



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du : 5 mai 2021**

**Délibération n° 2021-10**

\*\*\*\*

**Étaient présents :**

Administrateurs présents :

Max Roustan - Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Julie Lopez-Dubreuil - Michèle Veyret -  
Pierrette Paez - Daniel Canal - Jacques Foulquier – Nordine Sekarna – Jean-Claude Auribault –  
Yves Tourvieille – Antoine Vinhas – Gilbert Albini – Marie-Christine Peyric – Cédric Marrot -  
Virginie Cuvreaux – Richard Hillaire – Anne-Lyse Messenger –

**Absents excusés :**

Jean-François Durand-Coutelle pouvoir à Max Roustan  
Jean-Marie Bridier pouvoir à Christophe Rivenq  
Jean-Louis Raymond  
Max Bordary  
William Balez  
Arnold Bargeton

**Assistaient à la séance avec voix consultative :**

Philippe Curtil Directeur Général  
Jean-François Roussel – représentant la DDTM

**Assistait également à la séance :**

Marian Mirabello

**Secrétariat assuré par :** Brigitte Abitabile

**APPROBATION DE LA CONSTITUTION DU GROUPE D'ORGANISMES  
DE LOGEMENT SOCIAL AUTOUR DE LA SOCIETE  
« LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, SOCIETE DE COORDINATION »**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2021-10 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver la constitution du groupe d'organismes de logement social territorial autour de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE**, société de coordination » entre l'OPH LOGIS CEVENOLS et l'ESH 3F OCCITANIE ;
- D'approuver la souscription par l'OPH de 1.225 actions d'une valeur nominale de 15 euros, soit un apport en numéraire à la constitution de 18.375 euros, de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE**, société de coordination » ;
- D'approuver le projet de statuts de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE**, société de coordination » et confère tous pouvoirs au Directeur Général pour les finaliser et les signer et enfin faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la constitution de cette société ;

- D'approuver le projet de pacte d'actionnaires de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE**, société de coordination » et conférer tous pouvoirs au Directeur Général pour le finaliser et le signer
  - De décider de désigner, par écrit, la liste d'administrateurs de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE**, société de coordination » :
1. Monsieur Max ROUSTAN comme représentant permanent ;
  2. Monsieur Christophe RIVENQ ;
  3. Madame Julie LOPEZ-DUBREUIL ;
  4. Madame Michèle VEYRET ;
  5. Monsieur Yves TOURVIEILLE

RECU EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL  
  
Philippe CURTIL



Séance du 5 mai 2021

Rapport n° 2021-10

Direction Générale

**APPROBATION DE LA CONSTITUTION DU GROUPE D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL AUTOUR DE LA SOCIÉTÉ « LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, SOCIÉTÉ DE COORDINATION »**

**Pièces annexes :**

- **Projet de statuts de la société « LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination »**
- **Projet de pacte d'actionnaires de la société « LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination »**

**1) Rappel du contexte législatif de regroupement des organismes de logement social et impact sur l'OPH**

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») génère une profonde restructuration des acteurs du secteur du logement social.

Au premier rang de ces dispositions figure **l'obligation de regroupement des organismes de logement social de moins de 12.000 logements à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

Ainsi, l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« *[I]es organismes mentionnés à l'article L. 411-2 [dont les OPH] qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »*

Outre les opérations de rapprochement entre organismes d'habitations à loyer modéré qui préexistaient à la loi ELAN (fusion d'OPH régie par le Code de la construction et de l'habitation, fusion entre ESH ou entre Coop HLM), ladite loi a créé de nouvelles modalités de regroupement et de rapprochement.

Ainsi, aux termes de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, les organismes de logement social peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social formant un ensemble constitué autour d'une **société de coordination**.

Pour mémoire, l'OPH LOGIS CEVENOLS, qui détient et gère plus de 6.000 logements **est donc directement impacté par l'obligation de regroupement.**

Dès 2019 et en vue de répondre à cette obligation législative, l'OPH a entamé une réflexion sur son évolution structurelle le conduisant à mener plusieurs études économiques et juridiques afin de mesurer les impacts notamment sur son autonomie, sa pérennité, son développement ainsi que sur sa gestion des ressources humaines.

Au terme de celles-ci, le principe de la constitution d'un groupe territorial et local avec l'ESH 3F OCCITANIE, filiale du Groupe Immobilière 3F dont l'actionnaire de référence est ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, dont le siège social est situé dans le Tarn et gérant un patrimoine de 7.500 logements, pour partie situé sur l'agglomération d'Alès (près de 1.500 logements, ex-NEOLIA), a été entériné par le Président de l'OPH, et le Président d'ALES AGGLOMERATION.

Le 06/05/2021

**2) Les orientations stratégiques du regroupement territorial**

99\_DE-030-490075645-20210505-CA\_05\_05\_21

Partant du constat du partage de leurs valeurs communes, les deux organismes HLM ont souhaité se rapprocher et incarner une volonté commune, tout en préservant l'autonomie de chaque structure par la garantie d'une gestion territorialisée au plus proche des préoccupations des habitants et des territoires.

Gérant la majorité des logements locatifs sociaux de l'AGGLOMERATION d'ALES et implantés de manière complémentaire sur une part importante des communes du territoire, 3F OCCITANIE et LOGIS CEVENOLS portent des valeurs partagées et une vision commune : la nécessité d'une mutualisation et d'une coordination des énergies au service des projets du territoire, de leurs habitants et d'une ambition forte pour le logement.

Les deux organismes HLM ont donc pour volonté de faire converger leurs stratégies respectives, au sein de cette nouvelle société de coordination, et concrétiser ainsi leur vision à travers un nouvel outil solide, ancré localement et adapté parfaitement aux besoins du département et de ses différentes composantes territoriales.

Cette stratégie repose sur **quatre grands axes** qui constituent le socle d'intervention de ce nouvel acteur majeur du territoire de l'agglomération d'Ales :

**1. Relever les défis sur l'agglomération d'Ales du logement accessible, en répondant de manière adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain :**

- Être acteur de premier plan du développement du logement accessible au plus grand nombre en proposant une offre adaptée aux besoins territoriaux, quel que soit leur nature, particulièrement en matière de logements spécifiques (seniors, étudiants...);
- Être acteur de premier plan de l'amélioration du patrimoine existant (sécurité, accessibilité, performance énergétique, cadre de vie, attractivité...) afin d'en garantir sa qualité, sa durabilité et son adéquation avec le besoin ;
- Être acteur innovant proposant des solutions logement répondant aux enjeux et aux besoins de demain et d'après-demain.

**2. Être partenaire de premier plan de la collectivité territoriale à travers la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat :**

- Accompagner et être force de proposition à travers la définition et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat ;
- Mettre à disposition de la collectivité savoir-faire et expertises afin de sécuriser ses projets, renforcer son impact territorial et répondre aux besoins des habitants ;
- Faciliter la mise en cohérence des interventions des deux organismes membres de la société de coordination dans le cadre de la politique publique locale, afin de favoriser et sécuriser sa mise en œuvre ;
- Être à l'écoute du territoire et de ses acteurs afin de construire des solutions nouvelles pour répondre aux besoins émergents, telles des opérations d'accession à la propriété ou bien mixtes développement économique et habitat.
- Faciliter le lien entre l'emploi et le logement des habitants.

**3. Améliorer et renforcer sensiblement la nature, la diversité et la qualité des services délivrés aux habitants :**

- Envisager le logement comme un espace d'accès au service, au bassin de vie et à la société, en l'adaptant aux usages dans leur diversité ;

- Participer au renforcement des équipements territoriaux ;
- Construire une offre de dispositifs permettant de fluidifier les parcours résidentiels ;
- Promouvoir l'innovation pour offrir de nouveaux services aux Habitants.

#### 4. Être acteur de la transition écologique et du développement durable :

- Proposer des solutions logements vertueuses et respectueuses de l'environnement ;
- Être engagé dans une démarche de développement durable, en systématisant la recherche de la performance énergétique et de la performance carbone dans les projets de construction et de réhabilitation) ;
- Construire une politique achats écologiquement et socialement responsable, dans une logique de développement durable du territoire alésien et de son éco-système social et économique ;
- Prendre en compte la biodiversité et favoriser l'évolution des comportements quotidiens permettant de conduire une démarche environnementale intégrée.

La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur **5 valeurs partagées** qui constitueront l'ADN de la structure et qui guideront et irrigueront son action au quotidien :

1. Être engagé et garant d'une mission sociale ;
2. Être proche des territoires, des élus, des habitants et de leurs besoins ;
3. Être innovant, agile et performant ;
4. Être solidaire et bienveillant ;
5. Être équitable et transparent.

Forts de cette stratégie et de ces valeurs communes, la société de coordination et ses deux actionnaires mettront en œuvre ses missions, dans un constant souci d'utilité sociale.

### 3) La modalité de ce regroupement est la constitution d'un groupe d'organismes de logement social autour d'une société de coordination

Pour concrétiser opérationnellement leur rapprochement, les deux organismes HLM ont fait le choix de constituer ensemble un groupe d'organismes de logement social autour d'une société de coordination.

En synthèse, la société de coordination est un nouvel organisme d'habitations à loyer modéré. A ce titre, elle doit être agréée par le ministre en charge du Logement (CCH, art. L. 423-1-2).

Ne peuvent être actionnaires de la société de coordination que les organismes d'HLM (CCH, art. L. 423-1-2), les SEM agréées logement social et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage ainsi que dans une proportion qui ne peut excéder 50 % du capital social, les SEM non agréées, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique (CCH, art. L. 423-1-3).

La société de coordination sera le pivot du groupe. Son rôle est strictement défini par la loi :

- elle remplira **le rôle de pilotage stratégique** et sera chargée de l'élaboration pour le groupe du cadre stratégique patrimonial (les orientations générales et les grands objectifs chiffrés en s'appuyant sur le PSP de chaque membre), du cadre stratégique d'utilité sociale (les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, etc...).

- elle remplira également **un rôle de coordination et de mutualisation** et sera chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe, de la définition de la politique technique, de la politique d'achat des biens et services et d'une unité identitaire. Elle pourra notamment assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires, en assistant, comme

prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

Enfin, elle exercera également un **contrôle de gestion des organismes** (transmission des documents comptables à la société de coordination, combinaison des comptes annuels de chaque associé).

4) **Les principales caractéristiques de la société « LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination »**

Les futurs actionnaires ont opté pour la forme juridique de la **société anonyme**.

La dénomination sociale retenue provisoirement est : « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** ». Son siège social sera situé au 433 Quai de Bilina à ALÈS (30100).

Les deux actionnaires entendent fixer le montant du capital social à 37.500 euros, divisé en 2.500 actions d'une valeur nominale de 15 euros chacune, réparti entre eux comme suit :

- **OPH LOGIS CEVENOLS : 49 % du capital social (soit 18.375 euros correspondant à 1.225 actions) ;**
- **ESH 3F OCCITANIE : 51 % du capital social (soit 19.125 euros correspondant à 1.275 actions).**

Comme au sein de toute société anonyme, une **assemblée générale** réunit les actionnaires de la société de coordination. Le législateur a spécifiquement prévu que les établissements publics de coopération intercommunale et collectivités territoriales d'implantation pouvaient, s'ils en font la demande expresse, assister aux assemblées générales avec voix consultative.

Il est envisagé que la société soit dirigée par un directeur général et un conseil d'administration. **Il est joint au présent rapport le projet de statuts de la société de coordination.**

Au sein du conseil d'administration, les deux actionnaires seront ainsi représentés de la manière suivante :

- **cinq (5) postes proposés par l'OPH LOGIS CEVENOLS ;**
- **sept (7) postes proposés par ESH 3F OCCITANIE.**

Par ailleurs, comme le prévoit le Code de la construction et de l'habitation, trois (3) postes d'administrateurs seront réservés aux représentants des locataires qu'il conviendra d'élire dans les conditions prévues réglementairement.

Par ailleurs, les organismes HLM ont d'ores et déjà identifié deux (2) collectivités locales d'implantation qui souhaiteraient participer au conseil d'administration, étant rappelé que les statuts ont prévu une voix consultative pour ledit quota.

Les organismes ont fait le choix de conclure ensemble un pacte d'actionnaires, d'une durée de sept (7) ans, pour rappeler leurs valeurs communes et les fondements de leur alliance stratégique et également pour organiser la gouvernance de la société et la maîtrise du capital de la société de coordination et prévoyant notamment :

- une inaliénabilité des actions des actionnaires pendant les 3 années suivant son immatriculation ;
- une faculté de sortie de la Société en cas, notamment, de blocage entre actionnaires ou encore, de changement de contrôle ou de collectivité de rattachement d'un actionnaire.

Le 06/05/2021

**Le projet de pacte d'actionnaires est joint aux présentes.**

99\_DE-030-490075645-20210505-CA\_05\_05\_21

Il est prévu que les deux organismes se concertent avant tout conseil d'administration ou assemblée générale pour définir une position commune dans le cadre d'un Comité du Pacte, composé du Président et du Vice-président du Conseil d'administration ainsi que du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

**5) Etat d'avancement**

- Le comité social et économique (CSE) de Logis Cévenols s'est réuni en séance extraordinaire le 19 février 2021 pour examiner le projet de création d'une SAC avec l'ESH 3F OCCITANIE, et a rendu un avis favorable à l'unanimité.

- Réunis en conseil communautaire le 15 avril 2021, les élus d'Alès Agglomération ont autorisé la prise de participation par l'OPH dans la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** »

**6) Les prochaines étapes**

Les organismes LOGIS CEVENOLS et 3F OCCITANIE devront déposer une demande d'agrément de la société de coordination auprès du ministre en charge du Logement.

**En conséquence, il est proposé au conseil d'administration :**

- *D'approuver la constitution du groupe d'organismes de logement social territorial autour de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** » entre l'OPH LOGIS CEVENOLS et l'ESH 3F OCCITANIE ;*
- *D'approuver la souscription par l'OPH de 1.225 actions d'une valeur nominale de 15 euros, soit un apport en numéraire à la constitution de 18.375 euros, de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** » ;*
- *D'approuver le projet de statuts de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** » et confère tous pouvoirs au Directeur Général pour les finaliser et les signer et enfin faire tout ce qui sera nécessaire en vue de la constitution de cette société ;*
- *D'approuver le projet de pacte d'actionnaires de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** » et conférer tous pouvoirs au Directeur Général pour le finaliser et le signer ;*
- *De décider de désigner, pour représenter l'OPH en qualité d'administrateurs de la société « **LOGIS CEVENOLS ET 3F OCCITANIE, société de coordination** » :*
  1. *Monsieur Max ROUSTAN comme représentant permanent ;*
  2. *Monsieur Christophe RIVENQ ;*
  3. *Madame Julie LOPEZ-DUBREUIL ;*
  4. *Madame Michèle VEYRET ;*
  5. *Monsieur Yves TOURVIEILLE*

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

LOGIS CEVEN 99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21 Société de coordination

Société anonyme à conseil d'administration

Au capital social de 37.500 euros

Siège social : 433, Quai de Bilina – 30318 ALES

RCS de NIMES

STATUTS

PROJET

Les soussignés :



**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GRAND ALES « LOGIS CEVENOLS »**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé au 433, Quai de Bilina, 30318 Alès, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 490 075 645, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe CURTIL, dûment habilité aux termes d'une délibération de son Conseil d'Administration du **\*\* \*\*\*\* 2021**,

Ci-après dénommé « **LOGIS CEVENOLS** »,

**3F OCCITANIE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est situé au 12 rue Jules Ferry, 81200 Mazamet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CASTRES sous le numéro 716 820 410, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jérôme FARCOT, dûment habilité aux termes d'une délibération de son Conseil d'Administration du 21 avril 2021,

Ci-après dénommée « **3F OCCITANIE** »,

Ci-après dénommés ensemble « **les Actionnaires** »

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

## ARTICLE 1 – FORME

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

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

## ARTICLE 2 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« SAC LOGIS CEVENOLS ET 3FOCCITANIE , société de coordination ».

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

## ARTICLE 3 – OBJET

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

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionné à l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des actionnaires ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les actionnaires de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des actionnaires et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des actionnaires. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des actionnaires, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A la demande de ses actionnaires, la Société peut également avoir pour objet :

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

Enfin, la Société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du Code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même Code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

#### **ARTICLE 4 – COMPETENCE TERRITORIALE – SIEGE SOCIAL**

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

Le siège de la Société est fixé au 433 Quai de Bilina à ALÈS (30100).

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire de la région Occitanie par simple décision du Conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire, et partout ailleurs en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

## **ARTICLE 5 – DUREE**

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

La durée de la Société est de 99 (99) années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

## **ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de 37.500 euros.

Il est divisé en 2.500 actions nominatives d'une valeur nominale de 15 euros chacune, toutes entièrement libérées.

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

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

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

Lors de la constitution de la Société, les Actionnaires ont fait apport de la somme globale en numéraire de trente-sept mille cinq cents (37 500) euros, correspondant à la souscription de deux mille cinq cents (2 500) actions ordinaires d'une valeur nominale de quinze (15) euros chacune.

La somme de trente-sept mille cinq cents (37 500) euros a été déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi qu'il résulte du certificat établi par \*\*\*\*\* (banque) dépositaire des fonds.

## **ARTICLE 7 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour décider une augmentation ou une réduction du capital. Elle peut déléguer cette compétence au conseil d'administration dans les conditions et limites prévues par la loi.

### **Article 7.1. Augmentation du capital social**

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

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L.423-5 du Code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises

pour réaliser une augmentation de capital. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, cette disposition s'applique également en application du II de l'article L. 423-2 du même Code.

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

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à l'article 24 des présents Statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la Société et à parer aux éventualités.

La transmission du droit de souscription est soumise aux dispositions prévues par les présents statuts pour la transmission des actions elles-mêmes. L'assemblée générale extraordinaire peut supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

#### **Article 7.2. Réduction du capital social**

Le capital peut être réduit pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat.

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

La réduction du capital s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction de leur nombre. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

#### **ARTICLE 8 – CESSION DES ACTIONS**

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

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

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

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

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

La demande d'agrément est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société, à l'attention du Président du Conseil d'administration. Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre de actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le Conseil d'Administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par la Société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du Code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

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

## **ARTICLE 9 - CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Article 9.1. Le Conseil d'Administration**

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

Le Conseil d'Administration est composé au plus de vingt-deux (22) membres dont la moitié au moins de ses membres est présentée par des organismes mentionnés aux articles L.411-2, L.481-1 et L.365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs du Conseil d'administration peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le Conseil d'Administration compte trois (3) administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires mentionnés à l'article L. 411-2, au III de l'article L. 422-2-1 et aux articles L. 481-1 et L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

A compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même Code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus

au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de ce

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, sont représentés au Conseil d'administration par deux (2) membres au moins, dans la limite de cinq (5) représentants, qui disposent d'une voix consultative.

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

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

## **Article 9.2. Les membres du Conseil d'Administration**

Les administrateurs sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) ans. Elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

Le nombre d'administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut pas être supérieur au tiers des membres en fonctions. Toute nomination qui enfreindrait cette règle serait nulle. Lorsque cette limite du tiers est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente ; il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci.

Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société sans délai, par lettre recommandée et de désigner selon les mêmes modalités un nouveau représentant permanent ; il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Un salarié ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail est antérieur à sa nomination et correspond à l'Appellation officielle. Le nombre des administrateurs lié à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux Assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions légalement et règlementairement prévues. Toutefois, s'il ne reste plus qu'un seul ou que deux administrateurs en fonctions, celui-ci ou ceux-ci, ou à défaut le ou les Commissaires aux Comptes, doivent convoquer immédiatement l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires à l'effet de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil d'Administration sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les administrateurs ne sont pas tenus d'être actionnaires de la Société.

Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit.

#### **ARTICLE 10 - ORGANISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président et un Vice-Présidents qui sont, à peine de nullité de la nomination, des personnes physiques, pour une durée de six (6) ans.

Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat.

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de 85 ans.

Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la première assemblée générale suivant cet événement.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs soient en mesure de remplir leur mission.

Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi parmi les administrateurs ou non.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer au vice-président, ou à défaut à un administrateur, les fonctions de président. Cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

**ARTICLE 11 - DELIBERATIONS**

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

Le Conseil d'Administration de l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation de son Président et au moins une fois par an.

Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil d'Administration ne s'est pas réuni depuis plus de trois mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Toutefois, en cas de carence du Président du Conseil d'Administration au titre d'une demande de convocation restée infructueuse durant quinze (15) jours calendaires ou en cas d'empêchement, décès ou démission du Président, les administrateurs constituant le tiers au moins des membres du Conseil seront compétents pour procéder eux-mêmes à la convocation du Conseil d'Administration et fixer l'ordre du jour.

Les convocations aux réunions du Conseil d'Administration sont faites par tout moyen écrit comportant un accusé de réception, en ce compris par e-mail.

Le délai entre la date d'envoi de la convocation à chacun des membres du Conseil d'Administration et la date de la réunion dudit Conseil est au minimum de sept (7) jours calendaires.

Le Conseil d'Administration peut également se réunir valablement sans préavis particulier si tous les membres en sont d'accord.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les réunions du Conseil d'Administration peuvent avoir lieu par voie de visioconférence ou par tous autres moyens de télécommunication qui transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations et dans les conditions fixées dans le règlement intérieur du Conseil d'administration.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Un administrateur ne peut être représenté que par un autre administrateur et un administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur. Le mandat de représentation est nécessairement écrit. Il n'est pas tenu compte des administrateurs représentés pour le calcul du quorum.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du Président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du Président de séance, il est signé par deux (2) administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

**ARTICLE 12 - POUVOIRS D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut établir un règlement intérieur en vue de préciser et d'organiser les règles et modalités de fonctionnement du Conseil d'administration et, le cas échéant, de ses comités.

**ARTICLE 13 - DIRECTION GENERALE****Article 13.1. Modalités d'exercice**

La direction générale est assumée sous la responsabilité d'une personne physique, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une personne physique, administrateur ou non, nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité simple des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la législation ou la réglementation en vigueur.

**Article 13.2. Direction Générale**

La durée des fonctions du Directeur Général est de six (6) ans. Elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Il est rééligible. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de 65 ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'administration sur décision prise à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

### **Article 13.3. Directeur Général Délégué**

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration nomme une personne physique, autre que le Président du Conseil d'Administration, chargée d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le Directeur Général Délégué est choisi pour une durée de six (6) ans, parmi les administrateurs ou en dehors d'eux.

Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts. La limite d'âge prévue pour le Directeur Général s'applique dans les mêmes termes au Directeur Général Délégué.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, le Directeur Général Délégué conserve, sauf décision contraire du Conseil, ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés au Directeur Général Délégué. Toutefois, à l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

### **ARTICLE 14 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Le contrôle de la Société est effectué par des Commissaires aux Comptes, nommés et exerçant leur mission conformément à la loi.

### **ARTICLE 15 – ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions. Chaque actionnaire dispose d'autant de voix qu'il possède d'actions.

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

**REÇU EN PREFECTURE**  
Le 06/05/2021  
Application de l'article 1038 du Code de Commerce  
99-DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

Tout actionnaire peut voter par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée générale en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

## **ARTICLE 16 - CONVOCATION ET LIEU DE REUNION DES ASSEMBLEES GENERALES**

Les Assemblées générales sont convoquées par le Conseil d'Administration.

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

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

Lorsque l'Assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, les Assemblées successives, sont convoquées dix (10) jours calendaires au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première Assemblée. Les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'Assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

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

Le Président du Conseil d'Administration peut décider, lors de la convocation, de la tenue de l'intégralité de ces réunions par visioconférence et/ou utilisation de moyens de télécommunication ou que certains actionnaires pourront décider de participer à l'assemblée par utilisation de ces moyens. Ces moyens devront transmettre au moins la voix des participants et satisfaire à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Le cas échéant, cette décision est communiquée dans la lettre de convocation. Les actionnaires qui participent aux Assemblées par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les conditions décrites ci-avant sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

## **ARTICLE 17 - ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par le Conseil d'Administration.

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

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

**ARTICLE 18 – ACCES AUX ASSEMBLÉES**

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité, dès lors que ses actions ont été libérées des versements exigibles.

Tout actionnaire peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la Société au plus tard la veille de l'Assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'Assemblée, la présence physique de l'actionnaire annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

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

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

**ARTICLE 19- DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES**

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

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

**ARTICLE 20 – FEUILLE DE PRESENCE - BUREAU – PROCES-VERBAUX**

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

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

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

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

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

**ARTICLE 21 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

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

RECU EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-justice.com  
99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

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

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

## **ARTICLE 22 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les Statuts dans toutes leurs dispositions.

L'Assemblée générale extraordinaire ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins la moitié des actions ayant le droit de vote, sur première ou seconde convocation.

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

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

## **ARTICLE 23 - ANNEE SOCIALE**

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

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

## **ARTICLE 24 – RESULTAT DE L'EXERCICE – RESERVES**

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

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

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

## **ARTICLE 25 - DISSOLUTION**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 26 - LIQUIDATION**

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

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs du Directeur Général avant la désignation des liquidateurs n'est opposable à l'application de l'acte de nomination des liquidateurs.

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

L'Assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

### **ARTICLE 27 - ATTRIBUTION DE L'ACTIF**

Lors de l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée, l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions prévues à l'article R.422-17 du même Code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

### **ARTICLE 28 - TRANSMISSION DES STATUTS**

Les Statuts de la Société sont transmis au ministre chargé du Logement et au Préfet du département du siège de la Société après chaque modification.

### **ARTICLE 29 - DESIGNATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Sont nommés premiers membres du Conseil d'administration de la Société :

**Cinq (5) administrateurs présentés par l'OPH LOGIS CEVENOLS :**

- 1) L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GRAND ALES « LOGIS CEVENOLS dont le représentant permanent sera M. \*\*\*\*\* ;
- 2) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 3) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 4) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 5) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*

Sept (7) administrateurs présentés par l'ESH 3F OCCITANIE :

- 1) l'ESH 3F OCCITANIE doit le représenter permanent est Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 2) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 3) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 4) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 5) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 6) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*
- 7) Madame/Monsieur \*\*\*\*\*

Trois (3) personnes élues représentant des locataires :

- 1) [ ] ;
- 2) [ ] ;
- 3) [ ] ;

Deux (2) personnes représentant les principales collectivités d'implantation des logements appartenant aux OPH à voix consultative :

- 1) \*\*\*\*\*
- 2) \*\*\*\*\*

### ARTICLE 30 - DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont nommés, pour une durée de six (6) exercices, en qualité de commissaires aux comptes titulaires :

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

### ARTICLE 31 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA DATE DE SIGNATURE DES STATUTS DE LA SOCIETE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Toutefois, les soussignés déclarent accepter purement et simplement les actes déjà accomplis pour le compte de la Société en formation tels qu'ils sont énoncés dans l'état annexé ci-après avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la Société.

En conséquence, la Société reprendra purement et simplement lesdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Par ailleurs, il est donné **RECU EN PREFECTURE** \*\*\*\*\* à l'effet de prendre les engagements suivants au **mandat à Monsieur** **Le 06/05/2021** **nom et pour le compte de la Société :**

- Dépôt du dossier de **demande d'agrément** auprès ministre chargé du Logement à l'attention de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs, en application des dispositions de l'arrêté du 17 octobre 2019 fixant le contenu du dossier de demande de l'agrément des sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

### **ARTICLE 32 – POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des actionnaires et aux porteurs d'expéditions, originaux extraits des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes formalités exigées pour la constitution de la Société.

Fait en 5 originaux, à ALES,

Le **\*\*/\*\*\*\*/ 2021**.

**OPH LOGIS CEVENOLS**

**ESH 3F OCCITANIE**

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

REÇU EN PREFECTURE

Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

**PACTE** **ORDINATION**  
« Société LOGIS CEVENOLS ET 3FOCCITANIE, Société de coordination »

**Entre les soussignés :**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GRAND ALES « LOGIS CEVENOLS »**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé au 433, Quai de Bilina, 30318 Alès, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro 490 075 645, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe CURTIL, dûment habilité aux termes d'une délibération de son Conseil d'Administration du **\*\* \*\*\*\* 2021**,

ci-après dénommé « **LOGIS CEVENOLS** »

**3F OCCITANIE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, dont le siège social est situé au 12 rue Jules Ferry, 81200 Mazamet, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CASTRES sous le numéro 716 820 410, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jérôme FARCOT, dûment habilité aux termes d'une délibération de son Conseil d'Administration du 21 avril 2021,

ci-après dénommée « **3F OCCITANIE** »

ci-après dénommés ensemble « **les Actionnaires** »

**En présence de :**

- la société **LOGIS CEVENOLS ET 3FOCCITANIE, Société de coordination**, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 37 500 euros, dont le siège social est situé au 433, Quai de Bilina, 30318 Alès, en cours de formation, représentée par son Directeur Général,

ci-après désignée la « **Société** »

Intervenant aux Présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent Pacte,

## 1°) LOGIS CEVENOLS

L'OPH LOGIS CEVENOLS, dont la collectivité de rattachement est la Communauté d'agglomération ALES AGGLOMERATION, gère plus de 6000 logements implantés dans le département du Gard, et principalement sur le territoire de l'Agglomération d'Alès.

Fort d'une centaine de collaborateurs et d'un chiffre d'affaire de 21 millions d'€, LOGIS CEVENOLS développe et réhabilite son parc de logements, en veillant à s'adapter aux besoins et aux ressources des ménages, ainsi qu'aux attentes de la collectivité (656 nouveaux logements mis en location entre 2018 et 2019).

Acteur de l'Agglomération d'Alès depuis 100 ans, LOGIS CEVENOLS est un partenaire majeur du territoire, moteur de l'éco-système local et développant une proximité forte avec ses locataires.

## 2°) 3F OCCITANIE

Filiale du groupe Action Logement Immobilier, 3F OCCITANIE gère 8 121 logements sur le territoire de l'Occitanie répartis sur 114 communes et 39 EPCI. 15,4 % du patrimoine détenu par 3F OCCITANIE est situé dans le territoire d'Ales Agglomération.

Fort de 104 collaborateurs et d'un chiffre d'affaire de 34 millions d'euros, 3F OCCITANIE se caractérise par une activité intense de maîtrise d'ouvrage (en 2020, 504 logements locatifs livrés).

**Les deux organismes d'habitations à loyer modéré entendent constituer ensemble un Groupe d'Organismes de Logement Social territorial au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation en constituant conjointement la Société, une société de coordination définie à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.**

**Les Actionnaires entendent rappeler au présent Pacte leurs valeurs communes et les fondements de leur union au sein d'un Groupe d'Organismes de Logement Social et de la société de coordination (Titre I).**

**Le présent Pacte a pour objet d'organiser la gouvernance de la Société (Titre II) et la maîtrise du capital de la Société de coordination (Titre III).**

**Il est expressément rappelé par les Actionnaires que leur regroupement par la constitution d'une Société de Coordination dédiée à l'Agglomération d'Alès ne constitue en aucun cas une fusion ni une quelconque préfiguration d'une fusion à intervenir entre les deux organismes.**

**En effet, il apparaît pleinement pertinent aux Actionnaires et à leurs gouvernances respectives de privilégier le maintien d'une diversité des outils publics et privés du logement sur le territoire et d'assurer le maintien de leurs particularités respectives,**

tout en coordonnant leurs actions sur leur territoire, de ses habitants et de ses collectivités.

REÇU EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

PROJET

## ARTICLE 1 - DECLARATION DE LA SOCIÉTÉ PROQUE

Les Actionnaires s'engagent à ne pas agir, directement ou au travers des décisions de la société de coordination, à l'encontre de la liberté de direction et de gestion de chaque Actionnaire.

En conséquence, les Actionnaires déclarent expressément qu'ils sont et demeureront, pendant toute la durée du Pacte, des partenaires indépendants, assumant chacun les risques inhérents de leur propre gestion.

La Société est également indépendante dans son fonctionnement et sa gestion, nonobstant toute clause contraire.

## ARTICLE 2 – LES PRINCIPES ET VALEURS COMMUNS AUX ACTIONNAIRES DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

Gérant la majorité des logements locatifs sociaux de l'agglomération d'ALES et implantés de manière complémentaire sur une part importante des communes du territoire, 3F OCCITANIE et LOGIS CEVENOLS portent des valeurs partagées et une vision commune : la nécessité d'une mutualisation et d'une coordination des énergies au service des projets du territoire, de leurs habitants et d'une ambition forte pour le logement. Les deux organismes ont donc pour volonté de faire converger leurs stratégies respectives, au sein de cette nouvelle société de coordination, et concrétiser ainsi leur vision à travers **un nouvel outil solide, ancré localement et adapté parfaitement aux besoins de l'agglomération et de ses différentes composantes territoriales.**

Cette stratégie repose sur **4 grands axes** qui constituent le socle d'intervention de ce nouvel acteur majeur du territoire de l'agglomération d'Ales :

- 1. Relever les défis sur l'agglomération d'Ales du logement accessible, en répondant de manière adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain :**
  - Être acteur de premier plan du développement du logement accessible au plus grand nombre en proposant une offre adaptée aux besoins territoriaux, quel que soit leur nature, particulièrement en matière de logements spécifiques (seniors, étudiants...);
  - Être acteur de premier plan de l'amélioration du patrimoine existant (sécurité, accessibilité, performance énergétique, cadre de vie, attractivité...) afin d'en garantir sa qualité, sa durabilité et son adéquation avec le besoin ;
  - Être acteur innovant proposant des solutions logement répondant aux enjeux et aux besoins de demain et d'après-demain.
- 2. Être partenaire de premier plan de la collectivité territoriale à travers la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat :**
  - Accompagner et être force de proposition à travers la définition et la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat ;

- Mettre à disposition de la **REÇU EN PREFECTURE** et expertises afin de sécuriser ses projets, renforcer son impact territorial et répondre aux besoins des habitants ;
  - Faciliter la mise en **Application agréée E-legalite.com** des deux organismes membres de la société de coordination dans le cadre de la politique publique locale, afin de favoriser et sécuriser sa mise en œuvre ;
  - Être à l'écoute du territoire et de ses acteurs afin de construire des solutions nouvelles pour répondre aux besoins émergents.
  - Faciliter le lien entre l'emploi et le logement des habitants et les bassins d'emplois
- 3. Améliorer et renforcer sensiblement la nature, la diversité et la qualité des services délivrés aux habitants :**
- Envisager le logement comme un espace d'accès au service, au bassin de vie et à la société, en l'adaptant aux usages dans leur diversité ;
  - Participer au renforcement des rééquilibres territoriaux ;
  - Construire une offre de logement et développer des dispositifs permettant de fluidifier les parcours résidentiels ;
  - Promouvoir l'innovation pour offrir de nouveaux services aux Habitants ;
- 4. Être acteur de la transition écologique et du développement durable :**
- Proposer des solutions logements vertueuses et respectueuses de l'environnement ;
  - Être engagé dans une démarche de développement durable, en systématisant la recherche de la performance énergétique et de la performance carbone dans les projets de construction et de réhabilitation) ;
  - Construire une politique achats écologiquement et socialement responsable, dans une logique de développement durable du territoire alsésien et de son éco-système social et économique ;
  - Prendre en compte la biodiversité et favoriser l'évolution des comportements quotidiens permettant de conduire une démarche environnementale intégrée.

La mise en œuvre de cette stratégie s'appuie sur **5 valeurs partagées** qui constitueront l'ADN de la structure et qui guideront et irrigueront son action au quotidien :

1. Être engagé et garant d'une mission sociale
2. Être proche des territoires, des élus, des habitants et de leurs besoins
3. Être innovant, agile et performant
4. Être solidaire et bienveillant
5. Être équitable et transparent

Forts de cette stratégie et de ces valeurs communes, la société de coordination et ses deux Actionnaires mettront en œuvre ses missions, dans un constant souci d'utilité sociale.

**ARTICLE 3 – PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIÉTÉ : COMPETENCES OBLIGATOIRES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, la Société est dotée par la loi de compétences obligatoires.

A cet effet, la Société dispose d'un représentant sans voix délibérative dans le conseil d'administration de chacun des Actionnaires, conformément aux dispositions du même article. La Société notifie à chaque Actionnaire l'identité du représentant choisi.

Par ailleurs, chaque Actionnaire s'engage à informer la Société de tout projet de cession de patrimoine locatif social à un tiers non-actionnaire de la Société, hors vente HLM et vente en bloc à l'ONV.

Par le présent Pacte, les Actionnaires s'engagent à tout mettre en œuvre pour permettre la réalisation des missions obligatoires de la Société :

**3.1 Elaboration des cadres stratégiques du Groupe**

La volonté clairement exprimée par les Actionnaires est une harmonisation de la qualité des réponses apportées par chacun à leurs locataires et à leur territoire. Dès lors, l'élaboration des cadres stratégiques du Groupe par la Société s'articulera autour des principes suivants :

- **le cadre stratégique patrimonial** doit définir les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque Actionnaire selon les dispositions du plan stratégique de patrimoine définies à l'article L. 411-9 du Code de la construction et de l'habitation.  
Ainsi, les plans stratégiques de patrimoine des différents organismes constituant le Groupe doivent être mis en cohérence territoriale, sociale, patrimoniale et financière, pour permettre d'optimiser les activités de chacun en fonction de ses ressources et au profit des territoires et des populations. C'est cette mise en cohérence qui, après ajustement de chacun des plans stratégiques de patrimoine, donnera lieu au cadre stratégique patrimonial commun.
- **le cadre stratégique d'utilité sociale** élaboré par la Société reprendra les axes stratégiques définis par chacun des Actionnaires dans leurs conventions d'utilité sociale.

**3.2 Définition de politiques communes (politique technique, politique d'achat et développement d'une unité identitaire)**

Par ailleurs, les deux actionnaires, à travers la société de coordination, s'appuieront sur des politiques communes :

- REÇU EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21
- **En matière de politique d'achat** permettant, dans un premier temps, de partager des référentiels communs, des retours d'expérience et des bonnes pratiques, puis dans un second temps de favoriser des mutualisations notamment en matière d'achats ;
  - **En matière de politique d'achat** - permettant de :
    - o Partager des mêmes principes d'achat :
      - Etre un acheteur écologiquement et socialement responsable ;
      - Etre un acheteur favorisant l'insertion des habitants les plus fragiles ;
      - Etre un acheteur au cœur du développement économique du territoire ;
      - Être un acheteur performant sur le plan de la qualité et du coût.
    - o Partager des mêmes pratiques ;
    - o Engager potentiellement des mutualisations à travers certaines familles d'achat.
  - **En matière d'identité et de communication commune** – permettant de se présenter et d'interagir avec l'ensemble des acteurs de leur éco-système (collectivités, partenaires, locataires...), à la lumière des valeurs et du positionnement stratégique de la société de coordination.

### 3.3 Organisation de la mise à disposition des ressources financières disponibles

Les Actionnaires rappellent :

- qu'il n'existe légalement aucune solidarité financière entre les actionnaires d'une société de coordination ou entre la société de coordination et ses actionnaires ;
- qu'en revanche, la société de coordination a pour objet de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière de chacun de ses actionnaires.

Cependant, les Actionnaires constatent que leur regroupement territorial autour d'une société de coordination leur permettra, en application des dispositions des articles L. 423-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et L. 511-7 du Code monétaire et financier, d'organiser entre eux, sous l'égide de la Société, la mise à disposition de ressources financières.

Plus particulièrement, les travaux préalables à l'alliance stratégique des deux organismes au sein de la Société ont montré que 3F OCCITANIE pourrait répondre aux besoins de financement LOGIS CEVENOLS par l'intermédiaire du Groupe 3F, notamment sous la forme de prêts ou de titres participatifs émis par LOGIS CEVENOLS.

### 3.4 Mesures nécessaires à la préservation de la soutenabilité financière du Groupe et contrôle de gestion – comptes combinés

#### 3.4.1 Définition de la soutenabilité financière

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration statue sur toutes les mesures nécessaires pour

garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent.



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

Les Actionnaires de la Société conviennent donc du rôle primordial de la Société en matière de vigilance sur la soutenabilité financière, celle-ci étant définie comme la capacité pour chaque organisme et pour le Groupe horizontal à dégager des ressources suffisantes pour honorer leurs engagements à court, moyen et long terme, c'est-à-dire leur capacité à rembourser leurs dettes et à réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de leurs plans stratégiques de patrimoine (PSP).

A ce titre, la Société développera donc pour ses Actionnaires les activités décrites ci-après aux articles 3.4.2, 3.4.3 et 3.4.4 du présent Pacte.

#### 3.4.2 Dispositif de contrôle de gestion du Groupe

Ce dispositif comporte 3 volets :

- **Critères d'alerte partagés** : pour assurer la soutenabilité financière du groupe et de chacun des Actionnaires, la Société utilise les critères habituellement reconnus par la profession.
- **Dispositif de contrôle de gestion** : la Société mettra en place un *reporting* régulier de chaque Actionnaire.
- **Le Comité d'Audit et des Comptes**, décrit à l'article 6.4 des présentes.

#### 3.4.3 Mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les Actionnaires conviennent que la mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du CCH ne pourra être engagée par la Société qu'après que l'Actionnaire concerné ait présenté à la Société un plan de rétablissement de ses équilibres financiers et qu'il lui ait été laissé un délai d'au moins une année pour mettre en œuvre ledit plan.

Les mesures ci-dessus rappelés ne sont pas pour garantir la soutenabilité financière du Groupe Territorial et de ses actionnaires sont adoptées par le conseil d'administration de la Société, sur avis du Comité du Pacte.

Aucune décision imposant à un Actionnaire :

- d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement ;
- de céder totalement ou partiellement son patrimoine ou de fusionner avec un autre organisme du Groupe Territorial ne pourra être adoptée par le conseil d'administration de la Société sans avis préalable du Comité d'Audit et des Comptes et du Comité du Pacte.

Ainsi, le Directeur Général de la Société, et le cas échéant son ou ses directeurs généraux délégués, ne pourront en aucun cas mettre en œuvre de telles mesures sans l'autorisation préalable du conseil d'administration de la Société.

Les Actionnaires s'engagent à mettre en œuvre lesdites mesures et à les respecter dans les conditions déterminées par le conseil d'administration de la Société.

A défaut de mise en œuvre par un Actionnaire de ces mesures, la faculté de sortie prévue à l'article 11 ci-après pourra être mise en œuvre par l'autre Actionnaire dans les conditions prévues audit article.

#### 3.4.4 Comptes combinés

La Société établira annuellement les comptes combinés du Groupe selon la réglementation qui sera arrêtée. A cet effet, chaque Actionnaire s'engage à se conformer au calendrier de combinaison qui sera arrêté.

### **3.7 Cotisations**

Afin de lui permettre de faire face à ses charges d'exploitation liées notamment à l'exercice de ses compétences obligatoires, charges qui pourraient être couvertes par des produits issus des prestations réalisées pour le compte des membres, la Société pourra décider de mettre en place un dispositif de cotisations appelées auprès des Actionnaires.

Les cotisations couvriront le budget de fonctionnement de la société de coordination adopté annuellement par le conseil d'administration. Le budget sera réparti au prorata de la détention du capital social par chacun des Actionnaires.

Les Actionnaires s'engagent en conséquence à régler ces cotisations aux échéances prévues. Celles-ci seront une des composantes du budget annuel de la Société qui fera l'objet annuellement d'une approbation préalable par son conseil d'administration. Ce budget fera également l'objet d'un suivi.

REÇU EN PREFECTURE

**ARTICLE 4 – PROJET  
FACULTATIVES**

1e 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

**SOCIETE : COMPETENCES**

Bien que les compétences facultatives soit mentionnées dans les Statuts, les Actionnaires fondateurs décident de ne pas les exercer dans un premier temps.

La décision de mettre en œuvre les compétences facultatives devra être prise par le Conseil d'administration à la majorité des 2/3, en fonction des besoins territoriaux des Actionnaires et avec leur accord.

PROJET

ARTICLE 5 – STATUTS D

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

Les Actionnaires ont fait le choix de retenir une forme capitalistique pour la Société.

## ARTICLE 6 – ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

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

Chaque Actionnaire se porte fort des mêmes engagements pour les administrateurs désignés sur sa proposition conformément aux stipulations du présent article.

### 6.1 Présidence et Direction Générale

Le Président du conseil d'administration de la Société sera choisi parmi les personnes physiques administrateurs de la Société présentées par LOGIS CEVENOLS.

A l'issue du mandat du premier Président du conseil d'administration, les Actionnaires s'engagent à procéder à une modification statutaire en abaissant à 75 ans la limite d'âge du Président du conseil d'administration.

Il sera désigné un Vice-Président, choisis parmi les personnes physiques administrateurs présentées par 3F OCCITANIE.

Pendant toute la durée du Pacte, la direction générale de la Société sera exercée conformément aux principes suivants :

La direction générale de la Société sera exercée par une personne physique, distincte du Président du conseil d'administration, nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de Directeur Général pour un mandat d'une durée de six ans.

La direction générale de la Société sera assurée par le directeur général de 3F OCCITANIE.

- le directeur général de LOGIS CEVENOLS pouvant assurer les fonctions de Directeur général Délégué.
- Les mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ne donneront pas lieu à une rémunération de la part de la Société.

## 6.2 Conseil d'administration



### 6.2.1. Composition et fonctionnement du Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société (ci-après le « Conseil d'administration ») peut être composé au plus de vingt-deux (22) membres.

Sa composition et son fonctionnement devront être conformes aux principes suivants :

- (i) Chaque actionnaire de la Société sera représenté au Conseil d'administration, de sorte qu'ils seront chacun, en matière de droit de la commande publique, réputés en exercer ensemble le contrôle.
- (ii) Afin que la gouvernance de la Société soit assurée par des personnalités impliquées, les administrateurs et représentants permanents présentés par chacun des Actionnaires devront exercer des fonctions d'administrateur desdits organismes. Dès lors, en cas de perte de ce mandat, il sera demandé aux Actionnaires de mettre en œuvre les mesures nécessaires afin de désigner de nouveaux administrateurs ou représentants permanents répondant à cette condition.
- (iii) La durée des fonctions des administrateurs sera de six (6) années.
- (iv) Le Conseil d'administration sera composé d'un maximum de douze (12) administrateurs représentant les Actionnaires, exerçant leur mandat à titre gratuit ainsi que cela est prévu dans les Statuts et désignés par les Actionnaires de la Société, dont :
  - sept (7) proposé par 3F OCCITANIE,
  - cinq (5) proposés par LOGIS CEVENOLS,
- (v) Il sera réservé trois (3) postes d'administrateurs aux représentants des locataires élus des Actionnaires qui auront voix consultative, désignés dans les conditions prévues réglementairement.
- (vi) Au jour du présent pacte, les Actionnaires ont d'ores et déjà identifié deux collectivités locales d'implantation à qui les Actionnaires entendent réserver des postes au conseil et qui auront voix consultative, à savoir :

- [à compléter] ;
- [à compléter].

Les Actionnaires conviennent de limiter le nombre de collectivités ayant voix consultative au conseil d'administration à deux (2).

Il sera demandé aux collectivités que leurs représentants permanents assurent une fonction d'administrateur d'au moins un des actionnaires. Dès lors, en cas de perte

de ce mandat, il sera **REÇU EN PREFECTURE** activités de désigner un nouveau représentant permanent. Le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

(vii) Un représentant du CSE de chacun des Actionnaires sera invité à participer aux réunions du Conseil d'administration de la Société, bien que cette présence ne soit pas légalement prévue.

(viii) Le Conseil d'administration devra autoriser préalablement toute mise en œuvre des mesures permettant à la Société d'intervenir directement dans la gestion d'un de ses Actionnaires, telles qu'autorisées à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dès lors, les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de la Société seront limités en ce sens.

### 6.2.2. Compétences du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il se réunit au moins un fois par an.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il est investi notamment des missions décrites au présent article.

Le Conseil d'administration fixe le mode d'exercice de la direction générale de la Société tel que décrit aux présentes. Il arrête, le cas échéant, les limitations de pouvoir du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil d'administration examine et décide les opérations d'importance stratégique, après étude par le ou les comités compétents.

Afin d'exercer au mieux sa mission, le Conseil est informé de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que de l'engagement de la Société.

Le Conseil d'administration statue notamment sur les décisions stratégiques suivantes :

- toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment l'élaboration du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale tels que prévus à l'article L. 423-1-1 du Code la construction et de l'habitation ou le lancement d'une nouvelle activité ;
- l'approbation et l'actualisation du budget annuel de la Société ;
- toute opération de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, de transformation, de dissolution, de liquidation, de location-gérance, d'émission de titres financiers (à l'exception des financements court terme pour assurer le portage des opérations) et d'une manière générale d'opérations assimilées, pouvant être réalisée par la Société ou l'un de ses Actionnaires ;
- toute mesure envisagée pour garantir la soutenabilité financière du Groupe ainsi que de chacun des organismes membres dans les conditions fixées à l'article 3.4.1 du présent Pacte ;

- RECUE EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_BE-030-490075645-20210505-CA\_05-05\_21
- tout projet de saisine de la Société par un actionnaire de la Société ;
  - tout projet de prise de participation sous quelque forme que ce soit par un actionnaire de la Société, qui génère un risque de fragilisation de sa soutenabilité financière ;
  - tout projet de modification des statuts de la Société à soumettre à l'assemblée générale ;
  - toute conclusion, modification ou renouvellement par la Société de convention réglementée au sens des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et des articles L. 423-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
  - toute décision d'agrément de cession d'actions conformément aux Statuts ;
  - toute proposition d'affectation du résultat annuel à soumettre à l'assemblée générale ordinaire de la Société ;
  - toute proposition de nomination des commissaires aux comptes titulaires ou suppléant de la Société, en ce compris le renouvellement de leur mandat.

Le Conseil procède aux vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.

Il convoque et fixe l'ordre du jour des assemblées générales.

Il examine les conventions réglementées et statue sur leur autorisation préalable.

Il examine tout rapport destiné à l'assemblée générale des actionnaires.

### **6.3. Comité de Pacte**

#### 6.3.1. Composition et fonctionnement du Comité du Pacte

Il est institué un Comité de Pacte, composé du Président et du Vice-Président, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué de la Société qui ont tous des voix délibératives. Ce Comité de Pacte sera présidé par le Président de la Société, qui n'a pas voix prépondérante.

Le Comité de Pacte constituera une instance de concertation entre les Parties en vue d'arrêter ensemble, dans toute la mesure du possible, leur position commune sur les projets de délibérations ou de décisions susceptibles d'être abordés lors des réunions du Conseil d'administration et des Assemblées générales de la Société.

Les Actionnaires conviennent de se concerter avant la réunion de tout conseil d'administration et toute assemblée générale, afin d'arrêter ensemble une position commune devant s'exprimer lors dudit conseil d'administration ou lors de ladite assemblée générale.

En conséquence, les Actionnaires s'engagent à ce que leurs représentants au conseil d'administration et à l'assemblée générale ne votent pas :

- en conseil d'administration, un projet qui relèverait de ses attributions et qui n'aurait pas au préalable été soumis au Comité de Pacte ;
- en assemblée générale, un projet de résolution qui n'aurait pas au préalable été soumis au Comité de Pacte.

Ce Comité de Pacte aura pour mission de préparer les conseils d'administration et de définir une position commune devant les Actionnaires au Conseil d'administration.

Convoqué par son Président, le Comité de Pacte se réunira, y compris par téléconférence-visioconférence, au moins quinze (15) jours calendaires avant chaque conseil d'administration pour étudier les dossiers et propositions de délibérations soumises au Conseil d'administration.

En cas d'empêchement, un membre du Comité de Pacte peut se faire représenter par un autre membre en lui donnant un pouvoir

Si les membres du Comité du Pacte le jugent nécessaire, ils peuvent adresser une demande au Président du comité en vue d'inviter au Comité, à titre ponctuel, une personne extérieure, sans voix délibérative. Le Président, après en avoir informé oralement les autres membres, invite ledit tiers.

Le Comité de Pacte se réunira en présentiel ou par tous moyens de visioconférence autant que de besoin et au minimum quinze (15) jours calendaires avant les réunions du Conseil d'administration ou les Assemblées générales de la Société à l'ordre du jour desquels est inscrit un point relevant du domaine de concertation défini plus haut.

Le Comité de Pacte se réunit *a minima* une fois par an pour suivre les actions mises en œuvre par la Société. S'il le juge utile, le Comité de Pacte définit une feuille de route fixant les actions à mettre en œuvre pour poursuivre la réalisation des axes stratégiques du partenariat mis en place par la création de la société.

Le Comité de Pacte est convoqué par le Président. Toutefois, chaque membre pourra s'il le souhaite demander au Président du Comité de réunir le comité sur un sujet bien défini qui nécessite selon lui une concertation des Actionnaires, sous réserve que le comité ne se soit pas réuni depuis un mois.

Le Comité de Pacte ne peut valablement délibérer qu'en présence d'au moins un représentant de chacun des Actionnaires. En cas d'absence d'un représentant de l'une des Parties, celui-ci peut exceptionnellement désigner un suppléant, membre du conseil d'administration de la Société, parmi les administrateurs désignés sur son propre collège.

Les décisions du Comité de Pacte sont prises à la majorité simple à l'exception des décisions relatives à l'entrée d'un nouvel actionnaire qui doivent être prises à l'unanimité.

### 6.3.2. Procédure en cas de désaccord

Dans l'hypothèse où les membres du comité ne parviendraient pas à trouver un accord, un nouveau comité sera convoqué dans les quatre (4) jours calendaires en vue de trouver un accord sur les questions restées en suspens.

Si à l'issue de cette deuxième réunion de comité, les membres du comité ne sont pas parvenus à un accord, ils pourront décider à la majorité simple :

REÇU EN PREFECTURE  
Le 06/05/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21

- soit, de ne pas soumettre immédiatement au conseil d'administration ou à l'assemblée générale les questions restées en suspens ;
- soit de soumettre le point de blocage à un comité d'arbitrage composé du représentant légal d'Immobilière 3F et du Président de la collectivité de rattachement de LOGIS CEVENOLS ;
- soit de mettre en œuvre la procédure de règlement amiable prévue à l'article 17.

En cas de désaccord persistant, il sera justifié sur simple production des comptes-rendus des réunions une situation de blocage entre les Actionnaires (ci-après le « Blocage »).

#### 6.4. Comitologie

Par ailleurs, le Conseil d'administration créera, en application des dispositions de l'article R. 225-29 du Code de commerce, un **Comité d'Audit et des Comptes**.

Le Comité d'Audit et des Comptes est composé de quatre administrateurs de la Société dont au moins un représentant de chacun des Actionnaires. Ces quatre membres désignent lors de leur première réunion leur Président.

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué assistent aux réunions du Comité d'Audit et des Comptes.

Les Commissaires aux comptes sont associés aux travaux du Comité d'Audit et des Comptes en fonction des thématiques abordées.

Le Comité d'Audit et des Comptes examinera notamment :

- Combinaison, budget/PMT ;
- Indicateurs d'alerte (contrôle de gestion) ;
- Revue générale des missions de contrôles (ANCOLS, ...) et des principales recommandations ;
- Les modalités de mises en œuvre des mesures de soutenabilité financière.

### ARTICLE 7 – COMPOSITION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

S'étant engagées à constituer ensemble une société de coordination à forme anonyme classique à conseil d'administration, les Actionnaires ont arrêté en conséquence la répartition capitalistique suivante :

- **3F OCCITANIE : 51 % ;**
- **LOGIS CEVENOLS : 49 %.**

Les Actionnaires conviennent de maintenir pendant la durée du présent Pacte cette répartition du capital social de la Société et ce, par tous moyens.



Dans l'hypothèse où les Actionnaires souhaiteraient admettre de nouveaux actionnaires dans la Société et nonobstant l'application de la clause d'agrément prévue dans les Statuts, une telle entrée au capital pourra être réalisée uniquement par voie de souscription d'actions nouvelles au capital social aux conditions suivantes :

- maintien de la quote-part de capital détenue par les Actionnaires de sorte que 3F OCCITANIE conserve la majorité ordinaire et que LOGIS CEVENOLS conserve une minorité de blocage en assemblée générale extraordinaire ;
- Le cas échéant, le présent pacte sera adapté après négociations entre les Actionnaires.

PROJET

Les termes ci-après énumérés

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

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

#### ARTICLE 8 – INALIENABILITE DES ACTIONS - DEROGATION EN CAS D'ENTREE D'UN NOUVEAU MEMBRE

Afin d'assurer la stabilité de la gouvernance et le démarrage de l'activité de la Société et du Groupe d'Organismes de Logement Social ainsi constitué, les Actionnaires décident que leurs participations respectives dans la Société resteront inaliénables pendant une période de trois (3) années à compter de la date d'immatriculation de la Société.

Il pourra être dérogé à cette inaliénabilité par accord entre les Actionnaires en cas de projet d'entrée d'un nouvel actionnaire dans la Société, après respect du droit de préemption prévu ci-après.

#### ARTICLE 9 – DROIT DE PREEMPTION

Afin de préserver le caractère fermé de la Société à l'issue de la période d'inaliénabilité prévue à l'article précédent, les Actionnaires décident de se consentir un droit de préemption mutuel par lequel chacun s'engage, avant de former tout projet de Transfert de Titres soit à un autre Actionnaire de la Société, ou à tout tiers, à proposer préalablement aux autres Actionnaires d'acquérir ses Titres et ce, proportionnellement à leur détention au capital social

**9.1** - Un actionnaire (ci-après le « **Cédant** ») devra, avec un préavis d'au moins 1 an, notifier aux autres Actionnaires (ci-après le(s) « **Bénéficiaire(s)** ») tout projet de Transfert portant sur des Titres de la Société par lettre recommandée avec accusé de réception (ci-après la « **Notification** ») en indiquant :

- le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant (les « **Titres Transférés** ») ;
- le prix unitaire ou la valeur unitaire des Titres Transférés ;
- les modalités de paiement du prix et toutes autres conditions du Transfert (date de jouissance des Titres, éventuelles conditions suspensives, etc.) ainsi que

l'incidence immédiate **REÇU EN PREFECTURE** sur la répartition du capital de la Société ;

Le 06/05/2021

- les noms, prénoms **Application agréée E-legalite.com** et siège social de chacun des bénéficiaires du transfert (ci-après le(s) « **Cessionnaire(s)** »), ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, son numéro RCS, l'identité de ses dirigeants et les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège sociaux des personnes qui, le cas échéant, la contrôlent directement ou indirectement.

La Notification vaudra promesse de cession des Titres Transférés dont le Transfert est projeté aux prix et conditions mentionnés dans ladite Notification aux Bénéficiaires. Le Cédant ne disposera d'aucune faculté de repentir et se trouvera dès lors tenu de céder les Titres Transférés aux Bénéficiaires si ces derniers exercent individuellement ou collectivement leur droit de préemption aux prix et conditions énoncées dans la Notification et dans les formes et conditions décrites ci-après.

**9.2 -** Chaque Bénéficiaire dispose d'un délai de trente (30) jours calendaires (ce délai étant réduit à huit (8) jours calendaires si le projet de Transfert porte sur des droits de souscription) à compter de la réception de la Notification pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Cédant s'il entend exercer son droit de préemption sur tout ou partie des Titres Transférés.

Le ou les Bénéficiaires ayant notifié leur intention d'exercer leur droit de préemption (ci-après le(s) « **Préempteur(s)** ») ne pourront exercer collectivement ou individuellement (dans le cas où un seul Bénéficiaire l'exercerait) leur droit de préemption que pour la totalité des Titres Transférés.

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

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

**9.3 -** Si les offres de rachat réunies du ou des Préempteurs concernent au total un nombre de Titres égal à celui des Titres Transférés, ces derniers seront transférés aux Préempteurs dans la limite de leurs demandes respectives.

Si les offres de rachat réunies des Préempteurs concernent au total un nombre de Titres supérieur à celui des Titres Transférés, ces derniers seront transférés aux Préempteurs au prorata du nombre de Titres de la Société qu'ils détiennent respectivement au sein du groupe constitué par eux et dans la limite de leurs demandes respectives.

**9.4 -** Si le droit de préemption exercé par les Bénéficiaires concerne un nombre de Titres inférieur à celui des Titres Transférés, le droit de préemption est réputé n'avoir jamais été exercé et le Cédant est libre de réaliser le Transfert au bénéfice du (ou des) Cessionnaire(s), dans le strict respect des termes de la Notification et à la plus tardive des dates suivantes :

- dans le délai prévu dans la Notification ;

- ou, à défaut de délai prévu, dans le délai de trente (30) jours calendaires à compter de l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption prévu au paragraphe 9.2 ci-dessus ;
- ou, dans les trente (30) jours calendaires à compter de la date d'agrément du (ou des) Cessionnaire(s).

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

Une fois le Transfert réalisé, le Cédant devra le notifier dans un délai de trente (30) jours calendaires aux Bénéficiaires et indiquer que le Transfert a été réalisé dans les conditions prévues dans la Notification.

**9.5** - Si les conditions d'exercice du droit de préemption sont réunies, par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit dans les conditions du présent article, le Transfert des Titres Transférés par le Cédant sera réalisé au profit du (ou des) Bénéficiaire(s) ayant exercé leur droit de préemption, à un prix ou une valeur égale, selon le cas, à celui indiqué dans la Notification.

Les ordres de mouvements et toutes autres pièces nécessaires devront, dans les quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'expiration du délai d'exercice du droit de préemption, être remis au(x) Préempteur(s) contre paiement comptant du prix total (sauf accord contraire entre le Cédant et un Préempteur à l'effet de tenir compte des conditions de paiement offertes par le Cessionnaire et acceptées par le Cédant).

## **ARTICLE 10 – CLAUSE D'AGREMENT**

Il est préalablement rappelé que les Statuts de la Société comprennent une clause d'agrément pour tout Transfert de Titres de la Société à un tiers non-actionnaire, de tels Transferts ne pouvant néanmoins intervenir que dans le respect des dispositions prévues à l'article 8 des présentes. Il est expressément convenu entre les Actionnaires que ladite clause d'agrément devra être appliquée dans l'ensemble des cas de Transfert de Titres telle que cette notion est définie au présent Pacte.

## **ARTICLE 11 – DROIT DE SORTIE EN CAS DE BLOCAGE OU DE REFUS DE MISE EN ŒUVRE DES MESURES PREVUES AU 6.3 DU PRESENT PACTE**

Dans l'hypothèse où :

- le Comité de Pacte se trouverait en situation de Blocage deux fois de suite et que lesdits Blocages n'auraient pas donné finalement lieu à l'arrêté d'une position commune par le Comité de Pacte dans les trois mois suivant le dernier Blocage ;
- ou si un Actionnaire refusait de respecter l'engagement prévu à l'article 6.3 du présent Pacte ;
- ou en cas de Changement de contrôle tel que défini ci-après à l'article 12 du présent Pacte ;

- ou si un actionnaire refuse de mettre en œuvre les mesures décidées pour garantir sa soutenabilité financière.



Chaque Actionnaire, ce que chacun d'entre eux accepte, disposera de la faculté de céder la totalité de sa participation au capital de la Société à l'autre Actionnaire qui s'engage par les présentes à les acquérir, à sa valeur d'acquisition, étant précisé que l'Actionnaire sortant disposera de la possibilité de fixer dans la notification la date à laquelle la cession sera définitivement réalisée, celle-ci ne pouvant être supérieure à douze (12) mois suivant la date de ladite notification.

A cet effet, l'Actionnaire sortant notifiera à l'autre Actionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception adressé à l'Actionnaire concerné et à la Société :

- le motif de l'exercice du droit de sortie ainsi que les pièces y afférentes ;
- le prix d'acquisition des actions de la Société qu'il détient ;
- la date à laquelle la cession doit être réalisée.

Il est rappelé que toute sortie du capital de la Société par un des Actionnaires aurait pour effet d'entraîner l'exigibilité immédiate des concours financiers qui auraient été consentis à l'un ou l'autre des Actionnaires.

A cet égard, les Parties reconnaissent que l'inexécution de leurs engagements au titre du présent article ne pourrait être suffisamment sanctionnée par des dommages et intérêts et conviennent que (i) toute Partie pourra toujours poursuivre et obtenir l'exécution forcée en nature en cas de violation du Pacte sans préjudice, le cas échéant, de tous dommages et intérêts complémentaires et que (ii) par dérogation à l'article 1221 du Code civil, toute Partie pourra toujours poursuivre l'exécution forcée en nature, quand bien même il existerait une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier au sens de l'article 1221 précité.

## ARTICLE 12 – CHANGEMENT DE CONTROLE D'UN ACTIONNAIRE

**12.1** - En cas de changement de contrôle de 3F OCCITANIE (ci-après « **l'Actionnaire concerné** »), au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ayant pour effet de modifier le rattachement de 3F OCCITANIE au Groupe d'Organismes de Logement Social Immobilière 3F, au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ou en cas de changement de la collectivité de rattachement de LOGIS CEVENOLS (ci-après « **le Changement de contrôle** »), l'Actionnaire concerné devra notifier par courrier recommandé avec accusé de réception ledit Changement de contrôle au plus tard dans les soixante (60) jours calendaires de la survenance de cet événement à l'autre Actionnaire (ci-après « **la Notification de changement de contrôle** »).

La Notification de changement de contrôle devra préciser notamment si ce dernier a pour effet de lui faire intégrer un autre groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Une copie desdites Notifications de changement de contrôle sera adressée à la Société par l'Actionnaire concerné.

A compter de la Notification de changement de contrôle par un Actionnaire, l'autre Actionnaire pourra alors déclencher le droit de sortie prévu ci-dessus à l'article 11 du présent Pacte.



A cet égard, les Parties reconnaissent que l'inexécution de leurs engagements au titre du présent article ne pourrait être suffisamment sanctionnée par des dommages et intérêts et conviennent que (i) toute Partie pourra toujours poursuivre et obtenir l'exécution forcée en nature en cas de violation du Pacte sans préjudice, le cas échéant, de tous dommages et intérêts complémentaires et que (ii) par dérogation à l'article 1221 du Code civil, toute Partie pourra toujours poursuivre l'exécution forcée en nature, quand bien même il existerait une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier au sens de l'article 1221 précité.

## **TITRE IV – GESTION DU PACTE - STIPULATIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 13 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE**

Le Pacte entrera en vigueur à compter de sa date de signature par tous les Actionnaires. Il est cependant conclu sous réserve de l'obtention d'une décision favorable des autorités de la concurrence compétentes, dans le cas où il serait nécessaire de notifier l'opération auxdites autorités de concurrence.

Le Pacte est conclu pour une durée de sept (7) années à compter de son entrée en vigueur.

Néanmoins, le Pacte prendra fin de plein droit à la date à laquelle un Actionnaire ne serait plus Actionnaire de la Société, sauf convention contraire.

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

### **ARTICLE 14 – CLAUSE D'EXECUTION**

#### **14.1 Engagements réciproques des Actionnaires**

Les Actionnaires s'engagent à se comporter l'un envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter le Pacte dans cet esprit. Les Parties s'engagent expressément à respecter et à faire respecter auprès des personnes qui les représentent au sein des organes compétents de la société, toutes les stipulations du Pacte, et, dans ce cadre, notamment, (i) à voter ou faire voter toute décision qui serait nécessaire à la mise en œuvre du Pacte, (ii) à ne pas voter ou faire voter une quelconque décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte et (iii) à apporter aux Statuts de la Société toute modification qui serait le cas échéant nécessaire.

Les Actionnaires s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à faire toute démarche, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer

tous les actes et, de manière générale, de tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du Pacte. Chaque Actionnaire s'engage à informer les autres Actionnaires, par l'intermédiaire de ses représentants au sein des organes sociaux de la société, des engagements qui lui incombent et, au plus tard lors de leur nomination ou de leur prise de fonction, à leur faire accepter ces engagements.

Sans préjudice des clauses régissant la fin du Pacte, si en cas de modification de la réglementation relative aux sociétés de coordination et en dehors des prévisions légitimes des Actionnaires, l'équilibre du Pacte était modifié au point de rendre l'exécution des obligations y figurant préjudiciable à l'une des Parties, celles-ci, à l'initiative de la Partie la plus diligente, promettent de faire tout leur possible afin de parvenir à déterminer en commun les moyens de faire face, dans les plus brefs délais, à cette modification inopinée des circonstances. Elles s'engagent par ailleurs, si lesdites circonstances l'exigent, à apporter toutes les modifications nécessaires au maintien de l'équilibre du Pacte.

#### **14.2. En cas de non-respect par l'une des Parties du présent Pacte**

En cas de non-respect par l'un des Actionnaires des dispositions du Pacte, s'agissant notamment de la composition des organes de direction de la société de coordination ou de l'exécution des décisions prises au sein du Comité de Pacte, l'Actionnaire non défaillant pourra dénoncer le présent pacte dans le respect d'une période de préavis de trois (3) mois par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre Actionnaire ainsi qu'à la Société.

### **ARTICLE 15 – GESTIONNAIRE DU PACTE**

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

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

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

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

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



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

## **ARTICLE 16 – CONFIDENTIALITE**

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

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

Dans l'hypothèse où l'un des Actionnaires serait légalement ou réglementairement requis de révéler l'existence du Pacte, l'Actionnaire tenu de divulguer devra en notifier immédiatement les autres Actionnaires.

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

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

Les Parties s'interdisent également de divulguer toute information technique, commerciale, financière ou autre les concernant et concernant les Sociétés qui leur sont apparentées et dont elles auraient pu avoir connaissance dans le cadre et au titre du présent Pacte et de leur association.

Les Parties se portent fort du respect de cette obligation de confidentialité par les membres de leur personnel concernés, ainsi que par toutes les Sociétés, entités ou entreprises qui leur sont affiliées ou apparentées, s'engageant à la rendre opposable aux personnes physiques ou morales susvisées, de façon à ce que la Société puisse, le cas échéant, s'en prévaloir à leur encontre.

## **ARTICLE 17 – LOI APPLICABLE ET JURIDICTION**

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

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

En cas de blocage, notamment au sein du Comité de Pacte ou de litige, les Parties devront tenter de négocier de bonne foi une solution amiable.

Conformément à l'article 1530 du Code de procédure civile, en cas de difficultés soulevées par l'exécution ou l'interprétation du présent protocole ou en cas de blocage, les Parties s'engagent préalablement es, à soumettre leur litige au Règlement de médiation du Centre de médiation et d'arbitrage de Paris ([www.cmap.asso.fr](http://www.cmap.asso.fr)).

Durant le processus de conciliation, le délai de prescription est suspendu. Au-delà de trente (30) jours calendaires, la tentative de conciliation sera réputée achevée.

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

## ARTICLE 18 – STIPULATIONS DIVERSES

Les Actionnaires conviennent que les stipulations du Préambule font partie intégrante du Pacte.

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

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

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

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

Fait à,

Le \*\* \*\*\*\* 2021

En 5 exemplaires originaux.

**LOGIS CEVENOLS**

Le Directeur Général  
Philippe CURTIL

**3F OCCITANIE**

Le Directeur Général  
Jérôme FARCOT

**LOGIS CEVENOLS ET 3FOCCITANIE, Société de  
coordination**

Le Directeur Général

REÇU EN PREFECTURE

le 06/05/2021

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20210505-CR\_05\_05\_21