

COMMUNE DE CHATELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-004**

du 07 juillet 2022

n°004

page 1/4

EXTRAIT :**Nombre de membres en exercice : 39**

PRESENTS (25) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD, COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Isabelle DUCHER, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, David SIMON

POUVOIRS (11) : Evelyne AZIHARI donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
 Yasin ERGÜL donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
 Laurence RABUSSIER donne pouvoir à Maryse LAVRARD
 Hubert PREHER donne pouvoir à Thomas BAUDIN
 Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Françoise BRAUD
 Flavy FRUCHON donne pouvoir à Jeannie MARECOT
 Gilles MAUDUIT donne pouvoir à Jacques MELQUIOND
 Elsa FARHAT donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER
 Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON
 Sophie GUEGUEN donne pouvoir à Michel FRESNEAU
 Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MÉRY

EXCUSES (3) : Corine FARINEAU, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHEL

Nom du secrétaire de séance : Françoise BRAUD

RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre ABELIN

OBJET : Participation à une augmentation de capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais - Approbation d'un pacte d'actionnaires entre Grand Châtellerault, Châtellerault, la Caisse des Dépôts et Consignations et Adestia (filiale de CDC HABITAT) - Modifications

Par délibération n°7 du 19 mai 2022, a été approuvé l'augmentation de capital de la SEM habitat du Pays Châtelleraudais et le pacte d'actionnaire. Des modifications sont intervenues dans les pourcentages, aussi il est proposé au conseil communautaire de valider cette nouvelle répartition. Il convient également de définir les modalités de désignation des représentants de Grand Châtellerault au sein du comité stratégique et du conseil d'administration.

Dans le cadre du plan stratégique de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais, le conseil d'administration a demandé à son directeur général d'entamer des négociations auprès de ses actionnaires et/ou futurs partenaires, afin de procéder à terme à une augmentation de son capital nécessaire pour répondre aux besoins exprimés sur le territoire, et de proposer un projet de pacte d'associés.

Depuis plusieurs mois des discussions ont été menées auprès de CDC HABITAT afin de connaître les modalités d'accompagnement que cet opérateur pourrait proposer pour permettre à la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais de conforter l'attractivité de son patrimoine logement. Au terme de ces échanges, un courrier de projet de partenariat avait été adressé au Président le 6 avril 2021 confirmant l'accompagnement de ADESTIA, filiale de CDC HABITAT gérant les participations pourrait prendre la forme d'une entrée minoritaire au capital de la société , aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations, par augmentation de capital en numéraire d'un montant de 1,7 million d'euros maximum, sous réserve de la confirmation de cette enveloppe par un PMT consolidé.

COMMUNE DE CHATELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-004****du 07 juillet 2022****n°004****page 2/4**

Des premières réunions de travail ont été menées au cours des derniers mois afin de discuter de la valorisation propre à l'entrée d'ADESTIA au capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais.

1. Projet d'augmentation du capital

Au terme des négociations, il est proposé d'ouvrir le capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais sur les bases d'une valeur convenue de 95 € par action.

- ADESTIA qui deviendrait actionnaire et qui souscrirait 17 895 € actions nouvelles de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais pour un montant de 95 € chacune (30 euros de valeur nominale et 65 euros de prime d'émission), soit un apport en numéraire de 1 700 025 €,
- la collectivité de Grand Châtellerault qui renforcerait sa participation par la souscription de 2 105 actions nouvelles de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais de 95 € soit un apport en numéraire de 199 975 €.

Il serait ainsi proposé aux actionnaires de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-135 du code du commerce, l'augmentation du capital étant réservée exclusivement à ADESTIA et à Grand Châtellerault.

Cette valorisation permet de proposer la nouvelle répartition suivante :

Après modification de capital						
	Captial 2020	Actions	%	Apport	Actions	%
VILLE	1 933	64 426	52,51 %	0	64 426	45,15%
AGGLO	239	7 976	6,50 %	200	10 081	7,06 %
CDC	1 509	50 295	40,99 %	0	50 295	35,25 %
CDC Habitat	0		0 %	1 700	17 895	12,54 %
CE	0		0 %	0	0	0 %
Personnes physiques	0	4	0 %	0	4	0 %
	3 681	122 701	100 %	1 900	142 701	100 %

En raison de cette nouvelle répartition, la ville de Châtellerault voit sa quote-part de capital social diminuée de 52,51 % à 45,10 %.

Consécutivement à cette augmentation de capital, la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais devra modifier ses statuts. Ainsi, l'article 6 relatif au montant du capital social sera modifié sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation du capital.

2. projet de pacte d'actionnaires

Consécutivement à l'augmentation du capital réservée à ADESTIA et à la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault, les deux collectivités de la Caisse des Dépôts et Consignations et ADESTIA ont entendu formaliser un pacte afin d'y préciser certaines règles

COMMUNE DE CHATELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-004****du 07 juillet 2022****n°004****page 3/4**

*régissant leurs relations d'actionnaires outre les règles figurant déjà dans les statuts de la société.
La durée de ce pacte est de 10 ans.*

Le plan dudit pacte est le suivant :

Titre I	Engagements et déclaration des parties
Titre II	Champ d'intervention de la société et suivi de d'activité
Titre III	Gouvernance de la société (comprenant les principes et les pouvoirs du conseil d'administration, l'instauration d'un comité stratégique)
Titre IV	Financement – rentabilité et distribution de dividendes
Titre V	Transfert de titres
Titre VI	Dispositions diverses (telles que la durée du pacte fixée à 10 ans, une clause de rendez-vous, une clause de conciliation)

Les principaux éléments de ce pacte sont les suivants

- *Le conseil d'administration sera composé de 11 membres :*
 - 5 administrateurs désignés par la ville de Châtellerault,
 - 1 administrateur désigné par la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault,
 - 2 administrateurs désignés sur proposition de la C.D.C.,
 - 1 administrateur désigné par ADESTIA,
 - 2 administrateur représentant les locataires (PV de carence à ce jour).
- *Des décisions majeures concernant la société ou l'une de ses filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du conseil d'administration statuant à la majorité simple incluant le vote favorable d'au moins deux administrateurs du groupe C.D.C. (exemples validation du plan d'affaires, validation du budget, proposition de distribution de dividendes, décisions de création de filiales,...),*
- *Des décisions importantes ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du conseil d'administration statuant à la majorité simple incluant le vote favorable d'au moins un administrateur du groupe C.D.C. (exemples : arrêtés des comptes, nomination et rémunération du directeur général,...),*
- *Un comité stratégique consultatif est mis en place. Ce dernier émet un avis sur les décisions majeures, sur les décisions importantes et sur le suivi du patrimoine. Ce dernier sera également amené à se réunir pour apprécier les faisabilités techniques et financières des nouveaux projets de la société et éclairer le conseil d'administration dans sa prise de décision.*

* * * * *

VU l'article L 2253-2 du CGCT, et la articles L 1521-1 et suivants sur les sociétés d'économie mixte,

VU l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales relatif à la participation des collectivités locales et de leurs représentants aux instances des sociétés d'économie mixte,

COMMUNE DE CHATELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-004****du 07 juillet 2022****n°004****page 4/4**

VU la délibération n°8 du conseil municipal du 18 juin 2020, désignant ses représentants à la SEM Habitat du pays Châtelleraudais.

VU la délibération n°7 du 19 mai 2022 relative à la Participation à une augmentation de capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais - Approbation d'un pacte d'actionnaires entre Grand Châtellerault, Châtellerault, la Caisse des Dépôts et Consignations et Adestia (filiale de CDC HABITAT)

CONSIDÉRANT la nécessité de renforcer le capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais pour faire intervenir l'outil à l'échelle du territoire de l'agglomération, et prenant acte de la valorisation convenue de 95 € l'action pour valoriser les nouvelles entrées et le renforcement du poids des actionnaires présents.

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'abroger la délibération n°7 du 19 mai 2022,
- d'approuver l'augmentation de capital de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais par apport en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'ADESTIA et de Grand Châtellerault, par voie d'émission de 20 000 actions nouvelles de 30 euros de valeur nominale, émises au prix de 95 € chacune ;
- d'approuver la modification de l'article 6 des statuts de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais relatif au capital social sous condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par rapport en numéraire ;
- d'autoriser en conséquence le représentant de la ville de Châtellerault à l'assemblée générale mixte de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais à approuver ladite augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'ADESTIA et de Grand Châtellerault ;
- d'approuver le pacte d'actionnaires ci-joint et que les membres du comité stratégique et du conseil d'administration soient désignés par voie d'arrêté.
- d'autoriser, le Maire ou son présentant à signer le pacte d'associés dont une copie est annexée à la présente délibération.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télerecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr

Projet confidentiel

Projet confidentiel

ENTRE :

1. La Ville de Châtellerault, collectivité locale ayant son siège 78 boulevard BLOSSAC 86100, CHÂTELLERAULT, représentée par [●], dément habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du [●].

Ci-après dénommée la « [●] »

DE PREMIÈRE PART,

2. La Communauté d'agglomération Grand Châtelleraulit collectivité locale ayant son siège HOTEL DE VILLE 78 boulevard BLOSSAC 86100, CHÂTELLERAULT, représentée par [●], dément habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil communautaire du [●],

Ci-après dénommée la « [●] »

DE SECONDE PART,

3. La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56 rue de Lille, 75007 Paris, représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de [●] en date du [●] portant délégation de signature pour la direction du réseau et des territoires de la Caisse des dépôts et consignations.

Ci-après dénommée la « CDC »

DE TROISIÈME PART,

4. ADESTIA, société par actions simplifiée au capital de 813 897 458 euros, dont le siège social est 33, avenue Pierre Mendès France à Paris (75013), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 428 783 302 représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée « Adestia »

DE QUATRIÈME PART,

EN PRÉSENCE DE :

SEM HABITAT PAYS CHATELLERAUDIAIS, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 3.681.030 € dont le siège social est situé 2-4 Rue Auguste Rodin 86100 CHATELLERAULT, identifiée sous le numéro 827 220 070 RCS Poitiers, représentée par Monsieur Frédéric Delacroix agissant en sa qualité de Directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée la « Société »

Ci-après dénommées ensemble ou individuellement la ou les « Partie(s) ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- (A) La Société est identifiée sous le numéro 827 220 070 RCS Poitiers et est une société d'économie mixte de construction et de gestion de logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- (B) Elle a ainsi pour objet notamment de procéder à l'étude, la construction et l'aménagement d'immeubles de toute nature et notamment (i) ceux à l'usage d'habitation pour les trois-quarts de leur surface au moins et bénéficiant de financements aides, (ii) ceux à usage d'habitation ou d'hébergement, (iii) ceux à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux ou d'activités de toute nature.
- (C) Il a été convenu entre les Parties que la Société va procéder à une augmentation de capital réservée de manière à permettre la souscription, par apport en numéraire, par la Communauté d'agglomération Grand Châtelleraud de 2.105 actions et par Adesia de 17.995 actions à un prix de souscription par action égal à quatre-vingt-quinze euros (95€) ("l'Augmentation de Capital").
- (D) Le capital de la Société, à l'issue de l'Augmentation de Capital sera divisé en 142.701 actions ordinaires de 30 euro(s) de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital de la Société
Communauté d'agglomération Grand Châtelleraud	10.081	7,06%
Ville de Châtelleraud	64.426	45,14%
Caisse des Dépôts et Consignations	50.295	35,24%
ADESTIA	17.895	12,54%
4 actionnaires personnes physiques	4	ns
TOTAL	142701	100 %

- (E) La Société détient les participations suivantes :

- HACT France, société coopérative de coordination à capital variable.

- (F) La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) prévoit, dans son article 81, compris dans le chapitre 1er du titre II relatif à la « restructuration du secteur », un processus de restructuration des bailleurs sociaux, en mettant en place des mesures de regroupement et d'adossement. La Société pour assurer sa conformité à la loi ELAN est membre fondateur de la société de coordination nationale HACT France, société coopérative de coordination à capital variable, dont le siège est au 95 rue d'Amsterdam à Paris (75008).

- (G) Les engagements des Parties ont notamment été pris en considération du PMT figurant en Annexe D (sans pour autant qu'une quelconque garantie soit consentie sur le Plan d'Affaires).

- (H) Les Parties ont souhaité par le Pacte (ci-après le « **Pacte** ») organiser les conditions de leur coopération au sein de la Société et définir notamment, les droits et obligations des actionnaires au sein de la Société ainsi que les principes de gouvernance de la Société.

- (I) A cet égard, les Parties rappellent que le Pacte a été librement négocié entre elles, chacune ayant pu avoir accès, si bon lui semblait, à un conseil et faire valoir ses observations dans le cadre du présent contrat. Le Pacte reflète par conséquent l'accord des Parties au terme de leurs pourparlers et constitue ainsi, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil.

EN CONSÉQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Définitions

- « **Actions** » désigne l'ensemble des actions composant le capital social de la Société.
- « **Actionnaires** » désigne les Actionnaires de la Société signataires du Pacte.
- « **Actionnaire(s) du Collège Public** » désigne le ou les actionnaires collectivités territoriales ou leurs groupements au sens de l'article L.1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- « **Actionnaire(s) du Collège Privé** » désigne le ou les actionnaires autres que les Actionnaires du Collège Public.
- « **Activité de la Société** » désigne la ou les activité(s) relevant de l'objet social de la Société tel que prévu par les Statuts.
- « **Administrateur** » désigne les membres du Conseil d'Administration.
- « **Administrateurs du Groupe CDC** » désigne les Administrateurs désignés sur proposition d'Adestia et de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits.
- « **Affilié** » d'un actionnaire désigne, pour cet actionnaire, toute personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, Contrôle cet actionnaire, ou est Contrôlée par cet actionnaire ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cet actionnaire, ainsi que tout fonds commun de placement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est la société de gestion, ou tout fonds d'investissement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est le gestionnaire.
- « **Annexe(s)** » désigne la ou les annexes au présent Pacte.
- « **Assemblée Spéciale** » désigne l'assemblée des collectivités territoriales au sens de l'article L.1524-5 du Code général des Collectivités Territoriales.
- « **Augmentation de Capital** » a le sens qui lui est donné dans le préambule
- « **Cédant** » désigne tout Actionnaire qui exprime son intention de procéder à un Transfert.
- « **Cessionnaire** » désigne toute personne physique ou morale exprimant son intention de bénéficier d'un Transfert ou de manière générale de devenir actionnaire de la Société.
- « **Changement de Contrôle** » désigne toute opération ou convention, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, ayant pour objet ou pour effet, immédiatement ou à terme, de modifier le Contrôle direct et/ou indirect exercé sur toute personne.

EN CONSÉQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- « **Comité Stratégique** » désigne le Comité consultatif de la Société, régi par les stipulations de l'article 7 du Pacte.
- « **Conseil d'Administration** » désigne le conseil d'administration de la Société.
- « **Contrôle** », « **Contrôlée** », « **Contrôlant** » désigne le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.
- « **Décision(s) Importante(s)** » désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.2.
- « **Décision(s) Majeure(s)** » désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.1.
- « **Désaccord Majeur** » a le sens qui lui est donné à l'article 0.
- « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** » a le sens qui lui est donné à l'article 13.
- « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur ou Violation du Pacte** » désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.
- « **Filiales** » a le sens qui lui est donné à l'article 21.6.
- « **Gardien du Pacte** » désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
- « **Groupe** » désigne tout jour calendaire.
- « **Jour** » désigne tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
- « **Jour Ouvré** » a le sens qui lui est donné à l'article 21.10.
- « **Notification** » a le sens qui lui est donné à l'article 14.1.
- « **Notification de Rachat** »

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
 Reçu en préfecture le 08/07/2022
 Affiché à l'adresse : ID : 086-21860066-20220707-CM 20220707_004-DE

Projet confidentiel

Affiché le 08/07/2022

Attesté par :

ID : 086-21860066-20220707-CM 20220707_004-DE

« Notification de Transfert » désigne une Notification portant information d'un projet de Transfert de Titres avec indication :

- (i) de l'état civil complet ou de la dénomination sociale assortie d'un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du ou des Cessionnaires présentés, ainsi que, s'il n'est pas une personne physique, de la ou des personnes qui en détiennent, directement ou indirectement, le contrôle ultime au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;
- (ii) les liens financiers ou autres, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire ;
- (iii) une attestation du Cessionnaire que ce dernier (i) n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et (ii) respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ;
- (iv) de la nature et du nombre de titres dont le Transfert est projeté (Titres sociaux ou titres interposés) ;
- (v) des modalités de l'opération devant conduire au Transfert direct ou indirect de Titres ;
- (vi) de la valeur ou du prix retenu pour le Transfert ;
- (vii) des conditions de paiement du prix ou de rémunération de la valeur retenue pour le Transfert (en ce compris toute cession/rachat de créance(s) au titre d'avance(s) en compte courant) ;
- (viii) des garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort...) ;
- (ix) de toutes justifications pouvant être apportées quant à la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'accéder aux Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.

a le sens qui lui est donné dans le préambule.

« Partie »

« Période Chômée »

a le sens qui lui est donné à l'article 21.10.2.

« Transfert Libre »

« Violation du Pacte »

7

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
 Reçu en préfecture le 08/07/2022
 Affiché à l'adresse : ID : 086-21860066-20220707-CM 20220707_004-DE

Projet confidentiel

Affiché le 08/07/2022

Attesté par :

ID : 086-21860066-20220707-CM 20220707_004-DE

désigne le PMT/fil de l'eau annexé au présent Pacte (Annexe D).

désigne les statuts de la Société.

a le sens qui lui est donné à l'article 0

désigne toute personne physique ou morale n'étant ni un Actionnaire, ni la Société.

désigne :

- (i) les Actions émises par la Société ;
- (ii) tous titres donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société (telles que notamment les obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions ou bons de souscription d'actions) ;
- (iii) le droit de souscription attaché aux Actions et titres visés aux alinéas ci-dessus en cas d'émission d'actions ou de Titres, donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société ;
- (iv) les droits d'attribution gratuite d'Actions ou de titres attachés aux Actions ainsi qu'aux titres visés aux alinéas ci-dessus qu'un ou plusieurs Actionnaires détiennent ou viendraient à détenir, pour quelque cause que ce soit.

désigne toute opération (autre qu'une émission de Titres par la Société) à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, entraînant le transfert, même à terme, de la pleine propriété, de la propriété de l'usufruit d'un Titre ou de tous droits dérivant d'un Titre ou y donnant droit (en ce compris notamment tout droit de vote, droit préférentiel de souscription ou droit de percevoir des dividendes), y compris, notamment, (i) les transferts par voie de cession, d'apport en société, de fusion, scission, de transfert universel du patrimoine, d'échange, de remboursement, de distribution en nature, de vente à renéré, de prêt de titres, de dation en paiement, de transferts en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), de donation, d'attribution, de liquidation de société, communaué ou succession, par voie d'adjudication publique ou (ii) toute renonciation individuelle à un droit de souscription ou d'attribution ou (iii) toute mise en œuvre de sûreté sur les Titres ;

a le sens qui lui est donné à l'article 11.2.

a le sens qui lui est donné à l'article 14.2.

8

CECI DEFINI, LES PARTIES CONVENNENT DE CE QUI SUIT :

TITRE I

ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DES PARTIES

1. ENGAGEMENT DE RESPECT DU PACTE – CLAUSE DE PRIMAUTE

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 et des Statuts.

Le Pacte et ses Annexes constituent l'intégralité de l'accord entre les Parties quant à l'objet désigné par les présentes. Le préambule fait partie intégrante du Pacte.

A cet effet, les Parties s'engagent à prendre toutes mesures en leur pouvoir en vue de la mise en œuvre du présent Pacte et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une assemblée, ou toute décision du Conseil d'Administration de la Société nécessaire à la mise en œuvre dudit Pacte.

En cas de conflit entre les Statuts de la Société et les stipulations du Pacte, les Parties s'engagent à faire prévaloir les stipulations du Pacte et à faire en sorte de voter ou faire voter dans les meilleurs délais, les modifications statutaires nécessaires afin de supprimer cette contradiction. Si, toutefois, de telles modifications ne pouvaient être réalisées, les Parties ne pourront se prévaloir entre elles des stipulations statutaires contraires en cause et devront appliquer par priorité les stipulations du Pacte.

2. DECLARATIONS DES PARTIES

2.1. Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties que :

- (i) Elle est une structure juridique légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel elle est établie et à tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte ;
- (ii) La signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents et à sa connaissance, n'entrant ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

2.2. Clause anti-blanchiment de capitaux

Chacune des Parties déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement d'activités terroristes :

- (i) qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres de la Société, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;
- (iii) qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de

placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect au financement d'une activité terroriste ;

- (iv) quelle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;
- (v) qu'elle n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) ou en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

2.3. Responsabilité sociétale de l'entreprise

Les Parties ont été informées de l'engagement pris par la CDC, en tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI), de prendre en compte dans ses investissements et dans le suivi de ses participations, des critères environnementaux, sociaux, sociaux, et de bonne gouvernance d'entreprise (critères « ESG ») tels que : l'utilisation des ressources naturelles, les impacts environnementaux, l'emploi, le dialogue social, les ressources humaines, l'attention portée aux personnes, les relations avec les fournisseurs et les clients, les relations avec le territoire et les « parties prenantes » en général, la gouvernance, le management.

Les Parties s'engagent à s'inscrire dans une démarche de progrès pour que la Société et ses Filiales exercent leurs activités dans des conditions conciliant intérêt économique et responsabilité sociétale.

Le cas échéant, il pourra être annexé au présent Pacte, sur proposition de la CDC, une charte de développement durable

A ce titre, un rapport sera établi et transmis au Conseil d'Administration annuellement.

TITRE II

CHAMPS D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET SUIVI DE L'ACTIVITÉ

3. CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ

La Société exercera ses activités en conformité avec son objet social, tel que stipulé à l'article 3 de ses Statuts.
Toute modification de l'objet social devra nécessairement faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration et d'une résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires selon les règles de majorité stipulées dans le Pacte et les Statuts.

4. SUIVI DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

4.1. Suivi du patrimoine de la Société

Lors du point annuel relatif au suivi du PMT, le Directeur Général présente au Conseil d'Administration après consultation du Comité Stratégique un point sur l'état des engagements de la Société et de l'exploitation de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : l'état d'avancement des opérations en cours,
pour les actifs déjà en patrimoine et en exploitation :

- o un état de la production par actif, éventuelles difficultés d'exploitation, écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.
- o un état général du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier de cession de ces actifs et de leurs méthodes de valorisation. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

4.2. PMT

4.2.1. Principe

Les Actionnaires prennent acte du PMT joint en Annexe D du Pacte, qui identifie pour une période courant sur 10 exercices les objectifs d'exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le PMT est un élément essentiel du présent Pacte.

Le PMT constitue une feuille de route pour la Société, que chacune des Parties souhaite voir respecter.

4.2.2. Actualisation du PMT

Le PMT devra faire l'objet d'une actualisation annuelle par le Directeur Général avec l'assistance du Comité Stratégique. Après consultation du Comité Stratégique, le PMT actualisé devra être approuvé par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article 6.1.

TITRE III

GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

5. DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1. Nomination du Directeur Général

La direction générale de la Société est assurée par le Directeur Général.

Le Directeur Général s'engage à consacrer le temps et les moyens nécessaires à la direction et aux affaires de la Société.

Le Directeur Général est nommé par décision du Conseil d'Administration.

5.2. Rémunération du Directeur Général

Le Directeur Général percevra une rémunération au titre de ses fonctions dont le principe, le montant et les modalités seront déterminés par le Conseil d'Administration.

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 2 500 euros en cumulé sur 12 mois gâtants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

5.3. Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations légales applicables et des stipulations des Statuts et du Pacte, et notamment des pouvoirs du Conseil d'Administration.

6. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1. Membres du Conseil d'Administration

6.1.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de 3 à 12 membres. A la date de



réalisation de l'Augmentation de Capital, le conseil d'Administration sera répartis comme suit :

- (ii) 5 Administrateurs désignés par la Ville de Châtellerault ;
- (iii) 1 Administrateur désigné par la Communauté d'agglomération Grand Châtellerault ;
- (iv) 2 Administrateurs désignés sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (v) 1 Administrateur désigné par ADESTIA ;
- (vi) 2 administrateurs représentants des locataires.

Les Administrateurs, autres que ceux désignés par les Actionnaires du Collège Public, et administrateurs représentants des locataires, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires de la Société.

Les Parties conviennent, et s'obligent en conséquence à manifester tout vote requis pour parvenir à ce que la composition du Conseil d'Administration soit conforme aux stipulations du présent article.

6.1.2. Rémunération

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat d'Administrateur de la Société, et aucun frais engagé par les Administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions ne sera remboursé.

6.2. Président du Conseil d'Administration

6.2.1. Nomination

Le Président du Conseil d'Administration est nommé, sur proposition des Actionnaires du Collège Public, par décision du Conseil d'Administration.

6.2.2. Rémunération

Les Parties conviennent de la non-rémunération de la fonction de Président du Conseil d'Administration dès lors qu'elle est dissociée de celle de Directeur Général.

Les dépenses raisonnables encourus par le Président du Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 100 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

6.3. Conflicts d'intérêts

En sus des dispositions légales sur les conflits d'intérêts applicables aux sociétés d'économie mixte locale, notamment celles inscrites dans le Code de commerce et le Code général des collectivités territoriales, les Parties s'engagent à mettre en place un dispositif permettant de prévenir les conflits d'intérêts dans la prise de décision en Conseil d'Administration.

A cet effet, tout Administrateur représentant un Actionnaire directement ou indirectement concerné par une décision soumise au Conseil d'Administration (i) n'aura pas communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant et (ii) ne prendra pas part au vote sur la décision concernée, étant précisé qu'il sera néanmoins pris en compte pour les besoins du quorum.

6.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

6.4.1. Décisions Majeures

Les décisions suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité simple incluant le vote favorable d'au moins deux Administrateurs du Groupe CDC (les « Décisions Majeures ») :

- (i) Validation et actualisation du plan d'affaires (PMT) avec ou sans modification de l'orientation stratégique ; étant entendu que le premier plan d'affaires sera annexé au jour de la signature du Pacte.
- (ii) Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes dudit budget annuel de plus de 100 000 € ou de plus de 20%.
- (iii) Décision d'engagement ou de désengagement dans toute nouvelle opération d'investissement immobilier.
- (iv) Décision d'acquisition ou de cession d'actifs
- (v) Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividende ou autres distributions assimilées ; les Actionnaires se concerteront annuellement pour choisir de manière libre de recevoir la quote-part du dividende et aménager, le cas échéant, sa mise en paiement (ex : renonciation totale ou partielle, paiement en compte courant d'actionnaires, etc.).
- (vi) Toute décision de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association ;
- (vii) Création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, filiales, bureaux ou autres établissements distincts (en ce compris tout prêt, apport en fiducie, cèmembrement des actions, droits de vote ou titres de filiales) ;
- (viii) Agrement de tout transfert d'actions hors cas de Transferts Libres ;
- (ix) Toute émission de valeurs mobileires ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses filiales, et notamment tout plan d'intérêtissement des salariés.

6.4.2. Décisions Importantes

Les décisions importantes suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité simple incluant le vote favorable d'au moins un Administrateur du Groupe CDC (les « Décisions Importantes ») :

- (i) Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;
- (ii) Modification des méthodes comptables ;
- (iii) Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Président Directeur Général/Délégué Général et, le cas échéant du ou des Directeurs Généraux Délégués ;
- (iv) Conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie et conclusion de tout emprunt ou contrat de financement ainsi que la modification de leurs termes et conditions ;
- (v) Tout nouvel appel de fonds en compte courant d'Actionnaire (autre que dans le cadre d'un engagement existant des Actionnaires au titre d'une convention de compte courant d'actionnaire) ;
- (vi) Toute décision de recrutement, rupture ou modification du contrat de travail [de toute personne dont le salaire brut annuel serait supérieur à 50 000 euros à l'exception des licenciements pour motif disciplinaire non prévu au Plan d'affaires et/ou au budget annuel] ;
- (vii) Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société [en dehors du département/région, etc.] ;
- (viii) L'approbation du règlement de tout plan d'intérêtissement des salariés et l'attribution de ces options ou bons à leurs bénéficiaires ;

et l'ordre du jour de la réunion, cinq (5) Jours Ouvrés au moins avant la date de l'envoie et si tous les membres renoncent à ce délai. Il peut également être convoqué à la demande d'un membre du Comité. L'auteur de la convocation est tenu d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

7.3.2. Présidence

Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut (tel que ledit événement est défini par le contrat de financement en question) au regard de la documentation relative au(x) financement(s),

- (xi) Toute décision, autre qu'une Décision Majeure, n'ayant pas reçu un avis favorable du Comité Stratégique.

7. COMITÉ STRATÉGIQUE

7.1. Membres du Comité Stratégique

Il est constitué un « Comité Stratégique » consultatif composé comme suit :

- 1 membre désigné par la Ville de Châtellerault ;
- 1 membre désigné par la Communauté d'agglomération Grand Châtellerault ;
- 1 membre désigné par la CDC ;
- 1 membre désigné par ADESTIA ; et
- Le Directeur général de la Société (président du Comité Stratégique).

Le Comité Stratégique devra regrouper une pluralité de compétences (connaissances du tissu économique local, compétences commerciales, financières, managériales, et juridiques...) garantissant la qualité d'expertise dans les décisions de financement. Un équilibre existe dans la représentativité et les profils des participants. Le Président du Comité Stratégique pourra appeler à siéger, à titre consultatif, la personne chargée du dossier au sein de la Société ou toute autre personne qu'il jugera utile d'inviter pour éclairer la décision du Comité Stratégique.

Les membres du Comité s'engagent à participer régulièrement au Comité, dans la mesure de leurs possibilités. Les membres du Comité Stratégique sont désignés jusqu'à l'issue du prochain Conseil d'Administration qui en modifie la composition.

7.2. Pouvoirs du Comité Stratégique

Le Comité Stratégique a un rôle consultatif.

Le comité émet un avis sur les Décisions Majeures de l'article 6.4.1, sur les Décisions importantes visées aux points I, IX et XI et sur le suivi du patrimoine prévu à l'article 4.1, sans préjudice de toute autre Décision importante que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration.

Le Comité est amené également à se réunir pour apprécier les faisabilités techniques et financières des nouveaux projets de la Société et éclairer le Conseil d'Administration dans sa prise de décision.

Le Comité Stratégique a pour objet de permettre aux membres du Conseil d'Administration de bénéficier de toutes les informations qui leur sont utiles afin de faciliter leur prise de décision au sein du Conseil d'Administration.

7.3. Fonctionnement du Comité Stratégique

7.3.1. Convocation

Le Comité Stratégique est convoqué par le Directeur Général par courriel mentionnant le jour, l'heure, le lieu

(ix) Décision de confier tout mandat ou mission en vue de la levée de fonds ;
Société ou l'une de ses filiales ;

(x) Tout remboursement de dépenses excédant 2 500 euros en cumulé sur 12 mois glissants encourus par le Président Directeur Général/Directrice Générale ou, le cas échéant, le ou les Directeurs Généraux Délégués, dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;

(xi) Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut (tel que ledit événement est défini par le contrat de financement en question) au regard de la documentation relative au(x) financement(s),

- (xii) Toute décision, autre qu'une Décision Majeure, n'ayant pas reçu un avis favorable du Comité Stratégique.

7.3.2. Fréquence des réunions

Le Comité Stratégique est consulté préalablement à toute réunion du Conseil d'Administration et en fonction de la vie des projets.

7.3.3. Mode de réunion

Le Comité Stratégique se réunit soit physiquement, soit par voie de visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication.

7.3.5. Invités aux réunions

Tout membre du Comité Stratégique peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité Stratégique.

7.3.6. Avis du Comité

Chaque membre du Comité Stratégique dispose d'une voix.

Le Comité Stratégique ne peut valablement émettre un avis sous réserve que la moitié de ses membres disposant d'une voix soit présents ou réputés présents.

Le Comité Stratégique émet ses avis à la majorité simple de ses membres.

Les avis du Comité Stratégique sont soit des avis favorables, soit des avis défavorables, soit des avis partagés en cas de partage des voix.

Les avis du Comité Stratégique sont transmis au Conseil d'Administration pour que ce dernier puisse délibérer et/ou pour information.

7.4. Critères de sélection et dossiers de séances

Le Comité Stratégique se prononce le cas échéant sur les Décisions Majeures ou Importantes qui doivent lui être soumises sur la base des critères de sélection et au vu d'un modèle de dossier de séance.

Les critères de sélection et le modèle de dossier de séance du Comité Stratégique sont fixés en Annexe 7.4 du présent Pacte.

Les critères de sélection seront actualisés en tant que de besoin par le Comité Stratégique se prononçant à l'unanimité de ses membres.

8. INFORMATION DES ACTIONNAIRES ET DROIT D'AUDIT

8.1. En sus des informations qui seront communiquées aux Actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, les Parties bénéficient d'un droit d'informations renforcé concernant la Société et ses Filiales, et notamment :

- (i) budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 45 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) chaque année, au plus tard 120 jours après la clôture de l'exercice social, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets de rapports du commissaire aux comptes et du rapport de gestion ;
- (iii) Chaque année, au plus tard 30 jours après la fin du premier semestre, un suivi semestriel des principaux indicateurs de gestion locative, et un prévisionnel de trésorerie sur les six mois à venir.
- (iv) Trimestriellement, au plus tard 30 jours après la fin de chaque trimestre, une information mensuelle sur l'activité de chacun des projets de la Société ; et
- (v) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif à l'état d'avancement des opérations en cours ou (ii) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (iii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

8.2. La CDC et ADESTIA pourront exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à leurs frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société.

FINANCEMENT- RENTABILITÉ ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

9. FINANCEMENT

- Les Parties se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités financières, juridiques et fiscales les plus adaptées au financement de la Société par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres (apports en capital et en compte courant) et de concours externes, étant précisé que :
- (i) le financement en quasi-fonds propres (notamment par l'intermédiaire d'avances en compte courant d'actionnaires ou valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société) par chacune des Parties sera proportionnel à sa participation au capital de la Société ;
 - (ii) les Parties rechercheront des conditions de financement conformes aux pratiques de marché, en plafonnant les éventuels engagements que les Parties auraient à prendre à cet effet à leur pourcentage de détention du capital ;
 - (iii) aucune restriction (y compris sûreté) portant sur la participation de la CDC au capital de la Société ne pourra être acceptée ; et
 - (iv) tout financement et ses modalités seront soumis à l'accord préalable du Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 6.4.1 du Pacte.

10. RENTABILITE - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- (i) Les Actionnaires déclarent qu'ils souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comprables et financiers lui permettant, d'une part d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et, d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Actionnaires.
- (ii) L'activité de la Société relève de dispositions législatives et réglementaires dissociant les résultats de l'activité agréée (le logement social) du reste de son activité. La distribution de dividendes est ainsi plafonnée par la loi pour l'activité agréée et libre pour le reste. En effet, pour l'activité agréée, le montant des dividendes distribués ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions de la société inférieur ou au maximum égal au taux d'intérêt du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 150 points de base.

S'agissant de l'activité non agréée de la Société, les Parties conviennent d'un objectif de distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixés dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société. Les Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 30% du bénéfice distributable de la Société conformément au PMT.

(iii) Dividendes exceptionnels

Les Actionnaires pourront procéder au versement d'un dividende exceptionnel lorsqu'il aura été constaté au cours de l'exercice clos un résultat exceptionnel résultant de la plus-value de cession des actifs immobiliers ou des participations détenant des actifs immobiliers de la Société.

Cette quote-part de résultat exceptionnel pourra être répartie de la manière suivante :

- au moins 50% sera versée aux Actionnaires sous forme d'un dividende exceptionnel ;
- le solde sera mis en réserve ou en report à nouveau pour permettre à la Société de poursuivre son développement.

Les Actionnaires se réuniront pour apprécier au cas par cas si la quote-part de ce dividende exceptionnel sera versée aux Actionnaires, ou si elle sera mise en réserve ou en report afin de tenir compte des projets

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-218600566-20220707-CM_20220707_004-DE

et du développement de la Société.

TITRE V TRANSFERT DES TITRES

11. PRINCIPES GÉNÉRAUX - TRANSFERTS LIBRES

11.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

Au regard de l'importance déterminante qu'ils attachent à leur présence mutuelle et simultanée au capital de la Société, les Actionnaires s'intendent expressément tout Transfert à titre volontaire des Titres dont elles sont détentrices à tout Cessionnaire :

- (i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs (PTNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) refusant de confirmer qu'il respecte les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte ;
- (iv) dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- (v) partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier ;

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve pas dans les situations (iii) à (v) ci-dessus.

11.2. Transferts Libres

La transmission des Titres de la Société est libre dans les cas suivants (les « Transferts Libres ») :

- (i) par les personnes physiques en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de Transfert, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;
- (ii) pour les Actionnaires du Collège Privé, en cas de Transfert de Titres intervenant entre un Actionnaire et l'un de ses Affiliés à la condition que :
 - a) cet Affilié se soit engagé à l'Actionnaire et que ce dernier se soit engagé à les acquérir ou à les faire acquérir par l'un de ses Affiliés, préalablement à la date à laquelle l'Affilié cesserait d'être Affilié de l'Actionnaire ;
 - b) cet Affilié ne soit pas un tiers concurrent de la Société (à savoir un tiers dont l'activité exclusive est une activité concurrente de la Société).
- (iii) entre Actionnaires.

Tout Actionnaire qui envisagerait le Transfert de tout ou partie de ses Titres dans le cadre d'un Transfert Libre au sens du présent article devra le notifier aux autres Actionnaires au moins trente (30) Jours ayant la réalisation du Transfert avec toutes les informations de nature à permettre aux autres Actionnaires de vérifier que le Transfert envisagé répond à un des cas de Transferts Libres visés au présent article.

12. DROIT DE PRÉEMPTION

- 12.1 Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 11.2 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par la CDC et d'ADESTIA de leur Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14 ci-

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-218600566-20220707-CM_20220707_004-DE

après, tout Transfert par une Partie de tout ou partie de ses Titres est soumis à l'autorisation des autres Parties dans les conditions définies au présent article (ci-après le « Droit de Préemption »).

12.2. Dans l'hypothèse où l'un quelconque des Actionnaires souhaiterait procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres à un Cessionnaire, sous réserve des dispositions de l'article L.522-2 du Code Général des collectivités Territoriales, les autres Actionnaires bénéficieraient d'un Droit de Préemption.

Dans l'exercice du Droit de Préemption chacun des Actionnaires du Collège Privé aura la possibilité de se substituer un Affilié.
Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres déterminé comme suit :

$$[\text{Nombre de Titres dont le Transfert est envisagé}] \times [\text{Nombre de Titres détenus par l'Actionnaire exerçant son Droit de Préemption}] / [\text{Nombre total de Titres détenus par l'ensemble des Actionnaires exerçant leur Droit de Préemption}]$$

12.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2. Dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Préemption ou l'aurait exercé sur un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, le solde des Titres faisant l'objet du Transfert sera attribué à ou aux autres Actionnaire(s) s'il(s) a ou ont notifié sa/leur demande d'acquérir un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.

12.4. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption serait exercé, le prix de chaque Titre préempté par les Actionnaires non cédants sera celui convenu de bonne foi entre le Cédant et le Cessionnaire, tel que visé dans la Notification de Transfert.

12.5. Le Cédant devra adresser au président du Conseil d'Administration une Notification de Transfert

12.6. Dans les huit (8) Jours de cette Notification de Transfert, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Transfert projeté à tous les Actionnaires autres que le Cédant.

12.7. A compter de la réception de la lettre, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquérir ou non des Titres du Cédant conformément aux articles 12.2 et 12.3 dans un délai de trente (30) Jours.

12.8. Dans les huit (8) Jours suivant l'expiration du délai de trente (30) Jours visé au paragraphe ci-dessus, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les Actionnaires, le résultat de l'exercice du Droit de Préemption et le nombre d'Actions à acquérir par chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Préemption.

12.9. En cas de mise en œuvre du Droit de Préemption, la réalisation du Transfert des Titres devra intervenir dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'article 12.8 ci-dessus. A défaut d'acquisition (ou d'offre engageante communiquée au Cédant) par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Préemption dans les trente (30) Jours, le Cédant pourra librement transférer ses Titres au Cessionnaire proposé dans les termes et conditions de la Notification de Transfert sous réserve (i) du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'article 13, (ii) de l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c218f60f666-20220707-CM_20220707_004-DE

selon la procédure décrite à l'article 12 des Statuts et (iii) que ce Transfert par le Conseil d'Administration.

12.10. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé, sous réserve du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu aux termes de l'article 13 et dès lors que le Conseil d'Administration aura agréé le Transfert selon la procédure décrite à l'article 12 des Statuts, sous réserve que ce Transfert intervienne dans les trente (30) jours suivant l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.

12.11. En cas d'émission de Titres, les délais de souscription seront aménagés de telle sorte que les stipulations du présent article puissent s'appliquer au Transfert des Titres.

13. DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

13.1. A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Préemption visé à l'article 12, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, il ne pourra procéder au Transfert projeté qu'après avoir offert à la CDC et/ou ADESTIA la faculté de céder conjointement leurs Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques selon les modalités ci-après décrites, étant entendu toutefois qu'au titre du Transfert considéré, la CDC et/ou ADESTIA :

- (i) ne consentiront aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de leurs Titres et la garantie que leurs Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autre que ceux résultant le cas échéant des statuts et du présent Pacte ; et
- (ii) ne donneront aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire des Titres.
(le « Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »).

13.2. Pour permettre à la CDC et/ou ADESTIA d'exercer leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, le Cédant adressera à la CDC et/ou ADESTIA une Notification de Transfert. Dans l'hypothèse où le Transfert envisagé ne comporte pas un prix payable exclusivement en numéraire, la Notification de Transfert devra comporter, à peine de nullité, une évaluation de bonne foi, en euros, des Titres faisant l'objet du Transfert et de la contrepartie par l'itre offerte au Cédant.

13.3. La Notification de Transfert devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres de la CDC et/ou ADESTIA conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transfert, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

13.4. Dans le cas d'un projet de Transfert ouvrant le droit d'exercer le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ci-dessus, le Cédant s'engage à faire en sorte que la CDC et/ou ADESTIA qui en ferait la demande dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la réception de la Notification de Transfert, puissent céder au Cessionnaire, aux lieux et place du Cédant, un nombre de Titres « N » au plus égal au nombre de Titres « Nmax » obtenu en appliquant la formule suivante :

$$Nmax = N \times B$$

Où :

B est le nombre de Titres détenus par la CDC et/ou ADESTIA qui exerce(nt) son(leur) Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle divisé par la somme des titres détenus par le Cédant et la CDC et/ou ADESTIA exerçant son(leur) Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle au titre du Transfert concerné.

A défaut de réponse dans le délai impartie, la CDC et/ou ADESTIA sera(ont) considérée(s) comme ayant renoncé à exercer son(leur) Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c218f60f666-20220707-CM_20220707_004-DE

13.6. Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans que la CDC et/ou ADESTIA ayant exercé son(leur) Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle aillent pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'elle(s) est(isont) en droit de Transférer conformément au présent article 13 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

14. DROIT DE SORTIE EN CAS DE DESACCORD MAJEUR OU DE VIOLATION DU PACTE

- 14.1. Si la CDC et/ou ADESTIA et le ou les Actionnaire(s) du Collège Public se trouvent dans une situation de Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, la CDC et/ou ADESTIA pourra(ont) déclencher la présente procédure de Transfert en notifiant à ou aux Actionnaire(s) du Collège Public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses(leurs) Titres contenant une proposition de prix de rachat (la « Notification de Rachat »), dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter de la survenance du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte (le « Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »).
 - 14.2. Une « Violation du Pacte » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « Gouvernance de la Société » et V « Transfert des Titres ».
- Un « Désaccord Majeur » désigne :
- (i) l'impossibilité pour le Conseil d'Administration d'adopter une des Décisions Majeures listées à l'article 6.4.1 conduisant à une situation de blocage suite au vote de la CDC ou d'Adestia en déaveur de ladite Décision Majeure (une « situation de Blocage ») ;
 - (ii) L'adoption par le Conseil d'Administration de deux des Décisions importantes suivantes (i, ii, iv et vi) listées à l'article 6.4.2, ou de la même Décision importante à deux reprises parmi les Décisions importantes suivantes (i, iii, iv et vii) listées à l'article 6.4.2 sur une période glissante de 12 mois, malgré le vote du représentant de la CDC et/ou d'ADESTIA en défaveur de ladite Décision importante.
- 14.3. Préalablement à la sortie de la CDC et/ou d'ADESTIA, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de la CDC et/ou d'ADESTIA, dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant la Notification de Rachat.
- 14.4. Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période de trente (30) Jours, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engag(e)nt, dans un délai de soixante (60) Jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :
- (i) soit à proposer l'acquisition des Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;
 - (ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA ;
 - (iii) soit faire acquérir les Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA par la Société, ce que les Parties acceptent en déclarant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne dispose pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres de la CDC et/ou d'ADESTIA ;
- au prix proposé dans la Notification de Rachat de la CDC et/ou d'ADESTIA en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la Notification de Rachat de la CDC et/ou d'ADESTIA à la valeur fixée par un expert, qui interviendra conformément aux dispositions de l'article 1833-4 du Code civil, nommée par le Président du Tribunal de commerce compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront

supportés par la ou les Parties concernées, ou le cas échéant par le Titre ID : 086-21862066-20220707-CM_20220707_004-DE

d'ADESTIA à parts égales, étant entendu que :

- (i) l'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérées, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;
- (ii) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

14.5. Le Transfert des Titres sera réalisé et le prix sera payable dans les trente (30) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle un accord aura été trouvé entre les Parties ou le prix aura été fixé par l'expert.

14.6. En cas de rachat des Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA par la Société, cette dernière devra procéder concomitamment au rachat des Titres de la CDC et/ou d'ADESTIA, au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de la CDC et/ou d'ADESTIA à due concurrence du pourcentage des Titres rachetés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert des Titres.

14.7. Conformément aux stipulations des Statuts, les Parties concernées s'engagent expressément, le cas échéant, à voter, ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément du tiers acquéreur relative à l'exercice par la CDC et/ou d'ADESTIA de son(telle) Droit de Sortie en cas de Désaccord Majeur tel que défini aux présentes.

15. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 9^{ème} anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent à étudier, à la demande de la CDC, tous scénario en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC, au rang desquels :

- la réduction de capital de la Société par rachat des Titres de la CDC ;
- le rachat des Titres des Actionnaires du Collège Privé en vue de la transformation de la Société en Société Publique Locale ;
- le rachat des Titres de la CDC par les Actionnaires ou leurs Affiliés ou par un Tiers ;

La Valeur des Titres sera déterminée d'un commun accord par les Parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil et effectuant sa mission dans les conditions de cet article. Les Parties pourront fixer les règles et les modalités de détermination de la Valeur des Titres sur lesquelles l'expert s'appuiera.

Pour les besoins du présent article, le Droit de Préemption prévu à l'article 12 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle à l'article 13 ne s'appliqueront pas.

16. STIPULATIONS GÉNÉRALES EN CAS DE TRANSFERT DE TITRES

16.1. Sort des comptes courants et garanties

Les Parties conviennent de l'indissociabilité de la propriété des Titres avec celle des créances en comptes courants d'actionnaires sur la Société.

En conséquence, en cas de Transfert de Titres, le Cédant devra également céder au Cessionnaire qui devra acquérir, la quote-part de son avance en compte courant dans la Société à due proportion du pourcentage de Titres Transférés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

Si les Parties ont garanti tout ou partie des engagements de la Société, le Cessionnaire devra reprendre à sa charge le pourcentage des garanties consenties par le Cédant égal au pourcentage de Titres Transférés,

16.2. Engagements des Parties

Dans le cas où (i) les contrats de financement externes conclus par la Société contiendraient une clause prévoyant une exigibilité anticipée, un remboursement anticipé ou toute modification importante des modalités du prêt, dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou d'un changement d'actionnariat de la Société et (ii) un Actionnaire envisagerait un Transfert de Titres qui aurait pour effet d'entraîner une telle exigibilité, un tel remboursement ou une telle modification, l'Actionnaire Cédant devra faire son affaire personnelle d'obtenir l'accord écrit de l'établissement de crédit concerné préalablement à la réalisation du Transfert envisagé, de telle sorte que le Transfert ne puisse avoir pour conséquence d'entraîner l'exigibilité anticipée ou le remboursement anticipé des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement. A défaut d'un tel accord, l'Actionnaire Cédant concerné s'interdit de Transférer ses Titres.

16.3. Violation des stipulations du Pacte

Tout Transfert effectué en violation des stipulations du Pacte sera nul.

17. ANTI-DILUTION

- 17.1. Les Parties bénéficieront du droit individuel permanent de conserver leur participation (droits de vote et/ou droits au bénéfice) dans la Société, compte tenu des Titres donnant droit de façon immédiate ou de manière différée, par quelque moyen que ce soit, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société.
- 17.2. En conséquence, chaque Partie devra être en mesure de pouvoir souscrire à toute augmentation de capital ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société préalablement à l'opération concernée.
- 17.3. Les Actions à émettre au bénéfice des Parties au titre du présent article devront donner droit aux mêmes droits et avantages qui seraient créés au profit d'un Actionnaire ou d'un Tiers au titre de l'augmentation de capital justifiant l'exercice de cet article.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

18. DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION – DESIGNATION D'UN EXPERT

Le Pacte est soumis au droit français.

Les Parties conviennent que tous les différends qui pourraient naître entre elles, relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, seront, en l'absence d'accord à l'issue d'un délai de trente (30) Jours, portés devant les dirigeants respectifs des Parties et, seulement en cas de désaccord persistant constaté à l'issue d'un nouveau délai de trente (30) Jours, pourront être soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel compétente, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14.

Les Parties conviennent que, dans le cas où la procédure prévue à l'article 1843-4 du Code civil serait mise en œuvre au titre des stipulations des Statuts et/ou du Pacte, l'expert auquel il est fait référence devra être un cabinet d'audit de réputation nationale, indépendant des Parties.

Les honoraires de l'expert seront répartis à parts égales entre les Parties concernées.

19. INESSIBILITÉ – INTITULÉ PERSONNALÉ

Les stipulations du présent Pacte ont un caractère *intitulé personne* en vue de la réalisation des objectifs des Parties tels que présentés en préambule.

Hors cas d'adhésion du Cessionnaire au Pacte, les droits et obligations des Parties ne pourront être transférés à un Tiers.

20. NON UTILISATION DES NOMS « CDC » ET « CAISSE DES dépôts et consignations »

Les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la CDC, sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire.

21. DISPOSITIONS GENERALES

21.1. Délais et Renonciation

Les Parties reconnaissent que tous les délais fixés aux présentes l'ont été après détermination concrète de leur durée et que les conséquences pour les Parties du respect ou non de ces délais sont acceptées, y compris lorsqu'elles se traduisent par la perte d'une faculté pour une Partie. Sous cette réserve, le défaut d'exercice partiel ou total de l'un quelconque de ses droits ne pourra valoir renonciation au bénéfice de ce droit pour l'avenir.

21.2. Confidentialité

Chaque Partie s'engage à garder strictement confidentielles les informations et documents reçus d'une autre Partie ou de la Société relatives à la Société et les stipulations du Pacte non retrançrées dans les Statuts et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visée au présent article 21.2, (iv) à toute autorité de contrôle ou (v) en vertu de contraintes légales et réglementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice). Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

Tout communiqué ou annonce relatif au Pacte ou à son contenu devra faire l'objet d'un accord écrit préalable entre les Parties.

Les obligations de confidentialité prévues par le présent article s'appliqueront pendant toute la durée du Pacte et survivront pendant douze (12) mois à compter de la résiliation du Pacte ou à compter de la cession de l'intégralité de ses Titres par un Actionnaire, en ce qui concerne l'Actionnaire concerné.

21.3. Transmission et Adhésion

Les stipulations du Pacte et les droits et obligations qui en découlent engagent les héritiers, successeurs et ayants droit des Actionnaires. Ceux-ci seront donc tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent.

Il est expressément prévu qu'en cas de Transfer à un Tiers des Titres ou de souscription par un Tiers de Titres de la Société effectué conformément aux stipulations des Statuts et du Pacte, le Cessionnaire sera tenu du respect de toutes les clauses de ceux-ci.

Tout Cessionnaire de tout ou partie des Titres d'une Partie bénéficiera de droits [] ayant cédé ses Titres.

En conséquence, le Transfert ne sera opposable aux autres Actionnaires et à la Société qui au vu de l'engagement écrit du Cessionnaire (i) d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent et (ii) de se substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes.

En outre, la Société s'engage à faire le nécessaire pour que toute personne souscrivant ou recevant des Titres de la Société et qui viendrait à détenir une quote-part de capital social et des droits de vote de la Société de 5 % minimum, par tout autre moyen que le Transfert, et notamment par voie d'augmentation de capital, d'échange de titres ou d'attribution de Titres de la Société, accepte par écrit, au plus tard au moment de la réalisation de l'opération par laquelle le Tiers concerné devient actionnaire de la Société, d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent. A défaut, la Société s'interdira, en tant que Gardien du Pacte, de retranscrire l'opération dans son registre des mouvements de titres et dans ses comptes d'actionnaires.

Un modèle de lettre d'adhésion au Pacte figure en Annexe 2.3 - Modèle de Charte RSE

Charte de Responsabilité Sociale des EPL

La trame de charte RSE et ses sous-parties se déclinent en deux axes :

- une partie sociale, correspondant aux RSE enjeux transverses ;
- une partie correspondant aux enjeux sectoriels spécifiques de chaque EPL. Ils sont à ajuster en fonction du métier de votre EPL (des illustrations pour une EPL aménageur, une EPL exploitant dans le domaine du stationnement, une EPL investisseur dans le domaine du portage immobilier sont fournies dans des encadrés dédiés).

Les enjeux sont recensés de façon relativement exhaustive. Il n'est pas obligatoire de les conserver dans leur ensemble. Il revient à l'EPL de sélectionner, au sein de la liste existante, les enjeux prioritaires et les plus adaptés à son activité.

La trame de charte RSE ci-après comprend également des éléments à élément explicatifs (surlignés en gris)

ID : 086-218600666-20220707-2M_20220707_004-DE

POURQUOI UNE DEMARCHE RSE POUR (NOM DE VOTRE EPL) ?

La responsabilité sociale des entreprises (RSE) est définie par la Commission Européenne comme « La responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société ». Une démarche RSE contribue aux trois piliers du développement durable : **progrès économique, justice sociale et préservation de l'environnement.** S'engager dans une démarche RSE volontaire représente une opportunité pour Nom de votre EPL d'adapter son activité afin de toujours mieux servir l'intérêt général, en harmonie avec ses parties prenantes et ses partenaires.

Présentation de votre EPL (optionnel) : XXX

Exemple : Créeé en 2004, Cergy Pontoise Aménagement devient une Entreprise Publique Locale en 2009. Elle imagine, étudie et développe des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et réalise, pour le compte des collectivités actionnaires, des opérations de construction en maîtrise d'ouvrage déléguée. Cergy Pontoise Aménagement conjugue les atouts de la réactivité et de la performance économique tout en prenant en compte l'intérêt public porté par son actionnariat constitué de collectivités locales. Forte d'une équipe de 19 personnes, la société pilote actuellement plus de 20 opérations en partenariat avec de nombreux acteurs pour une production annuelle d'environ 700 à 1000 logements par an. *Notre objectif est la construction d'équipements et l'aménagement d'espaces publics pour le bon fonctionnement des quartiers.* (<http://www.ergypontoise-amenagement.fr/article/qui-sommes-nous>)

Au regard de l'activité de Nom de votre EPL et de son historique, l'engagement dans une démarche de responsabilité sociale apparaît légitime et en adéquation avec nos valeurs.

Détailler ici ce que vous attendez d'une démarche de RSE (optionnel) : ...

Exemple : L'inscription d'une démarche RSE dans notre stratégie présente de multiples avantages :

- L'anticipation des attentes des collectivités et des habitants vis-à-vis de l'aménagement
- L'amélioration de la résilience de nos opérations par la prise en compte de l'environnement et du changement climatique
- Le renforcement du bien-être de nos équipes et de leur satisfaction au travail

Les engagements RSE présentés dans cette charte constituent ainsi un levier clé du développement sur le long terme de Nom de votre EPL.

Nos ENGAGEMENTS

Notre responsabilité économique et notre engagement pour le développement local

Conseiller soutenabilité économique et RSE dans notre gouvernance

L'inclusion de la RSE dans notre stratégie implique de mettre en perspective notre modèle économique et notre gouvernance, afin de garantir à la fois la robustesse du modèle économique de Nom de votre EPL, et la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Nous nous engageons ainsi à :

- Prendre en compte les risques liés à la transition énergétique et environnementale dans notre modèle économique (à détailler si pertinent pour votre EPL, par exemple une EPL

dans le secteur du stationnement pourraient faire évoluer son offre de stationnement avec des bornes de recharges électriques ; une EPL dans l'aménagement ou dans le portage immobilier pourrait mettre en place des principes d'éco-construction ...),

- Intégrer les risques et opportunités environnementaux et sociaux, dans toute prise de décision tant dans la gestion interne de Nom de votre EPL que dans notre activité et nos projets,

- Respecter les règles de la concurrence et les règles de la commande publique,

- Favoriser la diversité au sein de nos instances de gouvernance (partie, diversité en termes d'âge et de profil professionnel...),

- Mener une politique d'innovation durable. A cet égard , Nom de votre EPL prévoit notamment de ... (compléter ici si pertinent par des projets spécifiques en lien avec votre activité),
Eviter les conflits d'intérêt pouvant résulter de nos activités et respecter la déontologie de nos métiers (éventuellement compléter ici en lien avec votre activité),
Garantir un encadrement des rémunérations des dirigeants, ainsi que de leurs modalités d'attribution.

- Lutter contre les pratiques d'évasion fiscale,

- Lutter contre la corruption, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme conformément aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier,

- Acheter des produits vertueux ou exemplaires en termes de processus de production d'après les critères environnementaux et sociaux,

- Contrôler les chaînes d'approvisionnement dont nous faisons partie, et notamment l'impact environnemental et social de nos fournisseurs et sous-traitants

- Entretenir des relations équitables avec nos fournisseurs et sous-traitants, et favoriser l'activité économique locale dans le respect des règles de la concurrence

- Assurer le respect et la protection de nos clients

- Accompagner nos clients dans xxxx (compléter en fonction de votre activité) est au cœur de notre activité. Être un partenaire de confiance est essentiel pour Nom de votre EPL. Nous nous engagons ainsi à :

- Respecter la réglementation, être loyal et transparent en matière d'information client et de contrat,

- Garantir la santé et la sécurité de nos clients.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie *Loyauté des pratiques « EPL et RSE »*.

Exemple métier aménageur :

- Nom de votre EPL s'engage à respecter le principe d'agrément à l'égard des acquéreurs, permettant de garantir la conformité de leurs projets vis-à-vis de nos principes RSE et des objectifs des politiques publiques locales.

Exemple métier investisseur, portage immobilier :

- Nom de votre EPL s'engage à assurer un service de qualité et de proximité à ses clients, notamment pour la gestion technique et locative

Contribuer au développement local et à l'intérêt général

Par nature, notre activité et notre offre de services ont une finalité d'intérêt général et concourent à l'attractivité des territoires. Notre activité de xxxx (repréciser ici vos différents métiers / activités), vise en effet à xxxx (repréciser ici l'objectif des stratégies de territoire auxquelles vous participez, ex : le bon fonctionnement des quartiers, l'attractivité touristique, la réduction de la précarité énergétique...), en partenariat avec xxx. Les engagements suivants nous permettent d'améliorer en continu notre impact sur la société et de garantir notre contribution à l'intérêt général :

- Contribuer à l'attractivité et au développement du territoire de xxx via notre activité,
- Maintenir des échanges réguliers avec les acteurs locaux et prendre en compte leurs enjeux et projets dans notre activité,
- Participer à la création directe ou indirecte d'emploi sur le territoire (à détailler si pertinent dans le cadre de votre activité),
- Inclure les populations riveraines ou locales dans nos projets, notamment via des concertations.

Ces engagements peuvent être adaptés / supprimés en fonction de l'activité de votre EPL, de son affectio : sociétés et de vos parties prenantes. Ils correspondent à la partie *« Développement local » de la présentation « EPL et RSE »*.

Exemple métier aménageur :

- Nom de votre EPL s'engage à contribuer aux objectifs de développement local fixés avec ses parties prenantes et ses partenaires, notamment en matière de commerce et d'activités tertiaires

<p>Envoyé en préfecture le 08/07/2022 Reçu en préfecture le 08/07/2022 Affiché le ID : 086-218600966-20220707-CM_20220707_004-DE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Repenser notre activité au global afin de mettre en œuvre une logique d'économie circulaire, c'est-à-dire de limiter les consommations et le gaspillage des ressources. Dans cette optique, Nom de votre EPL prévoit de mettre l'accent sur l'optimisation de consommation de papier et de plastique, la réduction du gaspillage alimentaire et le recyclage via le tri sélectif. (modifier, ajouter, supprimer ou spécifier des actions en suivant vos priorités de RSE), • Optimiser le déplacement des collaborateurs, notamment via notre Plan de Mobilité (à conserver si pertinent), • Sensibiliser nos collaborateurs aux éco-gestes par des actions de communication internes. <p>Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « Environnement » de la présentation « EPL et RSE ». Il est à noter que les engagements environnementaux et votre capacité à les mettre en œuvre dépendent grandement de votre contexte (nombre de collaborateurs, métiers, conditions d'activité...). Ainsi un Plan de Mobilité n'est pertinent qu'à partir d'une certaine taille d'entreprise. De même certains engagements comme l'évaluation des émissions de Gaz à Effets de Serre peuvent paraître contraignants pour une petite EPL. Il est alors possible de s'engager sur des actions vertueuses d'un point de vue carbone (réduction des consommations d'énergie, de papier, covoiturage...) sans forcément mesurer leur impact carbone. Par ailleurs certains métiers ont des enjeux environnementaux qui leur sont propres et qui peuvent être davantage développés que dans la trame proposée (voir ci-dessous pour exemple).</p> <p><i>Exemple métier aménageur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nom de votre EPL s'engage à contribuer à la maîtrise de l'artificialisation de sols dans ses opérations en travaillant en étroite collaboration avec les collectivités du territoire et autres partenaires. Nom de votre EPL favorise également les méthodes d'infiltration à la parcelle permettant de lutter contre le risque d'inondation. • Nom de votre EPL s'engage à préserver la biodiversité lors de ses opérations. En concertation avec les acteurs du territoire, nous évitons au maximum les impacts sur les milieux naturels remarquables. Dans le cas où certains de ces impacts ne peuvent être évités, nous mettons en œuvre des mesures de réduction et de compensation de ces impacts. Par ailleurs nous prenons en compte dans chacune de nos opérations les continuités écologiques et la végétalisation. • Nom de votre EPL s'engage à maîtriser l'impact environnemental de ses opérations, et notamment à réduire les risques de pollution atmosphérique, de pollution des eaux et des sols liés à ses chantiers. • Nom de votre EPL s'engage à avertir les riverains et le cas échéant à mettre en œuvre des mesures d'optimisation des nuisances sonores pouvant résulter de ses chantiers. <p><i>Exemple métier investisseur, portage immobilier :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nom de votre EPL s'engage à favoriser l'efficacité énergétique et la résilience au changement climatique des bâtiments (rénovation énergétique, prise en compte du confort d'hiver, risque d'inondation...).

<p>Envoyé en préfecture le 08/07/2022 Reçu en préfecture le 08/07/2022 Affiché le ID : 086-218600966-20220707-CM_20220707_004-DE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nom de votre EPL s'engage à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers • Exemple métier investisseur, portage immobilier : <ul style="list-style-type: none"> • Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de logements (sociaux et/ou intermédiaires) répondant aux enjeux du territoire xxx • Nom de votre EPL s'engage à rénover et réhabiliter les logements et locaux dans lesquels elle investit • Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de services et de locaux tertiaire au service de l'attractivité des territoires. • Nom de votre EPL soutient le développement économique, le tissu économique de proximité et la revitalisation des territoires. <p>Notre responsabilité environnementale</p> <p>A l'heure de la transition énergétique et environnementale, Nom de votre EPL a à cœur de limiter son impact négatif sur l'environnement, mais également de saisir les nouvelles opportunités de développement durable. La réduction de nos consommations en énergie et en matières premières contribue ainsi à la baisse de nos coûts de fonctionnement et la sensibilisation aux éco-gestes de nos collaborateurs contribue à la transition plus largement au sein de la société. Nous nous engageons ainsi à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Évaluer nos consommations d'énergie et mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire celles-ci. Nom de votre EPL prévoit notamment des actions spécifiques sur... (compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE, ex : utilisation de LED, remplacements des équipements informatiques, remplacement des véhicules, isolation des locaux...). • Évaluer nos émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et mettre en œuvre des actions de réduction de celles-ci. Nom de votre EPL prévoit notamment des actions de ... (compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE, ex baisse des consommations d'énergie, optimisation des déplacements, éco matériaux pour la construction...). • Réduire notre impact sur la pollution de l'air extérieur. Nom de votre EPL prévoit notamment de... compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE. • Mettre en place des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans nos locaux, • Réduire les rejets polluants dans l'eau et les sols générés par notre activité. Nom de votre EPL prévoit notamment de... compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE, • Limiter les nuisances sonores générées par notre activité de xxx. Nom de votre EPL prévoit notamment de... compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE,

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-21-18601666-20220707-CM-20220707_004-DE

- Nom de votre EPL s'engage à maîtriser les impacts sanitaires de ses produits et réalisations et à maîtriser les nuisances pouvant être causées par les installations de chantier (empêtement sur les milieux naturels, nuisances sonores...).
- Nom de votre EPL s'engage à favoriser l'usage des éco-matériaux dans ses réalisations.
- Nom de votre EPL s'engage à favoriser le financement de la Transition Energétique et Environnementale via son activité.

Notre responsabilité sociale et humaine

Contribuer à l'épanouissement des collaborateurs via les conditions de travail et les relations sociales

La qualité de vie au travail est un élément essentiel de nos valeurs, et la réussite de chaque collaborateur dépend de son épaulement au sein de Nom de votre EPL. Nous nous engageons ainsi à :

- Assurer la sécurité et la santé au travail, à lutter contre les accidents du travail, l'absentéisme, les risques psycho-sociaux et les troubles musculo-squelettiques (à modifier / compléter en fonction des spécificités de votre activité et de vos priorités RSE),

- Garantir la qualité du dialogue social et des relations avec les instances de représentation du personnel,

- Garantir le respect des durées légales de travail et accompagner nos collaborateurs dans leur équilibre vie privée / vie professionnelle. Nom de votre EPL met ainsi en œuvre xxx (à compléter en fonction de votre contexte et de vos priorités RSE, par exemple : télétravail, compteurs d'heures supplémentaires, jours de récupération, autonomisation de la gestion du temps, ...).

- Garantir le droit à la déconnexion.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « **Relations et conditions de travail / social** » de la présentation « **EPL et RSE** ».

Promouvoir les droits de l'Homme

En tant qu'employeur et acteur économique, Nom de votre EPL s'engage à promouvoir les droits de l'Homme au sein de son organisation et dans ses relations avec ses partenaires. Nous nous engageons ainsi à :

- N'opérer aucune discrimination, pour quelque cause que ce soit (âge, sexe, situations familiales, croyance et opinion...) notamment dans le recrutement, la rémunération, l'évolution de carrière et la formation des collaborateurs en respect de l'article L1132-1 du Code du travail,

- Porter une attention particulière aux effets discriminatoires indirects pouvant résulter de notre activité,

- Favoriser la diversité et l'égalité des chances dans les effectifs et les fonctions d'encadrement de Nom de votre EPL, notamment concernant la parité homme et

- femmes et l'insertion des personnes handicapées (à compléter / modifier suivant les priorités RSE de votre EPL).
- Favoriser la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'entreprise.
- Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « **Droits de l'Homme** » de la présentation « **EPL et RSE** ».

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-218600665-20220707-CM_20220707_004-DE

Annexe 7.4- Critères de sélection et modèle de dossier de séance

Règles de présentation des projets d'investissement et de cession au Comité Stratégique

a) Règles de présentation des projets d'investissement

Pour pouvoir être étudié, le projet d'investissement soumis pour avis au Comité Stratégique et pour engagement au Conseil d'Administration, devra comporter les documents suivants :

Notice descriptive de l'opération :

Etat cadastral et plan :

Règlement de copropriété si existant :

Projet de travaux et mode de contractualisation envisagé :

Durée du portage prévisionnel et modalités de sortie (si connues à date) :

Affection, conditions locatives projetées, identité des preneurs potentiels :

Etude de positionnement validant les hypothèses de commercialisation de l'opération :

Bilan détaillé de l'opération (compte de résultat, bilan et trésorerie), modalités de financement, allocation maximum de fonds propres à l'opération et niveau de subventionnement éventuel ;

Calendrier prévisionnel ;

Note juridique sur le montage proposé :

Sur demande du Comité, le Directeur Général de la Société pourra engager des études de faisabilité pour compléter les dossiers en vue de leur analyse par le Comité.

b) Règles de présentation des cessions d'actifs

une note sur l'opportunité du projet de cession,

la situation locative du bien immobilier,

l'évaluation de l'actif explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels, voire par le recours à un expert immobilier.

Critères des avis émis

Le Comité Stratégique donne son avis sur la base des critères suivants :

- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser uniairement en capital ou comptes courant d'associés plus de 25% des fonds propres de la Société, hors opération prévue au Plan d'Affaires ;

- Les opérations de construction dites « en blanc » (c'est-à-dire sans locataires identifiés avant construction) sont à éviter et seront limitées aux locaux multi-occupants ;

- Les opérations de constructions examinées par le Comité Stratégique et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum :

- 50% des surfaces de l'immeuble pour les hôtels d'entreprises artisanaux et industriels,
- 50% des surfaces de l'immeuble pour les terrières,
- 65% des surfaces de l'immeuble pour les locaux commerciaux,
- 100% des surfaces de l'immeuble pour les locaux industriels monos occupants ;

- Chaque opération devra viser un objectif de rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de 6% minimum pour la première année en pleine exploitation ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel inférieur à 6% pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives (par exemple : secteurs géographiques où la rareté du foncier ou la qualité de l'emplacement majorant le coût total de l'investissement, ou dans le cas d'un actif immobilier dont la complexité ou la spécificité générerait un surcoût d'investissement) ;

- Lors de la négociation commerciale, la durée ferme la plus longue sera recherchée ;

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-218600665-20220707-CM_20220707_004-DE

- La Société n'a pas vocation à porter le risque de construction. Elle rechertera des formes d'intervention limitant le risque constructif : ses acquisitions immobilières se feront dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA »), d'une vente d'un immeuble achèvé ou d'un Contrat de Promotion Immobilière (« CPI ») lorsque la Société est propriétaire du terrain d'assiette ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés ;
 - Dans le cadre d'une VEFA ou CPI, il sera demandé une Garantie Financière d'Achèvement couvrant la défaillance du prestataire ;
 - A défaut d'une VEFA ou d'un CPI, via une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), et exceptionnellement via une maîtrise d'ouvrage directe (marché de travaux et prestations de services).
- Il est ici précisé que les conditions de recours à la maîtrise d'ouvrage directe devront être sécurisées de la manière suivante :
- ✓ réalisation d'une étude de faisabilité,
 - ✓ purge de toutes les autorisations administratives (construction et exploitation) et, le cas échéant, décision favorable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant sur les travaux à réaliser,
 - ✓ si impossibilité de recourir à des lois séparées, signature d'un marché de travaux avec une entreprise générale du bâtiment tous corps d'état solvable pour limiter les interlocuteurs de la Société, et les risques de défaillance des intervenants (l'entreprise s'engagerait à prendre la responsabilité globale des travaux en assurant par exemple la maîtrise des problèmes de direction, de coordination de travaux, la logistique, la défaillance d'entreprises sous-traitantes, le respect du délai et la signature, la défaillance d'entreprises sous-traitantes, la respect du délai et la souscription par les entreprises des assurances et garanties obligatoires (DO, responsabilité civile), et facultatives (ex. garantie bon fonctionnement, dommages aux existants et immatériels), souscription d'une tou risque chantier signé) ;
 - ✓ assistance d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,
 - ✓ délai de livraison garant,
 - ✓ pénalités couvrant les retards dans l'exécution des travaux et levée des réserves,
 - ✓ souscription par les entreprises des assurances et garanties obligatoires (DO, responsabilité civile) et facultatives (ex. garantie bon fonctionnement, dommages aux existants et immatériels), souscription d'une tou risque chantier signé) ;
- Par ailleurs, toutes les garanties possibles devront être recherchées auprès des preneurs à bail, à titre indicatif il pourra s'agir de la mise en place préalable du financement pour les non-actionnaires, de cautions bancaires, hypothéques ou toute autre garantie appropriée ;
- Chaque opération devra veiller à intégrer les enjeux du développement durable tant au niveau environnemental que sociétal et privilégier une empreinte environnementale la plus réduite possible ;
 - Les programmes neufs réalisés devront viser un objectif d'efficacité énergétique supérieur aux normes en vigueur au moment de l'investissement par la Société, et en fonction du type de bâtiment.
- Dans le cas où l'investissement immobilier sera porté par une Filiale, l'investissement immobilier porté par cette société devra respecter les critères ci-dessus.
- Afin d'objectiver l'analyse des différentes opérations présentées en Comité Stratégique, ces dernières devront faire l'objet d'une cotation multicritères sur la base de la grille d'analyse ci-après :

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
 Reçu en préfecture le 08/07/2022
 Attaché(s) : 
 ID : 086-21880668-20220707-CM_20220707_004-DE

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
 Reçu en préfecture le 08/07/2022
 Attaché(s) : 
 ID : 086-21880668-20220707-CM_20220707_004-DE

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Intérieur au prix du marché
Existence d'un accès indépendant aux étages et/ou enjolive de division en volume	Accès aux étages à recréer ou forte division en volume à opérer		L'accès aux étages ne nécessite pas de travaux
Risque MO	Site classé / ABF / AVAP	Oui	Non
Niveau de pré commercialisation	Restructuration lourde	Non sécurisation du prix et des délais	Remise aux normes Sécurisation du prix et des délais
Durée des baux et cas de pré commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de pré commercialisation)	Bail 6 ans fermes	Pré commercialisation > 50 % des surfaces
Copropriété	à 2 copropriétaires	Et preneur de notoriété locale	Bail classique commercial 3,6,9 et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel
Stationnement pour le logement	Aucun	sans	> à 2 copropriétaires A proximité
			Sur place

Annexe 21.3 – Modèle d’acte d’adhésion21.3.

21.4. Modification du Pacte

Toute modification du Pacte ne pourra résulter que d'un consentement unanime et écrit des Parties.

21.5. Durée et résiliation du Pacte

Le Pacte prend effet à la date de réalisation de l'Augmentation de Capital et restera en vigueur pendant une durée de dix (10) ans et sera ensuite renouvelée par tacite reconduction par périodes successives de dix (10) ans, sauf dénonciation par l'une des Parties aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois (3) mois avant la date de renouvellement.

À la date à laquelle une Partie ne détiendrait plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendrait fin à l'égard de cette Partie (à l'exception de l'article 21.2 « Confidentialité » qui restera en vigueur pendant une durée de six (6) mois à compter de cette date) pour autant que toutes les obligations mises à sa charge par les présentes aient été respectées avant la perte de sa qualité de détenteur de Titres, mais resterait en vigueur à l'égard des autres Parties.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une Partie né(e) du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration, tels que, notamment, tous les engagements dont le point de départ et la durée sont fixés dans le Pacte, indépendamment de la durée du Pacte.

21.6. Gardien du Pacte

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 « Gardien du Pacte »).

La Société, représentée par son Directeur Général, intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun et s'assurer de l'application et du respect des Statuts et du Pacte.

À cet égard, le Gardien du Pacte :

- (i) sera chargé de la tenue du registre des mouvements de titres de la Société et à ce titre sera seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irregularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;
- (ii) devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;
- (iii) adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;
- (iv) devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;
- (v) recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux

S'agissant de projets d'investissement en locatif social :
 Pour pouvoir être étudié, le projet d'investissement soumis pour avis au Comité Stratégique et pour engagement au Conseil d'Administration devra comporter les éléments suivants :
 - Présentation de l'opération (composition, contexte de l'opération, etc...)
 - Aspects locatifs et commerciaux (zone Pinel, caractéristiques des réservataires, etc...)
 - Analyse technique et opérationnelle du projet (mode de réalisation, caractéristiques techniques du projet, etc ...)
 - Planning prévisionnel
 - Informations administratives et foncières
 - Simulations financières
 - Cohérence avec le PMT (figure au PMT O/N, part de FP à l'opération, etc...)

Critères des avis émis :

- Le Comité Stratégique donne son avis sur la base des critères financiers et normes suivants :
 - Taux d'autofinancement à 30 ans > 0% (autofinancement cumulé sur la période en % des loyers cumulés sur la période)
 - Valeur actuelle Nette (VAN) à 30 ans > 0
- Le projet proposé devra être en cohérence avec les orientations stratégiques de la SEM et les documents s'y afférents (PSP et PMT).

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-21860066-20220707-CM_20220707_304-DE

engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;

(vi) s'assurer du respect par les Actionnaires, à tout moment, des déclarations, engagements et dispositions contenues dans le Pacte, et, le cas échéant, informera sans délai l'ensemble des Parties des irrégularités constatées ;

(vii) recueillera, par tous moyens, les décisions des Parties ayant pour objet le changement, la modification ou la renonciation à l'une quelconque des stipulations du Pacte, et procèdera, le cas échéant, aux modifications du Pacte.

Les Parties devront adresser au Gardien du Pacte une copie de toutes les Notifications qui seraient faites au titre des opérations concernées par l'exécution des présentes.

21.7. Force obligatoire

21.7.1. Efficacité

Chacune des Parties s'engage à faire en sorte, par tous moyens appropriés, y compris en leur qualité d'Actionnaires ou dirigeants de la Société, ou d'autres structures dont ils sont ou seront, directement ou indirectement, actionnaires ou dirigeants, à tout moment :

- (i) que l'exécution de dispositions statutaires de la Société ne privent pas le présent Pacte de son efficacité, et
- (ii) que soient prises à tout moment après la date des présentes toutes mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ou souhaitables pour réaliser les objectifs du présent Pacte.

21.7.2. Réparation

Chacune des Parties reconnaît que l'octroi de dommages et intérêts ne constituera pas une réparation satisfaisante en cas d'inexécution de ses obligations au titre de ses engagements prévus aux présentes.

En conséquence, chaque Partie accepte que les autres Parties au Pacte puissent conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, demander par voie judiciaire l'exécution forcée des engagements prévus au présent Pacte afin notamment d'obtenir la réalisation des Transferts qui y sont prévus et dans les conditions prévues aux présentes, quand bien même le recours à l'exécution forcée n'aurait pas été expressément stipulée dans le Pacte et qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution forcée pour la Partie débitrice de bonne foi et son intérêt pour la (les) Partie(s) créancière(s), sans préjudice des dommages et intérêts dont ces autres Parties pourraient se prévaloir par ailleurs au regard de tout préjudice résultant pour la Partie concernée de la mauvaise exécution de son obligation par son débiteur.

En cas d'inexécution par une ou plusieurs Partie(s) des obligations mises à sa(leur) charge par le présent Pacte, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant une durée de dix (10) jours à compter de sa réception, les autres Parties (ou l'une au moins d'entre elles) pourront de plein droit obtenir s'il s'agit du non-respect d'un engagement non financier, la désignation sur requête ou en référé d'un mandataire de justice chargé d'une mission ad hoc, consistant à exécuter, aux lieux et places de la ou les Partie(s) défaillante(s), les obligations incombant à celle(s) ci.

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-21860066-20220707-CM_20220707_304-DE

En particulier, ledit mandataire pourra exercer le droit de vote de la ou des Partie(s) défaillante(s), soit en Assemblée Générale, soit en Conseil d'Administration et aura pour mission de voter dans le sens permettant une exécution pleine et entière du présent Pacte.

21.7.3. Imprévision

Les Parties acceptent d'assumer le risque d'un éventuel changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des présentes rendant leur exécution onéreuse pour l'une quelconque d'entre elles et, en conséquence, renoncent expressément par avance à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

21.8. Portée

Les Parties conviennent que le Pacte représente l'intégralité de leur accord quant à son objet et remplace, annule et prévaut sur toutes conventions ou documents antérieurs ayant un objet identique ou semblable à celui du Pacte.

21.9. Nullité d'une stipulation

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale du Pacte soit préervée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

21.10. Notifications

Une « Notification » désigne toute communication en vertu du Pacte ou en rapport avec le Pacte devant être effectuée par écrit et être signée par ou pour le compte de la Partie la donnant. Elle sera notifiée par remise en main propre ou par envoi par courrier électronique (uniquement si elle est suivie, le même jour – s'il s'agit d'un Jour Ouvré – ou le Jour Ouvré suivant, d'un courrier recommandé avec accusé de réception) aux adresses indiquées en tête du Pacte ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes conditions par la Partie concernée aux autres Parties. Toute Notification ainsi notifiée par remise en main propre, par courrier électronique ou courrier sera présumée avoir été délivrée faite :

- (i) en cas de remise en main propre, au moment de la remise ;
 - (ii) dans le cas d'un envoi par courrier électronique, au moment de la transmission si elle est suivie comme indiqué d'un envoi par courrier recommandé ;
 - (iii) dans le cas d'un envoi par courrier recommandé, au moment de sa remise ; étant entendu que dans chaque cas où la remise en main propre serait effectuée après 18h00 un Jour Ouvré ou un Jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9h00 le Jour Ouvré suivant.
- Une Partie doit notifier aux autres tout changement de son nom, de son destinataire, de son adresse pour les besoins du présent Pacte, étant entendu qu'une telle notification ne prendra effet que :
- (i) à la date indiquée dans la Notification comme étant la date à laquelle doit avoir lieu le changement ; ou

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c-21860066-20220707-CM_20220707_004-DE

(ii) s'il n'est pas indiquée de date, ou si la date indiquée se trouve moins de 3 Jours Ouvrés après la date à laquelle est faite la Notification, le 3^{ème} Jour Ouvré après la date de Notification de ce changement.

21.10.1. Election de domicile

Pour l'exécution du Pacte et notamment pour l'envoi des Notifications :

- (i) La ville de Châtellerault fait élection de domicile : 78 boulevard BLOSSAC 86100, CHATELLERAULT,
- (ii) La CDC fait élection de domicile : Caisse des Dépôts Direction régionale Nouvelle-Aquitaine, 38, rue de Cursol - CS 61530, 33081 Bordeaux
- (iii) La Communauté d'agglomération Grand Châtellerault fait élection de domicile : HOTEL DE VILLE 78 boulevard BLOSSAC 86100, CHATELLERAULT,
- (iv) Adestia fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

21.10.2. Computation des délais et Période Chômée

Les délais stipulés dans le Pacte se calculent selon les règles fixées par les articles 640 à 642 du Code de Procédure Civile et expirent automatiquement et de plein droit dès la survenance de leur échéance, sans qu'une quelconque mise en demeure ou notification ne soit nécessaire.

Dans l'hypothèse où tout délai stipulé dans le Pacte viendrait à expiration au cours du mois d'août ou entre le 20 décembre d'une année et le 4 janvier compris inclus de l'année suivante (chaque une « Période Chômée »), il est expressément convenu que ledit délai sera automatiquement prorogé du nombre de jours courant sur la Période Chômée.

En présence de :

La Société
représentée par [●]

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c-21860066-20220707-CM_20220707_004-DE

Fait à [●], le [●].

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Communauté d'agglomération Grand Châtellerault
représentée par [●]

La ville de Châtellerault
représentée par [●]

La CDC
représentée par [●]

La Société
représentée par [●]

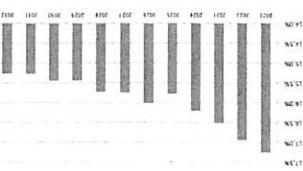
Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022 -
Affiché le _____
ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_004-DE

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-218600686-20220707-CM_2022

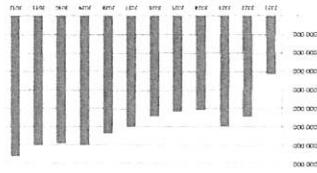
Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022 
Affiché le 
ID : 085218600666-20220707-CM 20220707_004-DE

SEM
Habitat

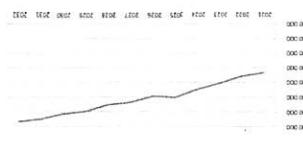
Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022 - Envoi à la poste
Affiché le ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_004-DE



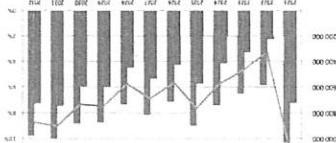
Symposium F2 de l'eaHPC - CR 2021 - DEVauStis TLA1 8 V2



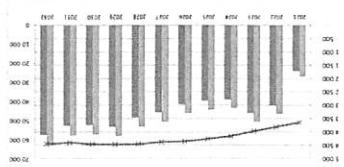
[View Details](#) | [Edit](#) | [Delete](#)



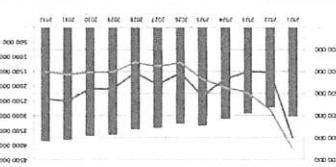
Evolution de la masse salariale / loyers nets



ANSWER



13 620 170 400 300 100 300 100



equinba

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022

Affiché le 08/07/2022

ID : 086-21860666-20220707-CM_202207_004-DE

Charte de Responsabilité Sociale des EPL



Pourquoi une démarche RSE pour (Nom de votre EPL) ?

La responsabilité sociale des entreprises (RSE) est définie par la Commission Européenne comme « La responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société » . Une démarche RSE contribue aux trois piliers du développement durable : progrès économique, justice sociale et préservation de l'environnement. S'engager dans une démarche RSE volontaire représente une opportunité pour Nom de votre EPL d'adapter son activité afin de toujours mieux servir l'intérêt général, en harmonie avec ses parties prenantes et ses partenaires.

Présentation de votre EPL (optionnel) : XXXX

Exemple : Créeé en 2004, Cergy Pontoise Aménagement devient une Entreprise Publique Locale en 2009. Elle imagine, étudie et développe des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et réalise, pour le compte des collectivités actionnaires, des opérations de construction en maîtrise d'ouvrage déléguée. Cergy Pontoise Aménagement conjointe les atouts de la réactivité et de la performance économique tout en prenant en compte l'intérêt public porté par son actionnaire constitué de collectivités locales. Forte d'un équipe de 19 personnes, la société pilote actuellement plus de 20 opérations en partenariat avec de nombreux acteurs pour une production annuelle d'environ 700 à 1000 logements par an. Notre objectif est la construction d'équipements et l'aménagement d'espaces publics pour le bon fonctionnement des quartiers. (<http://www.cergy-pontoise-aménagement.fr/article/qui-sommes-nous>)

Au regard de l'activité de Nom de votre EPL et de son historique, l'engagement dans une démarche de responsabilité sociale apparaît légitime et en adéquation avec nos valeurs.

Détailler ici ce que vous attendez d'une démarche de RSE (optionnel) : ...

Exemple : L'inscription d'une démarche RSE dans notre stratégie présente de multiples avantages :

- L'anticipation des attentes des collectivités et des habitants vis-à-vis de l'aménagement
- L'amélioration de la résilience de nos opérations par la prise en compte de l'environnement et du changement climatique
- Le renforcement du bien-être de nos équipes et de leur satisfaction au travail

Les engagements RSE présentés dans cette charte constituent ainsi un levier clé du développement sur le long terme de Nom de votre EPL.

Nos engagements

Notre responsabilité économique et notre engagement pour le développement local

Concilier soutenabilité économique et RSE dans notre gouvernance

L'inclusion de la RSE dans notre stratégie implique de mettre en perspective notre modèle économique et notre gouvernance, afin de garantir à la fois la robustesse du modèle économique de Nom de votre EPL, et la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Nous nous engageons ainsi à :

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c218800666-20220707-CM_20220707_004-DE

S E C

- Prendre en compte les risques liés à la transition énergétique et environnementale dans notre modèle économique (à détailler si pertinent pour votre EPL, par exemple une EPL dans le secteur du stationnement pourraient faire évoluer son offre de stationnement avec des bornes de recharges électriques ; une EPL dans l'aménagement ou dans le portage immobilier pourrait mettre en place des principes d'éco-construction ...).

- Intégrer les risques et opportunités environnementaux et sociaux dans toute prise de décision tant dans la gestion interne de Nom de votre EPL que dans notre activité et nos projets,
- Respecter les règles de la concurrence et les règles de la commande publique,
- Favoriser la diversité au sein de nos instances de gouvernance (parité, diversité en termes d'âge et de profil professionnel...),
- Mener une politique d'innovation durable. A cet égard, Nom de votre EPL prévoit notamment de ... (compléter ici si pertinent par des projets spécifiques en lien avec votre activité),
- Eviter les conflits d'intérêt pouvant résulter de nos activités et respecter la déontologie de nos métiers (éventuellement compléter ici en lien avec votre activité),
- Garantir un encadrement des rémunérations des dirigeants, ainsi que de leurs modalités d'attribution.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « **Gouvernance** » de la présentation « **EPL et RSE** ». *Garantir la loyauté des pratiques et leur transparence*

L'exemplarité de nos pratiques professionnelles, en interne et dans nos interactions avec nos partenaires, est un élément clé pour assurer un impact positif de notre activité sur la société. Nous nous engageons ainsi à :

- Lutter contre les pratiques d'évasion fiscale,
- Lutter contre la corruption, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme conformément aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier,
- Acheter des produits vertueux ou exemplaires en termes de processus de production d'après les critères environnementaux et sociaux,
- Contrôler les chaînes d'approvisionnement dont nous faisons partie, et notamment l'impact environnemental et social de nos fournisseurs et sous-traitants
- Entretenir des relations équitables avec nos fournisseurs et sous-traitants, et favoriser l'activité économique locale dans le respect des règles de la concurrence

*Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie **Loyauté des pratiques « EPL et RSE »**.*

Assurer le respect et la protection de nos clients

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 0f6c218800666-20220707-CM_20220707_004-DE

S E C

- Accompagner nos clients dans xxxx (compléter en fonction de votre activité) est au cœur de notre activité. Être un partenaire de confiance est essentiel pour Nom de votre EPL. Nous nous engageons ainsi à :

 - Respecter la réglementation, être loyal et transparent en matière d'information client et de contrat,
 - Garantir la santé et la sécurité de nos clients,
 - Garantir la protection des données et la vie privée de nos clients.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie **Loyauté des pratiques « EPL et RSE »**.

Exemple métier aménageur :

- Nom de votre EPL s'engage à respecter le principe d'agrément à l'égard des acquéreurs, permettant de garantir la conformité de leurs projets vis-à-vis de nos principes RSE et des objectifs des politiques publiques locales.
- Exemple métier investisseur, portage immobilier :*
- Nom de votre EPL s'engage à assurer un service de qualité et de proximité à ses clients, notamment pour la gestion technique et locative

Contribuer au développement local et à l'intérêt général

Par nature, notre activité et notre offre de services ont une finalité d'intérêt général et concourent à l'attractivité des territoires. Notre activité de xxxx (repréciser ici vos différents métiers / activités), vise en effet à xxxx (repréciser ici l'objectif des stratégies de territoire auxquelles vous participez, ex : le bon fonctionnement des quartiers, l'attractivité touristique, la réduction de la précarité énergétique...), en partenariat avec xxxx. Les engagements suivants nous permettent d'améliorer en continu notre impact sur la société et de garantir notre contribution à l'intérêt général :

- Contribuer à l'attractivité et au développement du territoire de xxxx via notre activité,
- Maintenir des échanges réguliers avec les acteurs locaux et prendre en compte leurs enjeux et projets dans notre activité,
- Participer à la création directe ou indirecte d'emploi sur le territoire (à détailler si pertinent dans le cadre de votre activité),
- Inclure les populations riveraines ou locales dans nos projets, notamment via des concertations.

Ces engagements peuvent être adaptés / supprimés en fonction de l'activité de votre EPL, de son affectio sociatis et de vos parties prenantes. Ils correspondent à la partie **« Développement local » de la présentation « EPL et RSE »**.

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiche le
ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_004-DE

Exemple métier aménageur :

- Nom de votre EPL s'engage à contribuer aux objectifs de développement local fixés avec ses parties prenantes et ses partenaires, notamment en matière de commerce et d'activités tertiaires
- Nom de votre EPL s'engage à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers
- Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de logements (sociaux et/ou intermédiaires) répondant aux enjeux du territoire xxx
- Nom de votre EPL s'engage à rénover et réhabiliter les logements et locaux dans lesquels elle investit
- Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de services et de locaux tertiaire au service de l'attractivité des territoires.
- Nom de votre EPL soutient le développement économique, le tissu économique de proximité et la revitalisation des territoires.

Exemple métier investisseur, portage immobilier :

- Nom de votre EPL s'engage à contribuer aux objectifs de développement local fixés avec ses parties prenantes et ses partenaires, notamment en matière de commerce et d'activités tertiaires
- Nom de votre EPL s'engage à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers
- Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de logements (sociaux et/ou intermédiaires) répondant aux enjeux du territoire xxx
- Nom de votre EPL s'engage à rénover et réhabiliter les logements et locaux dans lesquels elle investit
- Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de services et de locaux tertiaire au service de l'attractivité des territoires.
- Nom de votre EPL soutient le développement économique, le tissu économique de proximité et la revitalisation des territoires.

Notre responsabilité environnementale

A l'heure de la transition énergétique et environnementale, Nom de votre EPL a à cœur de limiter son impact négatif sur l'environnement, mais également de saisir les nouvelles opportunités de développement durable. La réduction de nos consommations en énergie et en matières premières contribue ainsi à la baisse de nos coûts de fonctionnement et la sensibilisation aux éco-gestes de nos collaborateurs contribue à la transition plus largement au sein de la société. Nous nous engageons ainsi à :

- Evaluer nos consommations d'énergie et mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire celles-ci. Nom de votre EPL prévoit notamment des actions spécifiques sur... (compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE, ex : utilisation de LED, remplacements des équipements informatiques, remplacement des véhicules, isolation des locaux...),
- Evaluer nos émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et mettre en œuvre des actions de réduction de celles-ci. Nom de votre EPL prévoit notamment des actions de... (compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE, ex baisse des consommations d'énergie, optimisation des déplacements, éco matériaux pour la construction...),
- Réduire notre impact sur la pollution de l'air extérieur. Nom de votre EPL prévoit notamment de... (compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE,
- Mettre en place des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans nos locaux,

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiche le
ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_004-DE

- Réduire les rejets polluants dans l'eau et les sols générés par notre activité. Nom de votre EPL prévoit notamment de... compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE.
- Limiter les nuisances sonores générées par notre activité de xxx. Nom de votre EPL prévoit notamment de... compléter ici si pertinent avec votre activité et suivant vos priorités de RSE.
- Repenser notre activité au global afin de mettre en œuvre une logique d'économie circulaire, c'est-à-dire de limiter les consommations et le gaspillage des ressources. Dans cette optique, Nom de votre EPL prévoit de mettre l'accent sur l'optimisation de consommation de papier et de plastique, la réduction du gaspillage alimentaire et le recyclage via le tri sélectif. (modifier, ajouter, supprimer ou spécifier des actions en suivant vos priorités de RSE),
- Optimiser le déplacement des collaborateurs, notamment via notre Plan de Mobilité (à conserver si pertinent),
- Sensibiliser nos collaborateurs aux éco-gestes par des actions de communication internes.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « Environnement » de la présentation « EPL et RSE ». Il est à noter que les engagements environnementaux et votre capacité à les mettre en œuvre dépendent grandement de votre contexte (nombre de collaborateurs, métiers, conditions d'activité...). Ainsi un Plan de Mobilité n'est pertinent qu'à partir d'une certaine taille d'entreprise. De même certains engagements comme l'évaluation des émissions de Gaz à Effets de Serre peuvent paraître contraignants pour une petite EPL. Il est alors possible de s'engager sur des actions vertueuses d'un point de vue carbone (réduction des consommations d'énergie, de papier, covoiturage,...) sans forcément mesurer leur impact carbone. Par ailleurs certains métiers ont des enjeux environnementaux qui leur sont propres et qui peuvent être davantage développés que dans la trame proposée (voir ci-dessous pour exemple).

Exemple métier aménageur :

- Nom de votre EPL s'engage à contribuer à la maîtrise de l'artificialisation de sols dans ses opérations en travaillant en étroite collaboration avec les collectivités du territoire et autres partenaires. Nom de votre EPL favorise également les méthodes d'infiltration à la parcelle permettant de lutter contre le risque d'inondation.
- Nom de votre EPL s'engage à préserver la biodiversité lors de ses opérations. En concertation avec les acteurs du territoire, nous évitons au maximum les impacts sur les milieux naturels remarquables. Dans le cas où certains de ces impacts ne peuvent être évités, nous mettons en œuvre des mesures de réduction et de compensation de ces impacts. Par ailleurs nous prenons en compte dans chacune de nos opérations les continuités écologiques et la végétalisation.
- Nom de votre EPL s'engage à maîtriser l'impact environnemental de ses opérations, et notamment à réduire les risques de pollution atmosphérique, de pollution des eaux et des sols liés à ses chantiers.

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-2-18600666-20220707-CM_20220707_004-DE

l'évolution de carrière et la formation des collaborateurs en respect de l'article L1132-1 du Code du travail.

- Nom de votre EPL s'engage à favoriser l'efficacité énergétique et la résilience au changement climatique des bâtiments (rénovation énergétique, prise en compte du confort d'été, risque d'inondation...).
- Nom de votre EPL s'engage à maintenir les impacts sanitaires de ses produits et réalisations en à maîtriser les nuisances pouvant être causées par les installations de chantier (empiètement sur les milieux naturels, nuisances sonores...).
- Nom de votre EPL s'engage à favoriser l'usage des éco-matiériaux dans ses réalisations.
- Nom de votre EPL s'engage à favoriser le financement de la Transition Energétique et Environnementale via son activité.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « **Droits de l'Homme** » de la présentation « **EPL et RSE** ».

Notre responsabilité sociale et humaine

Contribuer à l'épanouissement des collaborateurs via les conditions de travail et les relations sociales

La qualité de vie au travail est un élément essentiel de nos valeurs, et la réussite de chaque collaborateur dépend de son épanouissement au sein de Nom de votre EPL. Nous nous engageons ainsi à :

- Assurer la sécurité et la santé au travail, à lutter contre les accidents du travail, l'absentéisme, les risques psycho-sociaux et les troubles musculo-squelettiques (à modifier / compléter en fonction des spécificités de votre activité et de vos priorités RSE),

• Garantir la qualité du dialogue social et des relations avec les instances de représentation du personnel,

- Garantir le respect des durées légales de travail et accompagner nos collaborateurs dans leur équilibre vie privée / vie professionnelle. Nom de votre EPL met ainsi en œuvre xxx (à compléter en fonction de votre contexte et de vos priorités RSE, par exemple : télétravail, complieurs d'heures supplémentaires, jours de récupération, autonomisation de la gestion du temps...),

• Garantir le droit à la déconnexion.

Ces engagements peuvent être adaptés en fonction de l'activité de votre EPL et de vos priorités RSE. Ils correspondent à la partie « **Relations et conditions de travail / social** » de la présentation « **EPL et RSE** ».

Promouvoir les droits de l'Homme

En tant qu'employeur et acteur économique, Nom de votre EPL s'engage à promouvoir les droits de l'Homme au sein de son organisation et dans ses relations avec ses partenaires. Nous nous engageons ainsi à :

- N'opérer aucune discrimination, pour quelque cause que ce soit (âge, sexe, situations familiales, croyance et opinion...) notamment dans le recrutement, la rémunération,

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 065-218800666-20220707-CM_20220707_004-DE

Lors de la négociation commerciale, la durée ferme la plus longue sera recherchée ;

- La Société n'a pas vocation à porter le risque de construction. Elle recherchera des formes d'intervention limitant le risque constructif : ses acquisitions immobilières se feront dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA »), d'une vente d'un immeuble achevé ou d'un Contrat de Promotion Immobilière (« CPI ») lorsque la Société est propriétaire du terrain d'assiette ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés ;
 - Dans le cadre d'une VEFA ou CPI, il sera demandé une Garantie Financière d'Achèvement couvrant la défaillance du prestataire ;
 - A défaut d'une VEFA ou d'un CPI, via une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), et exceptionnellement via une maîtrise d'ouvrage directe (marché de travaux et prestations de services).
 - Il est ici précisé que les conditions de recours à la maîtrise d'ouvrage directe devront être sécurisées de la manière suivante :
 - ✓ réalisation d'une étude de faisabilité,
 - ✓ purge de toutes les autorisations administratives (construction et exploitation) et, le cas échéant, démission favorable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant sur les travaux à réaliser,
 - ✓ si impossibilité de recourir à des lots séparés, signature d'un marché de travaux avec une entreprise générale du bâtiment tous corps d'état, solvable pour limiter les interlocuteurs de la Société, et les risques de défaillance des intervenants (l'entreprise s'engagera à prendre la responsabilité globale des travaux en assurant par exemple la maîtrise des problèmes de direction, de coordination de travaux, la logistique, la défaillance d'entreprises sous-traitantes, le respect du délai et la garantie du prix global),
 - ✓ assistance d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,
 - ✓ délai de livraison garanti,
 - ✓ pénalités couvrant les retards dans l'exécution des travaux et levée des réserves,
 - ✓ souscription par les entreprises des assurances et garanties obligatoires (DO, responsabilité civile) et facultatives (ex. garantie bon fonctionnement, dommages aux existants et immatériel), souscription d'une toute risque chantier.
 - En cas de programme « clés en main », c'est-à-dire un immeuble destiné à un preneur identifié, les travaux ne pourront être engagés tant que la promesse de bail ou le BEFA n'aura pas été signé ;
 - Par ailleurs toutes les garanties possibles devront être recherchées auprès des preneurs à bail, à titre indicatif il pourra s'agir de la mise en place préalable du financement pour les non-actionnaires, de cautions bancaires, hypothéques ou toute autre garantie appropriée ;
 - Chaque opération devra veiller à intégrer les enjeux du développement durable tant au niveau environnemental que sociétal et privilégier une empreinte environnementale la plus réduite possible ;
 - Les programmes neufs réalisés devront viser un objectif d'efficacité énergétique supérieur aux normes en vigueur au moment de l'investissement par la Société, et en fonction du type de bâtiment.
- Dans le cas où l'investissement immobilier sera porté par une Filiale, l'investissement immobilier porté par cette société devra respecter les critères ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 065-218600666-20220707-CM_20220707_004-DE

Annexe 7.4 - Critères de sélection et modèle de dossier de séance

Règles de présentation des projets d'investissement et de cession au Comité Stratégique

c) Règles de présentation des projets d'investissement

Pour pouvoir être étudié, le projet d'investissement soumis pour avis au Comité Stratégique et pour engagement au Conseil d'Administration, devra comporter les documents suivants :

- Notice descriptive de l'opération ;
 - Etat cadastral et plan ;
 - Règlement de copropriété si existent ;
 - Projet de travaux et mode de contractualisation envisagé ;
 - Evaluation de la valeur de l'actif ;
 - Durée du portage prévisionnel et modalités de sortie (si connues à date) ;
 - Affection, conditions locatives projetées, identité des preneurs potentiels ;
 - Etude de positionnement validant les hypothèses de commercialisation de l'opération ;
 - Bilan détaillé de l'opération (compte de résultat, bilan et trésorerie), modalités de financement, allocation maximum de fonds propres à l'opération et niveau de subventionnement éventuel ;
 - Calendrier prévisionnel ;
 - Note juridique sur le montage proposé.
- Sur demande du Comité, le Directeur Général de la Société pourra engager des études de faisabilité pour compléter les dossiers en vue de leur analyse par le Comité.
- d) Règles de présentation des cessions d'actifs
 - une note sur l'opportunité du projet de cession,
 - la situation locative du bien immobilier,
 - l'évaluation de l'actif explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels, voire par le recours à un expert immobilier.
- Critères des avis émis**
- Le Comité Stratégique donne son avis sur la base des critères suivants :
- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital ou comptes courant d'associés plus de 25% des fonds propres de la Société, hors opération prévue au Plan d'Affaires ;
 - Les opérations de construction dites « en blanc » (c'est-à-dire sans locataires identifiés avant construction) sont à éviter et seront limitées aux locaux multi-occupants ;
 - Les opérations de constructions examinées par le Comité Stratégique et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum :
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les hôtels, entreprises artisanaux et industriels,
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les tertiaires,
 - 65% des surfaces de l'immeuble pour les locaux commerciaux,
 - 100% des surfaces de l'immeuble pour les locaux industriels monos occupants ;
 - Chaque opération devra viser un objectif de rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de 6% minimum pour la première année en pleine exploitation. Par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel inférieur à 6% pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives (par exemple : secteurs géographiques où la rareté du foncier ou la qualité de l'emplacement majorant le coût total de l'investissement, ou dans le cas d'un actif immobilier dont la complexité ou la spécificité générerait un surcot d'investissement) ;

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-21860666-20220707-CM_20220707_004-DE

Afin d'objectiver l'analyse des différentes opérations présentées en Comité Stratégique, ces dernières devront faire l'objet d'une cotation multicritères sur la base de la grille d'analyse ci-après :

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en-devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Existence d'un accès indépendant aux étages et/ou enjeux de division en volume	Accès aux étages à recréer ou forte division en volume à opérer		L'accès aux étages ne nécessite pas de travaux
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré commercialisation	Opération en blanc	Pré commercialisation > 25 % des surfaces	Pré commercialisation > 50 % des surfaces
Durée des hauts et bas de la cas de pré commercialisation	Bail bancaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de pré commercialisation)	Bail classique, commercial 1,6 g et fonds de commerce existant positionné sur un segment très concurrentiel	Bail 6 ans fermes Et preneur de notoriété locale
Copropriété	à 2 copropriétaires	> à 2 copropriétaires	sans
Stationnement pour le logement	Aucun	À proximité	Sur place

S'agissant de projets d'investissement en localisé social :

Pour pouvoir être étudié, le projet d'investissement soumis pour avis au Comité Stratégique et pour engagement au Conseil d'Administration, devra comporter les éléments suivants :

- Présentation de l'opération (composition du programme, contexte de l'opération, etc...)
- Aspects locatifs et commerciaux (Zonage Pinel, caractéristiques des réservataires, etc...)
- Analyse technique et opérationnelle du projet (mode de réalisation, caractéristiques techniques du projet, etc...)
- Planning prévisionnel
- Informations administratives et foncières
- Simulations financières
- Coherence avec le PMT (figure au PMT O/N, part de FP à l'opération, etc...)

Critères des avis émis :

- Le Comité Stratégique donne son avis sur la base des critères financiers et normes suivants :
 - Taux d'autofinancement à 30 ans > 0% (autofinancement cumulé sur la période en % des loyers cumulés sur la Période)
 - Valeur actuelle Nette (VAN) à 30 ans > 0

Le projet proposé devra être en cohérence avec les orientations stratégiques de la SEM et les documents si afférents (PSP et PMT).

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le
ID : 086-21860666-20220707-CM_20220707_004-DE

Annexe 21.3 – Modèle d'acte d'adhésion

Désignation et coordonnées de toutes les Parties au Pacte]

[Date]

Objet: Adhésion au pacte d'actionnaires de la société [●] en date du [●] [le "Pacte"]

[Messieurs, Mesdames],

Nous vous informons que

[Option 1 - Transfert de Titres] :

[Nom de la Partie procédant au Transfert] (le "Cédant") a l'intention de nous céder [●] actions de la société [●], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation qui doit ainsi nous être cédée, et nous substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes. A cet égard, nous déclarons :

(i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financier sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent;

(ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;

(iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Status et du Pacte (en notamment les obligations au titre du droit de sortie conjointe) ;

(iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;

(v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;

(vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

[Option 2 - Acquisition de Titres par tout autre moyen qu'un Transfert] :

Nous allons acquérir ce jour [●] actions de la société [●] par voie de [désignation de l'opération fusion, augmentation de capital, échange, etc.], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation que nous allons acquérir. A cet égard, nous déclarons :

- (i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Statuts et du Pacte (et notamment les obligations au titre du droit de sortie conjointe) ;
- (iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n°2 du casier judiciaire ;
- (v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;
- (vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

Les notifications prévues au Pacte devront nous être adressées à l'adresse suivante :

<input checked="" type="checkbox"/>
A l'attention de :
Adresse :
Email :

Les termes définis dans le Pacte ont le même sens dans la présente lettre d'adhésion qui sera régi pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.
