrier électronique ou par courrier simple dans les conditions légales et réglementaires adressé à chaque actionnaire.

Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, les Assemblées successives, sont convoquées dix (10) jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. Les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et

l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'Assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les lettres de convocation doivent comporter les indications prévues par la loi.

L'auteur de la convocation peut décider, lors de la convocation, de la tenue de l'intégralité de ces réunions par visioconférence et/ou utilisation de moyens de télécommunication ou que certains actionnaires pourront décider de participer à l'Assemblée par utilisation de ces moyens. Ces moyens devront transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. Le cas échéant, cette décision est communiquée dans la lettre de convocation. Les actionnaires qui participent aux Assemblées par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions décrites ci-avant sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

ARTICLE 20 – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par le Directoire ou le Conseil de surveillance.

Un ou plusieurs actionnaires ont la faculté de requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées dans les conditions légales et réglementaires.

Le Comité Social et Economique peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des Assemblées, dans les conditions légales et réglementaires.

L'Assemblée ne peut valablement délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de surveillance et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 21 – ACCES AUX ASSEMBLEES

L'Assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

A leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions et les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'Assemblée générale. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les Assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.

Tout actionnaire ne peut se faire représenter que par un autre actionnaire ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'elles soient actionnaires ou non.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir à la Société au plus tard la veille de l'Assemblée pour être pris en compte. Lors de la réunion de l'Assemblée, la présence physique annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Deux membres du Comité Social et Economique, désignés par ce dernier dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux Assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

ARTICLE 22 – DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

ARTICLE 23 – FEUILLE DE PRESENCE – BUREAU – PROCES-VERBAUX

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président ou par un membre du Conseil de surveillance spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une (1) fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

L'Assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins un cinquième (1/5) des actions ayant le droit de vote.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

ARTICLE 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. L'Assemblée générale extraordinaire ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins un quart (1/4) des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux (2) mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers (2/3) des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance.

ARTICLE 26 – DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES – QUESTIONS ECRITES

Les actionnaires ont un droit de communication, temporaire ou permanent selon son objet, dans les conditions fixées par les dispositions en vigueur qui leur assurent l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la Société et à l'exercice de l'ensemble de leurs droits.

A compter du jour où il peut exercer son droit de communication préalable à toute Assemblée générale, chaque actionnaire a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le Directoire sera tenu de répondre au cours de la réunion.

ARTICLE 27 – ANNEE SOCIALE

L'année sociale de la Société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre de l'année en cours.

ARTICLE 28 – RESULTAT – RESERVES

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième (1/10^{ème}) du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Lorsque tous les actionnaires sont des organismes mentionnés aux articles L.411-2, L.481-1 et L.365-2 du Code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la Société, au sens de l'article L.232-11 du Code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserves.

Lorsque parmi les actionnaires figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L.1521-1 du Code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L.481-1 du Code de la construction et de l'habitation, et aux articles L.1531-1 ou L.1541-1 du Code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies au présent article, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la Société et à parer aux éventualités.

ARTICLE 29 – DISSOLUTION

La dissolution anticipée de la Société est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Directoire est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'Assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'Assemblée générale extraordinaire est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, comme dans le cas où cette Assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 du présent article n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la Société est en procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou bénéficie d'un plan de sauvegarde ou de redressement judiciaire.

ARTICLE 30 – LIQUIDATION

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'Assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs du Directoire.

En cas de dissolution prononcée par décision de justice ou par décision ministérielle, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs du Directoire prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs du Directoire avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication, au registre du commerce, de l'acte de nomination des liquidateurs.

L'Assemblée générale ordinaire, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des Assemblées générales ordinaires prévues par la loi.

L'Assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

ARTICLE 31 – ATTRIBUTION DE L'ACTIF

Lors de l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises locales, sous

réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions prévues à l'article R. 422-17 du même Code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

ARTICLE 32 – TRANSMISSION DES STATUTS

Les statuts de la Société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la Société après chaque modification.

En outre, toute modification de l'actionnariat ou du capital de la Société fait l'objet d'une information du ministre chargé du logement et du préfet du département où est situé le siège social de la Société.

ARTICLE 33 – DESIGNATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sont nommés premiers membres du Conseil de surveillance de la Société :

- [] ;
- [] ;
- [] .

ARTICLE 34 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont nommés pour une durée de six exercices :

- en qualité de co-commissaire(s) aux comptes titulaire(s) : []
- en qualité de co-commissaire(s) aux comptes titulaire(s) : []


Fait en [] originaux, à Bobigny,
Le [] .

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT
Monsieur Patrice ROQUES

DOMEFI

LHP

**PACTE D'ACTIONNAIRES
« GROUPE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT »
Société de coordination**

 2019



PACTE D'ACTIONNAIRES

ENTRE

• **SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**, office public de l'habitat, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 10, rue Gisèle Halimi, 93002 BOBIGNY Cedex, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 279 300 198, représenté par son Directeur Général, Monsieur Patrice ROQUES ;

ci-après désigné « **SSDH** »,

• **LES HABITATIONS POPULAIRES**, société coopérative SCIC HLM à capital variable, dont le siège social est 10, rue Gisèle Halimi, 93002 BOBIGNY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 575 751 656, représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric RAGUENEAU ;




ci-après désignée « **LHP** »,

• **DOMEFI**, société coopérative de production HLM à capital variable, dont le siège social est 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 578 208 878, représentée par son Directeur Général délégué, Monsieur Thierry BERTHIER ;

ci-après désignée « **DOMEFI** »,

SSDH, LHP, et DOMEFI étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

EN PRESENCE DE :

GROUPE SEINE-SAINT DENIS HABITAT, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 250 000 euros, dont le siège social est 10, rue Gisèle Halimi, à Bobigny (93000), et dont le numéro unique d'identification est le  RCS , représentée par , en sa qualité de Président du Directoire,

(ci-après dénommée la « **Société** », intervenant aux présentes pour accepter le bénéfice des droits qui lui sont consentis et les obligations mises à sa charge par le présent pacte d'actionnaires).

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit « ELAN », a été promulguée en Conseil des ministres le 23 novembre 2018 (ci-après la « **Loi** »).

Au sein du titre II de la Loi, relatif aux « Evolutions du secteur du logement social », le chapitre I^{er} a pour objet la « Restructuration du secteur ».

L'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation organise désormais la possibilité pour des organismes de logement social de se regrouper autour d'une société de coordination, dont le régime juridique est décrit à l'article L.423-1-2 du même code.

En effet, une société de coordination peut prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du Code de commerce. Son capital doit être majoritairement détenu par des organismes actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du CCH, et peut être détenu à moins de 50 % également par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du Code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du Code général des collectivités territoriales.

Les collectivités territoriales et leurs groupements d'implantation des patrimoines locatifs sociaux de ses actionnaires peuvent être représentés à leur demande dans les instances délibératives de la société de coordination selon des modalités prévues par les statuts.

L'objet de la société de coordination est :

- d'élaborer le plan stratégique de groupe, selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9 du CCH, commun à l'ensemble des organismes associés de la société de coordination, chacun d'eux adoptant un plan stratégique de patrimoine en application du plan stratégique de groupe ;
- d'élaborer le cadre stratégique d'utilité sociale définissant, à l'échelle de l'ensemble des organismes associés de la société de coordination, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires, et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société de coordination, la mise à disposition des ressources disponibles, par voie, notamment, de prêts et d'avances, et plus généralement par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

- de prendre toutes mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constitue, notamment en mettant en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe. Elle peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement. Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, elle peut décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme associé de la société de coordination. Elle doit au préalable avoir consulté les organes dirigeants des organismes concernés ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'élaborer une consolidation de leurs comptes annuels et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés, pour les membres autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.

A la demande de ses associés, la société de coordination peut également avoir pour objet :

- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'HLM ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société de coordination avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme et le CCH qui sont nécessaires. Les dispositions de l'article L. 443-14 du CCH ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

Dans le même cadre, elle pourrait également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du CCH, après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leur groupement, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et suivants de l'article L. 422-2 du CCH et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Afin d'améliorer l'efficacité de leur activité dans le cadre des évolutions du secteur du logement social, telles qu'elles pourraient notamment résulter de la loi ELAN, les Parties ont créé la Société.

Le projet d'entreprise du Groupe constitué autour de la Société de coordination sera de développer ensemble un outil public global au service de l'habitat, des locataires et des collectivités, incluant notamment le développement en commun et sur leur foncier disponible des projets d'accession sociale à la propriété dans des logements neufs ou

renovés, réservés en priorité aux primo-accédants, sous conditions de ressources, permettant notamment de diversifier l'offre de logements sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

Afin d'organiser leurs relations dans le cadre de la Société, les Parties ont décidé de conclure le présent pacte d'actionnaires (ci-après le « **Pacte** »).

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I

STIPULATIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU PACTE

L'objet du Pacte est de définir les droits et obligations des Parties et les termes et conditions qu'elles acceptent de respecter en vue de la poursuite de leurs objectifs communs à travers la Société.

Le Pacte porte sur :

- les modalités de gouvernance de la Société ;
- les conditions de stabilité et d'équilibre de l'actionnariat de la Société ;
- les modalités de sortie des Parties de la Société.

Il est précisé qu'il n'est pas dans l'intention des Parties, en concluant le Pacte, d'instaurer une action de concert (au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce) entre les Parties et notamment, que chaque Partie est libre de prendre les décisions qu'elle juge appropriées, dans sa relation avec la Société et l'(les) autre(s) Partie(s), et ce de manière autonome et indépendante par rapport à (aux) l'autre(s) Partie(s).

Dans l'éventualité où la législation et la réglementation, notamment applicables aux Organismes d'HLM et aux sociétés de coordination, évoluerait, les Parties s'engagent à se concerter afin d'adapter le cas échéant et dans la mesure du possible les stipulations du Pacte, tout en veillant à en respecter l'esprit.

ARTICLE 2 - DECLARATIONS DES PARTIES

Chaque Partie déclare et garantit à l'(aux) autre(s) Partie(s) que :

- la signature et l'exécution du Pacte et des autres conventions ou actes devant être conclus ou remis en vertu du Pacte ont été valablement autorisées, le cas échéant, par ses organes compétents ; et

- le Pacte a, et les autres conventions ou actes devant être conclus ou remis en vertu du Pacte auront, été dûment et valablement conclus ou remis par elle et les obligations qui en résultent pour elle sont juridiquement valables et lui sont opposables conformément à leurs termes.

TITRE II

GOVERNANCE DE LA SOCIETE

ARTICLE 3 – STATUTS DE LA SOCIETE ET REPARTITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Pour tout ce qui concerne l'administration et la gestion de la Société, les Parties s'engagent irrévocablement à respecter les dispositions légales applicables à la Société, les stipulations du Pacte, ainsi que les statuts de la Société (ci-après les « **Statuts** »).

Toutefois, en cas de conflit entre les Statuts et le Pacte, il est expressément convenu que le Pacte prévaudra entre les Parties.

En cours de vie sociale, toute modification des Statuts devra être décidée à l'unanimité des Parties.

-

ARTICLE 4 – DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Chaque Partie s'engage, dans la limite de ses fonctions et pouvoirs respectifs, à prendre toutes mesures en vue de la mise en œuvre du présent article et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une Assemblée générale ou toute décision du Conseil de surveillance ou du Directoire nécessaire à la mise en œuvre du présent article.

Chaque Partie se porte fort des mêmes engagements pour les membres du Directoire et du Conseil de surveillance désignés sur sa proposition conformément aux stipulations du présent article.

4.1 - Directoire

Pendant toute la durée du Pacte, la composition et le fonctionnement du Directoire de la Société (ci-après le « **Directoire** ») devront être conformes aux principes suivants :

- (i) Le Directoire est composé de deux membres dont un membre est présenté par SSDH et un membre est présenté par DOMEFI;

- (ii) Le Président du Directoire, assurant la représentation légale de la Société, est le membre du Directoire présenté par SSDH;
- (iii) Les décisions du Directoire autorisant les membres du Groupe à réaliser des investissements doivent être adoptées à l'unanimité de ses membres.

4.2 - Conseil de surveillance

Pendant toute la durée du Pacte, la composition et le fonctionnement du Conseil de surveillance de la Société (ci-après le « **Conseil de surveillance** ») devront être conformes aux principes suivants :

- (i) Le Conseil de surveillance est composé de **18 membres** ainsi qu'il suit :

10 membres représentant les actionnaires de la Société :

SSDH : 4 membres ;
DOMEFI : 4 membres
LHP : 1 membre

3 membres représentant les locataires, désignés dans les conditions définies aux statuts :

5 membres représentant les collectivités locales d'implantation du patrimoine du Groupe :

les EPT EST ENSEMBLE, PLAINE COMMUNE, PARIS TERRES D'ENVOL, GRAND PARIS GRAND EST ainsi que le Département de Seine Saint-Denis.

- (ii) Le président et le vice-président du Conseil de surveillance sont élus parmi les membres du Conseil de surveillance présentés par SSDH, d'un commun accord entre les membres du Conseil de surveillance élus sur proposition de SSDH et de DOMEFI.

4.3 - Comité d'Investissement

Dans le cadre de sa mission de maintien de la soutenabilité financière du Groupe, il sera institué par le Directoire un Comité d'Investissement, chargé d'examiner tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation à réaliser par un des membres du Groupe, dont le coût de revient prévisionnel serait supérieur à **XX** M€ HT.

Ce Comité d'Investissement réunira un représentant de chacun des membres et sera chargé d'étudier les dossiers d'investissement soumis par les membres, ce qui lui permettra d'émettre un avis destiné au Directoire, qui devra approuver à l'unanimité les projets soumis.

Le Directoire présente annuellement au Conseil de surveillance un bilan de l'activité du Comité d'Investissement et des décisions prises sur son avis.

TITRE III

MAITRISE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Les termes ci-après énumérés ont le sens suivant :

Titres : désigne les actions de la Société, toutes valeurs mobilières émises par la Société donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, et tout droit d'attribution, de souscription ou de priorité aux actions et valeurs mobilières de la Société, attachés ou non à ces actions et/ou valeurs mobilières.

Transfert : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres détenus par une Partie, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, la dissolution, l'apport, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété relatifs aux Titres et aux droits préférentiels de souscription attachés aux Titres).

ARTICLE 5 – CAPITAL DE LA SOCIETE

Le capital social de la Société est fixé à 250 000€ et est réparti comme suit :

- **SSDH** : 108 750€
- **DOMEFI** : 108 750€
- **LHP** : 5000€

Les Parties conviennent de maintenir ces quotes-parts de participation, étant cependant précisé :

- qu'en cas d'absorption d'une Partie par une autre, le projet de transfert des actions de la Société devra faire l'objet d'une délibération d'agrément par le Conseil de surveillance adoptée à l'unanimité ;
- que toute entrée d'un nouvel actionnaire dans la Société devra être précédée d'une adhésion à l'ensemble des dispositions du présent Pacte, nécessitant l'accord de l'ensemble des Parties.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION

6.1 - Une Partie (ci-après le « **Cédant** ») devra notifier à l'autre Partie (ci-après le « **Bénéficiaire** »), par lettre recommandée avec accusé de réception, tout projet de Transfert portant sur des Titres de la Société (ci-après la « **Notification** ») en indiquant :

- le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé ;
- le prix unitaire ou la valeur unitaire des Titres dont le Transfert est envisagé ;

- les modalités de paiement du prix et toutes autres conditions du Transfert (date de jouissance des Titres, éventuelles conditions suspensives, etc.) ainsi que l'incidence immédiate ou différée du Transfert sur la répartition du capital de la Société ;
- les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires du transfert (ci-après le(s) « **Cessionnaire(s)** »), ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège sociaux des personnes qui, le cas échéant, la contrôlent directement ou indirectement.

La Notification vaudra promesse de cession des Titres dont le Transfert est projeté aux prix et conditions mentionnés dans ladite Notification. Le Cédant ne disposera d'aucune faculté de repentir et se trouvera dès lors tenu de céder ses Titres au Bénéficiaire si ce dernier exerce son droit de préemption aux prix et conditions énoncées dans la Notification et dans les formes et conditions décrites ci-après.

6.2 - Le Bénéficiaire dispose d'un délai de trente (30) jours calendaires (ce délai étant réduit à six (6) jours si le projet de Transfert porte sur des droits de souscription) à compter de la réception de la Notification pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Cédant s'il entend exercer son droit de préemption sur tout ou partie des Titres objet du projet de Transfert notifié.

Si le Bénéficiaire notifie son intention d'exercer son droit de préemption, ce droit ne pourra être exercé effectivement que si la demande notifiée par lui porte sur la totalité des Titres dont le Transfert est envisagé dans la Notification.

Si le Bénéficiaire ne notifie pas son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai de trente (30) jours calendaires mentionné ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à exercer ce droit à l'occasion du projet de Transfert notifié.

Les Titres acquis à l'occasion de l'exercice du présent droit de préemption le seront aux conditions de prix mentionnées dans la Notification du projet de Transfert.

6.3 - Le droit de préemption ne pourra être exercé par le Bénéficiaire qu'en une seule fois, pour la totalité des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant.

6.4 - Si le droit de préemption exercé par le Bénéficiaire concerne un nombre de Titres inférieur à celui des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant, le droit de préemption est réputé n'avoir jamais été exercé et le Cédant est libre de réaliser le Transfert au bénéfice du(des) Cessionnaire(s) mentionné(s) dans la Notification, dans le strict respect des termes du projet de Transfert notifié et à la plus tardive des dates suivantes :

- dans le délai prévu dans le projet de Transfert notifié, ou
- à défaut de délai prévu, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption prévu au paragraphe (ii) ci-dessus, ou

- dans les trente (30) jours calendaires à compter de la date d'agrément du(des) Cessionnaire(s).

Passé le délai prévu ci-dessus, le Cédant devra à nouveau, préalablement au Transfert de Titres objet du projet de Transfert notifié, se conformer aux dispositions relatives à la procédure de préemption prévue au présent article.

Une fois le Transfert réalisé, le Cédant devra le notifier dans un délai de quinze (15) jours calendaires à l'autre Partie et indiquer que le transfert a été réalisé dans les conditions prévues dans le projet de Transfert notifié.

6.5 - Si les conditions d'exercice du droit de préemption sont réunies, par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit dans les conditions du présent article, la vente des Titres détenus par le Cédant sera réalisée au profit du Bénéficiaire ayant exercé son droit de préemption, à un prix égal, selon le cas, à celui indiqué dans le projet de Transfert notifié.

Les ordres de mouvements et toutes autres pièces nécessaires devront, dans les trente (30) jours calendaires à compter de la date d'expiration du délai d'exercice de ce droit de préemption, être remis au Bénéficiaire ayant exercé son droit de préemption contre paiement comptant du prix total (sauf accord contraire entre le Cédant et le Bénéficiaire acquéreur à l'effet de tenir compte des conditions de paiement offertes par le Cessionnaire et acceptées par le Cédant).

ARTICLE 7 – SORTIE FORCEE (en cas de non-respect du Pacte ou en cas de changement de contrôle d'une des Parties)

7.1 - Chaque Partie (individuellement le « **Promettant** » dans le cadre du présent article) s'engage irrévocablement, dans les cas visés ci-après, à céder à toute Partie (le « **Bénéficiaire** » dans le cadre du présent article) qui en ferait la demande, l'intégralité des Titres qu'il détient (directement ou indirectement) comme il est dit ci-après.

A cet effet, chaque Promettant consent au Bénéficiaire la présente promesse irrévocable de vente (la « **Promesse** ») que le Bénéficiaire accepte en tant que promesse de vente.

7.2 - Le Bénéficiaire pourra exercer la Promesse en cas de manquement du Promettant à ses engagements stipulés à l'article 4 du Pacte (dans la limite de ses fonctions et pouvoirs), intervenant à tout moment pendant la durée du Pacte ou si son contrôle au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation venait à être modifié.

7.3 - La Promesse porte sur la totalité des Titres détenus directement ou indirectement par le Promettant à la Date d'Exercice de la Promesse (telle que ce terme est défini ci-dessous) (les « **Titres Promis** » dans le cadre du présent Article).

7.4 - Le prix de chaque Titre Promis (le « **Prix d'Exercice de la Promesse** ») sera égal à son prix de souscription ou son prix d'acquisition, selon le cas, par le Promettant.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où les Titres Promis seraient des Titres autres que des actions, le Prix d'Exercice de la Promesse sera ajusté de façon à tenir compte du montant devant être acquitté par le titulaire du Titre concerné aux fins de souscrire ou acquérir le nombre d'actions auquel ce Titre donne droit.

7.5 - Les Titres Promis seront cédés libres de tout privilège, nantissement ou sûreté de quelque nature que ce soit, ce à quoi le Promettant s'engage.

7.6 - La Promesse pourra être exercée à compter de la date à laquelle le manquement aux engagements du Promettant aura été notifié par une Partie au Promettant (la « **Date d'Ouverture de la Promesse** »).

Le Bénéficiaire devra notifier au Promettant sa décision de lever la Promesse dans un délai d'un (1) mois à compter de la Date d'Ouverture de la Promesse (la « **Période d'Exercice de la Promesse** »).

7.7 - La Promesse ne pourra être exercée par le Bénéficiaire, en une seule fois, que pour la totalité des Titres Promis.

Il est précisé que, dans le cadre de l'application de la Promesse, le droit de préemption prévu à l'article 6 ne s'appliquera pas.

7.8 - Si la Promesse n'a pas été levée dans les conditions susvisées, elle deviendra caduque de plein droit, sans indemnité due d'aucune part au titre du présent article.

7.9 - Le Transfert des Titres et le paiement du prix de vente interviendront au plus tard quinze (15) jours après la fin de la Période d'Exercice de la Promesse.

TITRE IV

GESTION DU PACTE- STIPULATIONS DIVERSES

ARTICLE 8 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE

Le Pacte entrera en vigueur à compter de sa date de signature par toutes les Parties.

Le Pacte est conclu pour une durée de trois (3) années à compter de son entrée en vigueur. Au terme de cette première période de trois (3) ans, le Pacte sera renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives de trois (3) années.

Néanmoins, le Pacte prendra fin de plein droit à la date à laquelle une Partie ne serait plus actionnaire de la Société.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une Partie né du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration.

ARTICLE 9 - MANDATAIRE

Afin de garantir l'exercice des droits que se consentent mutuellement les Parties et pour conférer au Pacte sa pleine efficacité, les Parties conviennent de désigner de façon conjointe et irrévocable la Société en qualité de mandataire commun chargé de la gestion du Pacte (le « **Mandataire** »).

La Société intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun, dans les termes ci-après.

En sa qualité de gestionnaire du Pacte, spécialement mandaté par l'ensemble des Parties, le Mandataire :

- sera seul habilité à traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement, relatifs aux Titres émanant des Parties ;
- sera tenu de vérifier la régularité de ces demandes d'ordres de mouvement au regard des engagements contenus dans le Pacte ;
- devra veiller à ce que les comptes individuels des porteurs de Titres ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant à l'ensemble des Parties sont grevées en application du Pacte ;
- ne devra enregistrer un ordre de mouvement qu'après s'être assuré que les procédures prévues au Pacte ont été respectées et que l'exécution de l'ordre de mouvement peut être menée à bien.

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant à l'ensemble des Parties.

Il est expressément convenu entre les Parties que toutes les notifications adressées en application du Pacte devront être adressées en copie au Mandataire.

ARTICLE 10 - CONFIDENTIALITE

L'existence, ainsi que les termes et conditions du Pacte seront considérés comme des informations confidentielles et ne seront révélés par aucune des Parties à aucun tiers, sous réserve des autorisations de divulgation figurant ci-après.

Nonobstant ce qui précède, toute Partie pourra révéler l'existence et/ou les termes du Pacte à ses conseils, dans la mesure où ces personnes ou entités seront elles-mêmes dûment soumises à une obligation de confidentialité.

Dans l'hypothèse où l'une des Parties serait légalement ou réglementairement requise de révéler l'existence du Pacte, la Partie tenue de divulguer devra en notifier immédiatement l'(les) autre(s) Partie(s).

Dans cette hypothèse la Partie tenue de divulguer ne devra divulguer que la seule partie de l'information dont la divulgation est exigée légalement ou réglementairement et devra faire ses meilleurs efforts pour obtenir l'assurance raisonnable du traitement confidentiel de cette information par le tiers ayant obtenu l'information.

Il est expressément convenu entre les Parties que le présent article ne sera pas applicable dans l'hypothèse où un litige relatif à la validité du Pacte, son interprétation et/ou son exécution surviendrait entre les Parties et où l'une des Parties introduirait, afin de résoudre ce litige, une action en justice. Dans une telle hypothèse, le Pacte pourra être divulgué dans le cadre de la procédure ainsi introduite.

ARTICLE 11 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

Le Pacte est, pour sa validité, son interprétation et son exécution soumis au droit français.

Les Parties conviennent de s'efforcer de régler à l'amiable tout désaccord qui pourrait survenir concernant l'interprétation et l'exécution du Pacte.

A défaut, les litiges auxquels pourraient donner lieu le Pacte, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis aux juridictions compétentes.

ARTICLE 12 - STIPULATIONS DIVERSES

Les Parties conviennent que les stipulations du préambule font partie intégrante du Pacte.

Chacune des Parties déclare avoir pleine capacité et tous pouvoirs nécessaires aux fins de s'engager pour la signature du Pacte.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Pacte serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Pacte poursuive ses effets sans discontinuité. La nullité d'une clause du Pacte n'entraînera pas la nullité des autres clauses ou de l'ensemble du Pacte.

La renonciation par l'une quelconque des Parties à se prévaloir de tout droit résultant du Pacte ou stipulation du Pacte en des circonstances déterminées ne vaudra pas renonciation à se prévaloir ultérieurement dudit droit ou de ladite stipulation. Aucune renonciation à se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du Pacte ou droit résultant du Pacte n'aura d'effet si elle ne fait pas l'objet d'un écrit signé par la Partie qui y renonce.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution du Pacte.

Fait à [●],

Le [●],

En exemplaires originaux.