Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Eure-et-Loir SAEDEL

PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

EN DATE DU 29 SEPTEMBRE 2022

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

ENTRE :

Le Département d'Eure-et-Loir, représentée par Monsieur Christophe LE DORVEN, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du 6 mai 2022,

Ci-après dénommée le « **CD28** »

DE PREMIERE PART,

La Ville de Chartres, représentée par Madame Karine DORANGE, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du 15 juin 2020,

Ci-après dénommée « **la Ville de Chartres** »

DE SECONDE PART,

La commune de Lucé, représentée par Monsieur Jean-Michel SOCIER, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2020,

Ci-après dénommée **« la commune de Lucé »**

DE TROISIEME PART,

La commune de Nogent-Le-Rotrou, représentée par Monsieur Jérémy CRABBE, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2021,

Ci-après dénommée **« la Ville de Nogent-le-Rotrou »**

DE QUATRIEME PART,

La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets, représentée par Monsieur Gérard SOURISSEAU, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du 25 mai 2020,

Ci-après dénommée **« la commune de Saint-Lubin-des-Joncherets »**

*Ci-après dénommés ensemble les « **Actionnaires du collège public** »,*

DE CINQUIEME PART,

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège dont le siège est à Paris (75007) 56 rue de Lille, représentée par Madame Sophie FERRACCI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes portant délégation de signature pour la direction du réseau et des territoires de la Caisse des dépôts et consignations,

Ci-après dénommée la « **CDC** »

DE SIXIEME PART,

Office Public de l'Habitat d'Eure-et-Loir, dont le siège social est situé 6 rue Jean Perrin – 28300 MAINVILLIERS, identifiée sous le numéro 434059192 RCS de Chartres, représentée par Monsieur Philippe BLETY ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée **« HABITAT EURELIEN »**

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

DE SEPTIEME PART,

S.A. Eure-et-Loir Habitat, au capital de 40 000€, dont le siège social est situé 2 rue du 11 novembre – 28110 LUCE, identifiée sous le numéro 805920048 RCS de Chartres, représentée par Monsieur Jean-François MANCEAU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « **EURE-ET-LOIR-HABITAT** »

*Ci-après dénommés ensemble les « **Actionnaires du collège privé** »,*

Les soussignés étant ci-après désignés collectivement les « **Actionnaires** », ou individuellement « **Actionnaire** ».

EN PRESENCE DE :

La Société d'Aménagement et d'Equipement du Département d'Eure et Loir, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 228 675€ dont le siège social est situé 1 rue d'Aquitaine, 28110 Luce, identifiée sous le numéro 806 520 201 RCS Chartres, représentée par Monsieur Nicolas MOREAU agissant en sa qualité de Directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée la « **SAEDEL** »

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

Complétée par la présence de la commune de Châteaudun, représentée par Nazim KUZUOGLU, dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du conseil municipal du 24 mai 2022,

Ci-après dénommée « **la Ville de Châteaudun**»

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

SOMMAIRE

TITRE I - STIPULATIONS GENERALES 7

TITRE II - CHAMPS D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET SUIVI DE L'ACTIVITE 13

TITRE III - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE 15

TITRE IV - FINANCEMENT- RENTABILITE ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES 21

TITRE V - TRANSFERT DES TITRES 22

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES 29

Annexe 1 - Plan d'affaires de la Société 36

Annexe 2 - Modèle de Charte RSE 37

Annexe 3 - Indicateurs Stratégiques 38

Annexe 4 - Critères de sélection et modèle de dossier de séance 39

Annexe 5 - Modèle d'acte d'adhésion 42

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Acte rendu certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Publication : 21/12/2023

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

(A) La Société est une société anonyme d'économie mixte locale, dont le fonctionnement est régi par les dispositions des articles L. 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales et les dispositions du code de commerce.

(B) La Société participe activement au développement du département d'Eure-et-Loir et intervient depuis 1964 au service des collectivités locales d'Eure-et-Loir sous forme de contrats de concession d'aménagement, de mandat de maîtrise d'ouvrage et d'assistance à maîtrise d'ouvrage et, plus récemment de contrats de promotion immobilière.

Depuis plusieurs années, la Société a diversifié ses champs de compétence au service du développement de son territoire et intervient aujourd'hui en aménagement (habitat et parcs d'activités), immobilier d'entreprises, renouvellement urbain, construction de bâtiments publics et privés.

La Société a pour ambition de devenir un acteur de référence pour un développement équilibré et responsable des territoires d'Eure-et-Loir :

Par une vision systémique du développement local.

Par l'entraînement d'un réseau d'acteurs économiques et institutionnels

Par une maîtrise complète de la chaîne immobilière : foncier, construction, exploitation

La Société a identifié 5 domaines d'activité et poursuit les objectifs suivants :

Aménagement : Focaliser l'activité d'aménagement pour améliorer la rentabilité, en propre et en concession

Ingénierie de projet : Diversifier l'activité et conquérir des marchés de maîtrise d'ouvrage en élargissant les domaines d'application

Promotion immobilière : Conquérir le segment pour constituer un relai de croissance à l'aménagement ;

Location immobilière : Diversifier le patrimoine par des cessions d'actifs & de nouvelles acquisitions ;

Gestion locative : Limiter l'activité à la gestion de notre patrimoine et des sociétés gérées

(C) Le capital de la Société est divisé en 3 260 actions ordinaires de 4 470 euros de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital de la Société
DEPT 28	1580	48,5%
VILLE DE CHARTRES	160	4,9%
CHATEAUDUN	160	4,9%
LUCE	160	4,9%
NOGENT LE ROTROU	160	4,9%
SAINT-LUBIN-DES- JONCHERETS	160	4,9%
Collège Public	2380	73%
CDC	513	15,75%
HABITAT EURELIEN	200	6,13%
EURE ET LOIR HABITAT	167	5,12%
Collège Privé	880	27%
TOTAL	3260	100%

(D) La Société détient les participations suivantes :

- 20 000 titres de 10€, soit 3,33% de la SEMPAT28, Société d'économie mixte locale, au capital de 6 000 000€, dont le siège social est situé 1 Place Châtelet – Hôtel du département – 28026 CHARTRES, identifiée sous le numéro 502814676 RCS de Chartres

(E) Les engagements des Parties ont notamment été pris en considération du Plan d'Affaires figurant en Annexe 1 (sans pour autant qu'une quelconque garantie soit consentie sur le Plan d'Affaires).

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

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

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

TITRE I - STIPULATIONS GENERALES

1. Objet du pacte

Le présent pacte d'actionnaires (le « **Pacte** ») a pour objet de définir :

- les règles de gouvernance de la Société ;
- les règles et les conditions de Cession des Titres ;
- les principes relatifs à la rentabilité des capitaux propres investis par les Actionnaires.

Le présent Pacte complète les Statuts. En cas de contradiction entre le Pacte et les Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront, sous réserve des lois et règlements impératifs applicables.

2. Définitions

« Actions »	désigne l'ensemble des actions composant le capital social de la Société.
« Actionnaires »	désigne les Actionnaires de la Société signataires du Pacte.
« Actionnaire(s) du Collège Public »	désigne le ou les actionnaires collectivités territoriales ou leurs groupements au sens de l'article L.1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Actionnaire(s) du Collège Privé »	désigne le ou les actionnaires autres que les Actionnaires du Collège Public.
« Activité de la Société »	désigne la ou les activité(s) relevant de l'objet social de la Société tel que prévu par les Statuts.
« Administrateur »	désigne les membres du Conseil d'Administration.
« Affilié » d'un actionnaire	désigne, pour cet actionnaire, toute personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, Contrôle cet actionnaire, ou est Contrôlée par cet actionnaire ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cet actionnaire, ainsi que tout fonds commun de placement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est la société de gestion, ou tout fonds d'investissement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est le gestionnaire.
« Annexe(s) »	désigne la ou les annexes au présent Pacte.
« Assemblée Spéciale »	désigne l'assemblée des collectivités territoriales au sens de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Cédant »	désigne tout Actionnaire qui exprime son intention de procéder à un Transfert.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

« Cessionnaire »	désigne toute personne physique ou morale exprimant son intention de bénéficier d'un Transfert ou de manière générale de devenir actionnaire de la Société.
« Changement de Contrôle »	désigne toute opération ou convention, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, ayant pour objet ou pour effet, immédiatement ou à terme, de modifier le Contrôle direct et/ou indirect exercé sur toute personne.
« Comité Technique »	désigne le Comité Technique de la Société, régi par les stipulations de l'article 9 du Pacte.
« Conseil d'Administration »	désigne le conseil d'administration de la Société.
« Contrôle », « Contrôlée », « Contrôlant »	désigne le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.
« Décision(s) Importante(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 0.
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 8.4.1
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 16.3.
« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »	a le sens qui lui est donné à l'article 15.
« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 16.
« Filiales »	désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.
« Gardien du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l'article 23.6.
« Groupe »	désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
« Jour »	désigne tout jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne tout Jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
« Notification »	a le sens qui lui est donné à l'article 23.10.
« Notification de Rachat »	a le sens qui lui est donné à l'article 16.1.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

(i) de l'état civil complet ou de la dénomination sociale assortie d'un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du ou des Cessionnaires pressentis, ainsi que, s'il n'est pas une personne physique, de la ou des personnes qui en détiennent, directement ou indirectement, le contrôle ultime au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce ;

(ii) les liens financiers ou autres, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire ;

(iii) une attestation du Cessionnaire que ce dernier (i) n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et (ii) respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévues au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ;

(iv) de la nature et du nombre de titres dont le Transfert est projeté (Titres sociaux ou titres interposés) ;

(v) des modalités de l'opération devant conduire au Transfert direct ou indirect de Titres ;

(vi) de la valeur ou du prix retenu pour le Transfert ;

(vii) des conditions de paiement du prix ou de rémunération de la valeur retenue pour le Transfert (en ce compris toute cession/rachat de créance(s) au titre d'avance(s) en compte courant) ;

(viii) des garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort ...) ;

(ix) de toutes justifications pouvant être apportées quant à la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et

(x) de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.

« Pacte »	a le sens qui lui est donné dans le préambule.
« Période Chômée »	a le sens qui lui est donné à l'article 23.12.
« Plan d'Affaires »	désigne le plan d'affaires annexé au présent Pacte (Annexe1).
« Statuts »	désigne les statuts de la Société.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

« Situation de Blocage »	a le sens qui lui est donné à l'article 16.3.
« Tiers »	désigne toute personne physique ou morale n'étant ni un Actionnaire, ni la Société.
« Titres »	désigne : (i) les Actions émises par la Société ; (ii) tous titres donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société (telles que notamment les obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions ou bons de souscription d'actions) ; (iii) le droit de souscription attaché aux Actions et titres visés aux alinéas ci-dessus en cas d'émission d'actions ou de Titres, donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société ; (iv) les droits d'attribution gratuite d'Actions ou de titres attachés aux Actions ainsi qu'aux titres visés aux alinéas ci-dessus qu'un ou plusieurs Actionnaires détiennent ou viendraient à détenir, pour quelque cause que ce soit.
« Transfert »	désigne toute opération (autre qu'une émission de Titres par la Société), à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, entraînant le transfert, même à terme, de la pleine propriété, de la nue-propriété, de l'usufruit d'un Titre ou de tous droits dérivant d'un Titre ou y donnant droit (en ce compris notamment tout droit de vote, droit préférentiel de souscription ou droit de percevoir des dividendes), y compris, notamment, (i) les transferts par voie de cession, d'apport en société, de fusion, scission, de transfert universel du patrimoine, d'échange, de remboursement, de distribution en nature, de vente à réméré, de prêt de titres, de dation en paiement, de transferts en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), de donation, d'attribution, de liquidation de société, communauté ou succession, par voie d'adjudication publique ou (ii) toute renonciation individuelle à un droit de souscription ou d'attribution ou (iii) toute mise en œuvre de sûreté sur les Titres ;
« Transfert Libre »	a le sens qui lui est donné à l'article 13.2.
« Violation du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l'article 16.2.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

3. Engagement de respect du pacte – clause de primauté

Pour tout ce qui concerne l'administration et la gestion de la Société, les Parties s'engagent irrévocablement à respecter les dispositions légales applicables à la Société, les stipulations du Pacte et des Statuts.

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

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

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

4. Déclarations des parties

4.1. Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties que :

(i) Elle est une structure juridique légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel elle est établie et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte ;

(ii) La signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents et à sa connaissance, n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

4.2. Clause anti-blanchiment de capitaux

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

(i) qu'elle agit pour son propre compte ;

(ii) que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres de la Société, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;

(iii) qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;

(iv) qu'elle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;

(v) qu'elle n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) ou en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

4.3. Responsabilité sociétale de l'entreprise

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

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

A ce titre, la Société fera ses meilleurs efforts pour initier une démarche et un diagnostic RSE et à établir une charte RSE selon le modèle de Charte RSE figurant en Annexe 2.

Les Parties déclarent en particulier leur souhait de faire de la Société, une société exemplaire en matière d'aménagement et de construction durables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

TITRE II - CHAMPS D'INTERVENTION DE LA SOCIETE ET SUIVI DE L'ACTIVITE

5. Champ d'intervention de la société

5.1. Objet de la société

La Société exercera ses activités en conformité avec son objet social, tel que stipulé à l'article 2 de ses Statuts.

Toute modification de l'objet social devra nécessairement faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration et d'une résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires selon les règles de majorité stipulées dans le Pacte et les Statuts.

5.2. Périmètre d'intervention géographique et domaines d'activités

Les Parties conviennent que la Société interviendra principalement sur le département d'Eure-et-Loir et par exception sur les départements limitrophes pour toute activité entrant dans le cadre de son objet social.

D'une manière générale, ces interventions devront avoir comme objectif de créer de la valeur, être viables et pertinentes économiquement (tel qu'apprécié, pour chaque intervention, à sa date de réalisation).

Par ailleurs, sont également prévus dans le champ d'intervention de la Société :

- L'acquisition d'opération nouvelles ;
- La prise de participation dans des sociétés ;
- La cession d'actifs.

6. Suivi de l'activité de la société

6.1. Suivi du patrimoine de la Société

Lors du point annuel relatif au suivi du Plan d'Affaires, le Directeur général présente au Conseil d'Administration un point sur l'état des engagements de la Société et de l'exploitation de son patrimoine :

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

6.2. Plan d'Affaires

Principe

Les Actionnaires prennent acte du Plan d'Affaires joint en Annexe 1 du Pacte, qui identifie pour une période courant jusqu'au 10 ans, les objectifs d'exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le Plan d'Affaires est un élément essentiel du présent Pacte.

Le Plan d'Affaires constitue une feuille de route pour la Société, que chacune des Parties souhaite voir respecter. Il permettra de réaliser un ordonnancement des opérations en fonction de leur intérêt stratégique, de leur calendrier de réalisation, des complémentarités ou synergies entre différentes opérations et de leur équilibre risque/rentabilité/ liquidité.

Des indicateurs de l'intérêt stratégique des opérations seront définis pour le territoire et pour la Société dans le respect de l'Annexe 3.

6.2.1. Actualisation du Plan d'Affaires

Le Plan d'Affaires devra faire l'objet d'une actualisation annuelle par le Directeur général avec l'assistance du Comité Technique. Après consultation du Comité Technique, le Plan d'Affaires actualisé devra être approuvé par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article

6.3. Droit prioritaire de co-investissement de la CDC

La CDC dispose d'un droit prioritaire à co-investir sur tout projet d'investissement immobilier de la Société et notamment celui de prendre une participation dans une Filiale portant un tel projet aux côtés de la Société.

La Société devra soumettre tout projet d'investissement immobilier au préalable à la CDC avant de solliciter un tiers. La CDC devra répondre dans un délai de deux (2) mois. En cas d'absence de réponse dans le délai imparti, sa réponse sera réputée négative.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

7. Direction de la société

7.1. Nomination du Directeur général

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

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

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

7.2. Rémunération du Directeur général

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

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 12 000€ en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

Pouvoirs du Directeur général

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

7.3. Révocation du Directeur général

Le Directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

8. Conseil d'administration

8.1. Membres du Conseil d'Administration

8.1.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

Au jour de la signature du présent pacte, et dans le respect des dispositions de l'article L. 1524-5 du CGCT, le conseil d'administration est composé de 14 membres, soit 11 administrateurs représentant les Actionnaires du collège public et 3 administrateurs représentants les Actionnaires du Collège Privé, et répartis comme suit :

Collège Public	
Pour le CD28	6 sièges
Pour la Ville de Chartres	1 siège

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Pour la Commune de Lucé	1 siège
Pour la Commune de Nogent-le-Rotrou	1 siège
Pour la Commune de Saint-Lubin-des-Joncherets	1 siège
Pour la commune de Châteaudun	1 siège
Collège Privé	
Pour la Caisse des dépôts	1 siège
Pour Habitat Eurelien	1 siège
Pour Eure-et-Loir Habitat	1 siège

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

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

8.1.2. Rémunération

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

8.2. Président du Conseil d'Administration

8.2.1. Nomination

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

8.2.2. Rémunération

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

Les dépenses raisonnables encourues par le Président du Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 12 000€ en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

8.3. Conflits d'intérêts

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Date de mise en ligne : 21/12/2023

A cet effet, tout Administrateur représentant un Actionnaire directement ou indirectement concerné par une décision soumise au Conseil d'Administration (i) n'aura pas communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant et (ii) ne prendra pas part au vote sur la décision concernée, étant précisé qu'il sera néanmoins pris en compte pour les besoins du quorum. Une attention particulière sera portée au cas de montage investisseur réalisé au moyen d'une société de projet dédiée dont la Société serait actionnaire.

8.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

8.4.1. Décisions Majeures

Les décisions suivantes visées au présent article concernant la Société ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à une majorité représentant 85% des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés (les « **Décisions Majeures** ») :

i. Validation du Plan d'Affaires actualisé avec ou sans modification de l'orientation stratégique étant entendu que le premier plan d'affaires sera annexé au présent Pacte au jour de sa signature ;

ii. Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes du budget annuel de plus de de 5% ;

iii. Toute décision représentant un investissement, un engagement, un coût, une responsabilité même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), une cession, un transfert ou un désinvestissement (y compris d'actifs), (i) dont le montant est supérieur à 500 000€, (ii) représentant plus de 20% des actifs, dans tous les cas sauf à être prévu dans le Plan d'Affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;

iv. Toute décision de prise de participation, création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de filiale adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association ;

v. Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses Filiales,

vi. Décision de confier tout mandat ou mission en vue de la levée de fonds, de la cession des titres de la Société ou l'une de ses filiales,

vii. Toute décision ayant reçu un avis défavorable du Comité technique,

viii. Toute décision concernant les modalités de distribution de dividendes dans les conditions fixées dans l'article 12.

8.4.2. Décisions Importantes

Les décisions importantes suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité statuant à la majorité représentant 80% des membres du Conseil d'Administration présents ou représentés (les « **Décisions Importantes** ») :

i. Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Directeur général ;

ii. Conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie et conclusion de tout emprunt ou contrat de financement ainsi que la modification de leurs

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Notification : 21/12/2023

termes et conditions concernant un investissement patrimonial en propre pour la Société ;

iii. Tout appel de fonds en compte courant d'actionnaire (autre que dans le cadre d'un engagement existant des actionnaires au titre d'une convention de compte courant d'actionnaire) ;

iv. Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société en dehors du département ;

v. Tout remboursement de dépenses excédant 12 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants encourues par le Directeur général ou le Président du Conseil d'Administration dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;

vi. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s).

9. Comité technique

9.1. Membres du Comité Technique

Il sera créé un comité désigné « **Comité Technique** » d'au moins six (6) membres et d'au plus huit (8) membres, incluant nécessairement un représentant de la CDC, dont la composition est déterminée comme suit :

Collège Public	
Pour le CD28	3 sièges
Représentant des autres actionnaires du Collège Public	1 siège
Collège Privé	
Pour la Caisse des dépôts	1 siège
Représentant des autres actionnaires du Collège Privé	1 siège

Tout membre du Comité Technique est nommé par la Partie qu'il représente, laquelle en informe les autres Parties ainsi que le Président du conseil d'administration et le Directeur général.

Toute Partie pourra changer à tout moment le membre du Comité Technique qui la représente à la seule condition de le notifier par écrit aux autres Parties ainsi qu'au Président du Conseil d'Administration et au Directeur général.

Les Parties conviennent que les membres du Comité Technique désignés ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions au sein du Comité Technique.

9.2. Pouvoirs du Comité Technique

Le Comité Technique a un rôle Technique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023

Le Comité émet un avis sur toutes les Décisions Majeures de l'article 8.4.1, sur les Décisions Importantes de l'article 8.4.2 et sur le suivi du patrimoine prévu à l'article 6, sans préjudice de toute autre Décision Importante que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration.

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

9.3. Fonctionnement du Comité Technique

9.3.1. Convocation

Le Comité Technique est convoqué par le Directeur général par tout moyen mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion, cinq (5) Jours Ouvrés au moins avant la date de celle-ci sauf en cas d'urgence avérée. Il peut également être convoqué à la demande d'un membre dudit Comité. L'auteur de la convocation est tenu d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

9.3.2. Présidence

La présidence du Comité Technique est assurée par le Directeur général.

Le Directeur général est chargé de rapporter, de présenter et de rendre compte par écrit des avis du Comité Technique devant le Conseil d'Administration de la Société.

9.3.3. Fréquence des réunions

Le Comité Technique est consulté préalablement à toute réunion du Conseil d'Administration impliquant des opérations majeures et importantes.

9.3.4. Mode de réunion

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

9.3.5. Invités aux réunions

Tout membre du Comité Technique peut convier avec l'accord du Directeur général tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité Technique.

9.3.6. Avis du Comité

Chaque membre du Comité Technique dispose d'une voix.

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

Le Comité Technique émet ses avis à la majorité des ¾ de ses membres.

Les avis rendus par le Comité sont soit favorables, avec ou sans réserve, soit défavorables.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Numéro de l'acte : 21/12/2023

Les projets de décision ayant fait l'objet d'un avis défavorable du Comité Technique ne pourront être soumis au Conseil d'administration qu'après avoir fait l'objet d'une seconde présentation en Comité ayant examiné les remarques formulées lors de la première présentation.

Les Parties s'engagent à ce que le Conseil d'administration s'interdise d'examiner tout dossier entrant dans les attributions du Comité technique telles qu'elles ont été définies ci-dessus qui n'aurait pas fait préalablement l'objet d'un avis de la part de celui-ci.

9.4. Critères de sélection et dossiers de séances

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

Les critères de sélection et le modèle de dossier de séance du Comité Technique sont fixés en Annexe 4 du présent Pacte.

Les critères de sélection sont actualisés en tant que de besoin.

10. Information des actionnaires et droit d'audit

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

(i) budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard au premier Conseil d'Administration du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice social précédent ;

(ii) chaque année, dans le respect des délais légaux et/ou statutaire après la clôture de l'exercice social, les projets de comptes sociaux accompagnés des rapports du commissaire aux compte et du rapport de gestion ;

(iii) au premier Conseil d'Administration suivant la fin de chaque semestre : (i) le compte d'exploitation du semestre passé comparé au budget ; (ii) un prévisionnel sur les six mois à venir incluant les revenus, les charges (notamment prévisions sur les effectifs et masse salariale) et la trésorerie de la Société ; (iii) un prévisionnel de l'activité de la Société, sous forme de tableau de suivi des affaires ;

(iv) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif son l'état d'avancement ou (ii) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (iii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

TITRE IV – FINANCEMENT- RENTABILITE ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

11. Financement

Les Parties se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités financières, juridiques et fiscales les plus adaptées au financement de la Société par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres (apports en capital et en compte courant) et de concours externes, étant précisé que :

(i) le financement en quasi-fonds propres (notamment par l'intermédiaire d'avances en compte courant d'actionnaires ou valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société) par chacune des Parties sera proportionnel à sa participation au capital de la Société ;

(ii) les Parties rechercheront des conditions de financement conformes aux pratiques de marché, en plafonnant les éventuels engagements que les Parties auraient à prendre à cet effet à leur pourcentage de détention du capital ;

(iii) aucune restriction (y compris sûreté) portant sur la participation de la CDC au capital de la Société ne pourra être acceptée ;

(iv) tout financement et ses modalités pour les investissements patrimoniaux en propre par la Société seront soumis à l'accord préalable du Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 8.4.2 du Pacte.

12. Rentabilité - distribution de dividendes

Dans le cadre de la politique de rémunération des fonds propres investis, les Actionnaires souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comptables et financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Actionnaires.

Les Actionnaires souhaitent à ce titre que l'objectif de rentabilité de la Société soit égal au taux de rendement interne (« **TRI** ») conformément au Plan d'Affaires approuvé par le Conseil d'Administration.

Les Parties conviennent et s'engagent à maximiser la distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixées dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société. Les Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 10% avec un maximum de 20% du bénéfice distribuable de la Société conformément au plan d'affaires.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

13. Principes généraux - transferts libres

13.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

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

(i) domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs (PTNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;

(ii) refusant de confirmer qu'il respecte les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;

(iii) ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte ;

(iv) dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;

(v) partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.

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

13.2. Transferts Libres

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

(i) par les personnes physiques en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de Transfert, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;

(ii) pour les Actionnaires du Collège Privé, en cas de Transfert de Titres intervenant entre un Actionnaire et l'un de ses Affiliés à la condition que :

a) cet Affilié se soit engagé à les rétrocéder à l'Actionnaire et que ce dernier se soit engagé à les acquérir ou à les faire acquérir par l'un de ses Affiliés, préalablement à la date à laquelle l'Affilié cesserait d'être Affilié de l'Actionnaire ;

b) cet Affilié ne soit pas un tiers concurrent de la Société (à savoir un tiers dont l'activité exclusive est une activité concurrente de la Société).

(iii) entre Actionnaires.

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

14. Droit de préemption

14.1. Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 13.12 et des Transferts en cas d'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 16 ci-après, tout Transfert par une Partie de tout ou partie de ses Titres est soumis au droit de préemption des autres Parties dans les conditions définies au présent article (ci-après le « **Droit de Préemption** »).

14.2. Dans l'hypothèse où l'un quelconque des Actionnaires souhaiterait procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres à un Cessionnaire, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les autres Actionnaires bénéficieront d'un Droit de Préemption.

Dans l'exercice du Droit de Préemption chacun des Actionnaires du Collège Privé aura la possibilité de se substituer un Affilié.

Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres déterminé comme suit :

[Nombre de Titres dont le Transfert est envisagé] x [Nombre de Titres détenus par l'Actionnaire exerçant son Droit de Préemption] / [Nombre total de Titres détenus par l'ensemble des Actionnaires exerçant leur Droit de Préemption]

14.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 14.2. Dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Préemption ou l'aurait exercé pour un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres déterminé à l'article 14.2, le solde des Titres faisant l'objet du Transfert sera attribué à ou aux autres Actionnaire(s) s'il(s) a ou ont notifié sa/leur demande d'acquérir un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 14.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.

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

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

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

14.7. A compter de la réception de la lettre, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquérir ou non des Titres du Cédant conformément aux articles 14.2 et 14.3 dans un délai de trente (30) Jours.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire

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

14.9. En cas de mise en œuvre du Droit de Préemption, la réalisation du Transfert des Titres devra intervenir dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'article 14.8 ci-dessus. A défaut d'acquisition (ou d'offre engageante communiquée au Cédant) par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Préemption dans les trente (30) Jours, le Cédant pourra librement transférer ses Titres au Cessionnaire proposé dans les termes et conditions de la Notification de Transfert sous réserve (i) du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'article 15, (ii) de l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration selon la procédure décrite à l'article 13 des Statuts et (iii) que ce Transfert intervienne dans les trente (30) Jours suivant l'Agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.

14.10. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé, sous réserve du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu aux termes de l'article 15 et dès lors que le Conseil d'Administration aura agréé le Transfert selon la procédure décrite à l'Article 13 des Statuts, sous réserve que ce Transfert intervienne dans les trente (30) jours suivant l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.

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

15. Droit de sortie conjointe proportionnelle

15.1. A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Préemption visé à l'article 14, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, il ne pourra procéder au Transfert projeté qu'après avoir offert à la CDC la faculté de céder conjointement ses Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques selon les modalités ci-après décrites, étant entendu toutefois qu'au titre du Transfert considéré, la CDC :

(i) ne consentira aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de ses Titres et la garantie que ses Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autre que ceux résultant le cas échéant des statuts et du présent Pacte ; et

(ii) ne donnera aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire des Titres.

(le « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** »).

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

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

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

$$Nmax = NI \times B$$

Où : **NI** est le nombre de Titres dont le Cédant envisage le Transfert, et **B** est le nombre de Titres détenus par la CDC qui exerce son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle divisé par la somme des Titres détenus par le Cédant et la CDC exerçant son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle au titre du Transfert concerné.

15.5. A défaut de réponse dans le délai imparti, la CDC sera considérée comme ayant renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

15.6. Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans la CDC ayant exercé son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ait pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'elle est en droit de Transférer conformément au présent article 15 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

16. Droit de sortie en cas de désaccord majeur

16.1. Si la CDC et le ou les Actionnaire(s) du Collège Public se trouvent dans une situation de Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, la CDC pourra déclencher la présente procédure de Transfert en notifiant à ou aux Actionnaire(s) du Collège Public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (la « **Notification de Rachat** »), dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter de la survenance du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte (le « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur** »).

16.2. Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « **Gouvernance de la Société** » et V « **Transfert des Titres** ».

16.3. Un « **Désaccord Stratégique** » désigne :

(i) L'adoption par le Conseil d'Administration d'une des Décisions Majeures listées à l'article 8.4.1 malgré le vote du représentant de la CDC en défaveur de ladite Décision Majeure ; et

(ii) L'adoption par le Conseil d'Administration de deux des Décisions Importantes listées à l'article 8.4.2 ou de la même Décision Importante à deux reprises malgré le vote du représentant de la CDC en défaveur de ladite Décision Importante.

16.4. Préalablement à la sortie de la CDC, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de la CDC, dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant la Notification de Rachat.

16.5. Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période de trente (30) Jours, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engage(nt), dans un délai de soixante (60) Jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :

(i) soit à proposer l'acquisition des Titres de la CDC par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés à l'exception d'un Affilié qui soit tiers concurrent de la Société, à savoir un tiers dont l'activité principale concurrence l'une des activités principales de la Société : l'Activité Logement et/ou l'Activité Immobilier d'Entreprise;

(ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC ;

(iii) soit à faire acquérir les Titres de la CDC par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres de la CDC, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne disposerait pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres de la CDC ;

au prix proposé dans la Notification de Rachat de la CDC en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat de la CDC à la valeur fixée par un expert, qui interviendra conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront supportés par la ou les Parties concernées, ou le cas échéant par le Tiers concerné et la CDC à parts égales, étant entendu que :

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

(i) l'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérés, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;

(ii) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

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

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

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

17. Clause de rendez-vous

A compter du 10ème anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent à étudier, à la demande de la CDC, tous *scenarii* en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC, au rang desquels :

la réduction de capital de la Société par rachat des Titres de la CDC ;

le rachat des Titres des Actionnaires du Collège Privé en vue de la transformation de la Société en Société Publique Locale ;

le rachat des Titres de la CDC par les Actionnaires ou leurs Affiliés ou par un Tiers.

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

Pour les besoins du présent article, le Droit de Préemption prévu à l'article 14 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle à l'article 15 ne s'appliqueront pas.

18. Stipulations générales en cas de transfert de titres

18.1. Sort des comptes courants et garanties

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

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

18.2. Engagements des Parties

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

18.3. Violation des stipulations du Pacte

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

19. Anti-dilution

19.1. Les Parties bénéficieront du droit individuel permanent de conserver leur participation (droits de vote et/ou droits au bénéfice) dans la Société, compte tenu des Titres donnant droit de façon immédiate ou de manière différée, par quelque moyen que ce soit, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société.

19.2. En conséquence, chaque Partie devra être en mesure de pouvoir souscrire à toute augmentation de capital ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société préalablement à l'opération concernée.

19.3. Les Actions à émettre au bénéfice des Parties au titre du présent article devront donner droit aux mêmes droits et avantages qui seraient créés au profit d'un Actionnaire ou d'un Tiers au titre de l'augmentation de capital justifiant l'exercice de cet article.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

TITRE VI – DISPOSITIONS DIVERSES

20. Droit applicable – attribution de juridiction – désignation d'un expert

Le Pacte est soumis au droit français.

Les Parties conviennent que tous les différends qui pourraient naître entre elles, relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, seront, en l'absence d'accord à l'issue d'un délai de trente (30) Jours, portés devant les dirigeants respectifs des Parties et, seulement en cas de désaccord persistant constaté à l'issue d'un nouveau délai de trente (30) Jours, pourront être soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel compétente, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 16.

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

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

21. Incessibilité – intuitu personae

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

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

22. Non utilisation des noms « CDC » et « caisse des dépôts et consignations »

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

23. Dispositions générales

23.1. Délais et Renonciation

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

23.2. Confidentialité

Chaque Partie s'engage à garder strictement confidentielles les informations et documents reçus d'une autre Partie ou de la Société relatifs à la Société et les stipulations du Pacte non retranscrites dans les Statuts et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Date de mise en ligne : 20/12/2023
Notification : 20/12/2023

activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront-elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visé au présent article 23.2, (iv) à toute autorité de contrôle ou (v) en vertu de contraintes légales et règlementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice). Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

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

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

23.3. Transmission et Adhésion

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

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

Tout Cessionnaire de tout ou partie des Titres d'une Partie bénéficiera de droits identiques à ceux de la Partie ayant cédé ses Titres.

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

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

A titre d'exception, l'adhésion au Pacte ne sera pas requise d'un Tiers qui viendrait à détenir une quote-part de capital social et des droits de vote de la Société inférieure à 5%.

Un modèle de lettre d'adhésion au Pacte figure en Annexe 5

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

23.4. Modification du Pacte

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

23.5. Durée et résiliation du Pacte

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

Toutefois, il sera résilié de plein droit et de manière anticipée dès l'introduction des Titres de la Société sur un marché réglementé ou organisé ou en cas de réalisation d'un Transfert total des Titres de la Société.

Néanmoins, à la date à laquelle une Partie ne détiendrait plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendrait fin à l'égard de cette Partie (à l'exception de l'article 23.2 « **Confidentialité** » qui restera en vigueur pendant une durée de douze (12) mois à compter de cette date) pour autant que toutes les obligations mises à sa charge par les présentes aient été respectées avant la perte de sa qualité de détenteur de Titres, mais resterait en vigueur à l'égard des autres Parties.

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

23.6. Gardien du Pacte

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

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

À cet égard, le Gardien du Pacte :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire

(i) sera chargé de la tenue du registre des mouvements de titres de la Société et à ce titre sera seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irrégularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;

(ii) devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;

(iii) adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;

(iv) devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;

(v) recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;

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

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

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

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant aux Parties.

23.7. Force obligatoire

23.7.1. Efficacité

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

(i) que l'exécution de dispositions statutaires de la Société ne privent pas le présent Pacte de son efficacité,

(ii) que soient prises à tout moment après la date des présentes toutes mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ou souhaitables pour réaliser les objectifs du présent Pacte.

23.7.2. Réparation

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

En conséquence, chaque Partie accepte que les autres Parties au Pacte puissent conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, demander par voie judiciaire l'exécution forcée des engagements prévus au présent Pacte afin notamment d'obtenir la réalisation des Transferts qui y sont prévus et dans les conditions prévues aux

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

présentes, quand bien même le recours à l'exécution forcée n'aurait pas été expressément stipulée dans le Pacte et qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution forcée pour la Partie débitrice de bonne foi et son intérêt pour la (les) Partie(s) créancière(s), sans préjudice des dommages et intérêts dont ces autres Parties pourraient se prévaloir par ailleurs au regard de tout préjudice résultant pour la Partie concernée de la mauvaise exécution de son obligation par son débiteur.

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

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

23.7.3. Imprévision

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

23.8. Portée

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

23.9. Nullité d'une stipulation

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

23.10. Notifications

Une « **Notification** » désigne toute communication en vertu du Pacte ou en rapport avec le Pacte devant être effectuée par écrit et être signée par ou pour le compte de la Partie la donnant.

Elle sera notifiée par remise en main propre ou par envoi par courrier électronique (uniquement si elle est suivie, le même Jour – s'il s'agit d'un Jour Ouvré – ou le Jour Ouvré suivant, d'un courrier recommandé avec accusé de réception) aux adresses indiquées en tête du Pacte ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes conditions par la Partie concernée aux autres Parties. Toute Notification ainsi notifiée par remise en main propre, par courrier électronique ou courrier sera présumée avoir été dûment faite :

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

(i) en cas de remise en main propre, au moment de la remise ;

(ii) dans le cas d'un envoi par courrier électronique, au moment de la transmission si elle est suivie comme indiqué d'un envoi par courrier recommandé ;

(iii) dans le cas d'un envoi par courrier recommandé, au moment de sa remise ;

étant entendu que dans chaque cas où la remise en main propre serait effectuée après 18h00 un Jour Ouvré ou un Jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9h00 le Jour Ouvré suivant.

Une Partie doit notifier aux autres tout changement de son nom, de son destinataire, de son adresse pour les besoins du présent Pacte, étant entendu qu'une telle notification ne prendra effet que :

(i) à la date indiquée dans la Notification comme étant la date à laquelle doit avoir lieu le changement ; ou

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

23.11. Election de domicile

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

(i) La CDC fait élection de domicile en sa Direction régionale : Immeuble Le Primat - 2 avenue de Paris 45056 Orléans Cedex 1

(ii) Les autres Parties font élection de domicile en leur siège social.

23.12. Computation des délais et Période Chômée

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

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

Fait à Chartres le 29 septembre 2022

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Sophie Ferracci
Directrice régionale Banque des Territoires
Centre-Val de Loire
Groupe Caisse des Dépôts

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

La CDC
représentée par :
Madame Sophie FERRACCI

Le Département d'Eure-et-Loir
représenté par :
Monsieur Christophe LE DORVEN

La Ville de Chartres
représentée par :
Madame Karine DORANGE

La commune de Lucé
représentée par :
Monsieur Jean-Michel SOCIER

La commune de Nogent-le-Rotrou
représentée par :
Monsieur Jérémy CRABBE

La commune de Saint-Lubin-des-Joncherets
représentée par :
Monsieur Gérard SOURISEAU

L'Office Public de l'Habitat d'Eure-et-Loir
représenté par :
Monsieur Philippe BLETY

La SA Eure-et-Loir Habitat
représentée par :
Monsieur Jean-François MANCEAU

En présence de :

La Société SAEDEL
représentée par :
Monsieur Nicolas Moreau

La commune de Châteaudun
représentée par :
Monsieur Nazim KUZUOGLU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Annexe 1 – Plan d'affaires de la Société

	2022 prev.	2023 prev.	2024 prev.	2025 prev.	2026 prev.
RECETTES					
Prestations d'ingenierie	362 K€	387 K€	382 K€	399 K€	406 K€
Concessions d'aménagement	870 K€	769 K€	790 K€	839 K€	859 K€
Marge promotion	245 K€	291 K€	389 K€	263 K€	333 K€
Portage immobilier	672 K€	722 K€	711 K€	663 K€	670 K€
Gestion de société	101 K€	102 K€	104 K€	109 K€	115 K€
Total produits opérationnels (1)	2 250 K€	2 271 K€	2 376 K€	2 273 K€	2 383 K€
Autres (provision pour risques)	-37 K€	-44 K€	-58 K€	-39 K€	-50 K€
Total produits d'exploitation encaissables	2 213 K€	2 228 K€	2 317 K€	2 233 K€	2 333 K€
CHARGES					
Charges fixes SAEDEL	315 K€	331 K€	347 K€	365 K€	383 K€
Charges plan de developpement	118 K€	118 K€	93 K€	88 K€	83 K€
Impôts et taxes	145 K€	146 K€	147 K€	148 K€	149 K€
Salaires et charges	952 K€	1 031 K€	1 051 K€	1 072 K€	1 094 K€
Charges d'exploitation (2)	1 529 K€	1 625 K€	1 639 K€	1 673 K€	1 709 K€
EBE (1-2)	720 K€	646 K€	737 K€	600 K€	674 K€
Dotations amortissements	263 K€	255 K€	246 K€	238 K€	230 K€
Autres charges	30 K€	30 K€	30 K€	30 K€	30 K€
Résultat d'exploitation	391 K€	317 K€	403 K€	292 K€	364 K€
Résultat financier	135 K€	144 K€	152 K€	161 K€	169 K€
Résultat exceptionnel	0 K€				
Résultat courant avant impots	526 K€	461 K€	555 K€	453 K€	533 K€
Impôt sur les sociétés	147	129	155	127	149
Résultat net	378 K€	332 K€	399 K€	326 K€	384 K€
Taux de marge nette	17%	15%	17%	14%	16%

	2022	2023	2024	2025	2026
COMPTE DE TRESORERIE					
Produits encaissés	2 250	2 271	2 376	2 273	2 383
Charges d'exploitation décaissées	- 1 529	- 1 625	- 1 639	- 1 673	- 1 709
IS	- 147	- 129	- 155	- 127	- 149
Flux d'exploitation	573	517	582	473	525
Investissement Immobilier					
Prise de participation SEMPAT	- 3 407				
Travaux					
Cession					
Flux d'investissement	- 3 407	-	-	-	-
Annuités	- 479	- 478	- 477	- 476	- 269
Dividendes perçus SEMPAT 28	-	9	17	20	20
Dividendes versés (10%)	- 24	- 38	- 33	- 40	- 33
Souscription emprunt					
Cession titres SEMPAT					
Mise de fonds sur projet (apport de titres	3 407				
Dépôt de caution locataire					
Subvention					
Flux de financement (hors dividendes ver	2 928	- 478	- 477	- 476	- 269
Flux net annuel	94	39	105	- 3	256

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Annexe 2 - Modèle de Charte RSE

Charte de Responsabilité Sociale des EPL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

La responsabilité sociale des entreprises (RSE) est définie par la Commission Européenne comme « *La responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société* ». Une démarche RSE contribue aux trois piliers du développement durable : **progrès économique, justice sociale et préservation de l'environnement**.

S'engager dans une démarche RSE volontaire représente une opportunité pour Nom de votre EPL d'adapter son activité afin de toujours mieux servir l'intérêt général, en harmonie avec ses parties prenantes et ses partenaires.

Présentation de votre EPL (optionnel) : XXX

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

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

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

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

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

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

2 NOS ENGAGEMENTS

2.1 NOTRE RESPONSABILITE ECONOMIQUE ET NOTRE ENGAGEMENT POUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL

Concilier soutenabilité économique et RSE dans notre gouvernance

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

- Prendre en compte les risques liés à la transition énergétique et environnementale dans notre modèle économique (à détailler si pertinent pour votre EPL, par exemple une EPL dans le secteur du stationnement pourraient faire évoluer son offre de stationnement avec des bornes de recharges électriques ; une EPL dans l'aménagement ou dans le portage immoblier pourrait mettre en place des principes d'éco-construction ...),
- Intégrer les risques et opportunités environnementaux et sociaux dans toute prise de décision tant dans la gestion interne de Nom de votre EPL que dans notre activité et nos projets,
- Respecter les règles de la concurrence et les règles de la commande publique,
- Favoriser la diversité au sein de nos instances de gouvernance (parité, diversité en termes d'âge et de profil professionnel...),
- Mener une politique d'innovation durable. A cet égard , Nom de votre EPL prévoit notamment de ... (compléter ici si pertinent par des projets spécifiques en lien avec votre activité),
- Eviter les conflits d'intérêt pouvant résulter de nos activités et respecter la déontologie de nos métiers (éventuellement compléter ici en lien avec votre activité),
- Garantir un encadrement des rémunérations des dirigeants, ainsi que de leurs modalités d'attribution.

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

Garantir la loyauté des pratiques et leur transparence

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

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

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

Assurer le respect et la protection de nos clients

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

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

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

Exemple métier aménageur :

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

Exemple métier exploitant stationnement :

- *Nom de votre EPL s'engage à mener une réflexion sur des services innovants permettant de fluidifier le parcours client.*

Exemple métier investisseur, portage immobilier :

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

Contribuer au développement local et à l'intérêt général

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

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

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Exemple métier aménageur :

- *Nom de votre EPL s'engage à contribuer aux objectifs de développement local fixés avec ses parties prenantes et ses partenaires, notamment en matière de commerce et d'activités tertiaires*
- *Nom de votre EPL s'engage à contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers*

Exemple métier exploitant stationnement :

- *Nom de votre EPL s'engage à développer des solutions de stationnement facilitant les mobilités locales et permettant la fluidification du trafic*

Exemple métier investisseur, portage immobilier :

- *Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de logements (sociaux et/ou intermédiaires) répondant aux enjeux du territoire xxx*
- *Nom de votre EPL s'engage à rénover et réhabiliter les logements et locaux dans lesquels elle investit*
- *Nom de votre EPL s'engage à développer une offre de services et de locaux tertiaire au service de l'attractivité des territoires.*
- *Nom de votre EPL soutient le développement économique, le tissu économique de proximité et la revitalisation des territoires.*

2.2 NOTRE RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

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

Exemple métier aménageur :

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

Exemple métier exploitant stationnement :

- *En cohérence avec la Stratégie Nationale Bas Carbone, Nom de votre EPL s'engage à contribuer à la transition énergétique en favorisant le développement des mobilités durables dans ses parkings, notamment via la création d'espaces dédiés aux vélos, des aires de covoiturage et des bornes de recharge électrique.*
- *Nom de votre EPL s'engage à privilégier les méthodes d'éco-construction pour la construction ou la rénovation de ses équipements (ventilation et éclairage naturel des ouvrages, éco-matériaux, gestion des déchets de chantier vertueuse…).*

Exemple métier investisseur, portage immobilier :

- *Nom de votre EPL s'engage à favoriser l'efficacité énergétique et la résilience au changement*

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

climatique des bâtiments (rénovation énergétique, prise en compte du confort d'été, risque d'inondation…).

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

2.3 NOTRE RESPONSABILITE SOCIALE ET HUMAINE

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

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

- Assurer la sécurité et la santé au travail, à lutter contre les accidents du travail, l'absentéisme, les risques psycho-sociaux et les troubles musculo-squelettiques (à modifier / compléter en fonction des spécificités de votre activité et de vos priorités RSE),
- Garantir la qualité du dialogue social et des relations avec les instances de représentation du personnel,
- Garantir le respect des durées légales de travail et accompagner nos collaborateurs dans leur équilibre vie privée / vie professionnelle. Nom de votre EPL met ainsi en œuvre xxx (à compléter en fonction de votre contexte et de vos priorités RSE, par exemple : télétravail, compteurs d'heures supplémentaires, jours de récupération, autonomisation de la gestion du temps…),
- Garantir le droit à la déconnexion.

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

Promouvoir les droits de l'Homme

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

- N'opérer aucune discrimination, pour quelque cause que ce soit (âge, sexe, situations familiales, croyance et opinion…) notamment dans le recrutement, la rémunération, l'évolution de carrière et la formation des collaborateurs en respect de l'article L1132-1 du Code du travail,
- Porter une attention particulière aux effets discriminatoires indirects pouvant résulter de notre activité,
- Favoriser la diversité et l'égalité des chances dans les effectifs et les fonctions d'encadrement de Nom de votre EPL, notamment concernant la parité homme et femmes et l'insertion des personnes handicapées (à compléter / modifier suivant les priorités RSE de votre EPL),
- Favoriser la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'entreprise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Annexe 3 - Indicateurs Stratégiques

Conformément à l'article 6.2 « **Plan d'Affaires** », les opérations pourront être analysées au regard des indicateurs stratégiques retenus ci-après :

Indicateurs stratégiques pour le territoire :

- Le nombre de logements,
- Consommation espaces agricoles vs restructuration
- Le nombre de personnes logées et l'évolution démographique, …
- La mesure de la mobilité des habitants,
- Le taux de vacance des commerces et bureaux, le nombre de boutiques réouvertes, nouveaux services clients, nombre de clients,
- Le nombre d'emplois créés, leur typologie,
- Les évolutions des chiffres d'affaires des activités économiques sur le territoire ou des fréquentations des services publics non marchands,
- La réduction de la consommation de sols imperméabilisés, la dépollution des ouvrages et des sols,
- Ou tout autre critère qualitatif comme la visibilité des actions réalisées, l'appropriation citoyenne, etc.

Indicateurs stratégiques pour la Société :

- Synergies et complémentarités de l'opération,
- Effet de levier, capacité à lever des financements externes, optimisation de la consommation de fonds propres,
- Adéquation des paramètres risque / rentabilité / liquidité.

Interne

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Annexe 4 - Critères de sélection et modèle de dossier de séance

Le Comité technique se prononce sur les dossiers des opérations correspondant aux champs d'intervention de la société tel que défini à l'article 5 ci-dessus, sur la base des critères de sélection suivants en conformité avec l'objectif global de rentabilité du plan d'affaires et au vu des modèles de dossiers de séances repris ci-dessous.

Sont distinguées les opérations selon qu'elles engagent les fonds propres de la société (Aménagement, construction vente, portage investisseur) ou non (mandats, AMO etc...)

1. Pour les opérations engageant les fonds propres de la société, les critères suivants seront analysés :
   - Le niveau de commercialisation des immeubles avant leur engagement ;
   - L'appartenance du foncier à la Société, à l'un de ses actionnaires publics ou sa situation dans une ZAC dont la Société est l'aménageur ;
   - La nature des risques identifiés au stade de l'engagement, risques naturels, archéologiques, environnementaux, adhésion de la population pour le risque juridique, risques commerciaux, autres risques opérationnels ;
   - La cohérence du niveau de rémunération des opérations avec les conditions du marché et le niveau de risque que présente l'opération ;
   - La présence de marges suffisantes ou de provisions suffisantes pour garantir la couverture des risques ;
   - Le financement des opérations au moyen des fonds propres de la Société ;
   - La garantie des emprunts nécessaires au financement de l'opération par une ou des collectivités ;
   - Les performances en matière de développement durable, de protection de l'environnement et d'efficacité énergétique des programmes réalisés.

Commercialisation :

Opération de portage immobilier et de promotion : On considérera comme un bon niveau de commercialisation, une opération dont une partie des lots est « commercialisée » avant « l'engagement de l'opération » à hauteur de 50% ou plus de la recette prévue au bilan.

S'agissant des opérations d'aménagement, il sera demandé une pré-commercialisation supérieure à 30%
On entend par « l'engagement de l'opération » la délivrance de l'ordre de service des travaux de construction, de VRD ou l'acquisition du foncier pour ceux qui n'appartiennent pas déjà à la Société dans le cadre de ses opérations d'aménagement.

Si l'opération présente des tranches conditionnelles, le niveau de commercialisation s'appréciera par tranche d'opération. La commercialisation s'entend de la régularisation de contrats de réservation, de promesse de vente, d'acte de VEFA ou de baux en l'état futur d'achèvement (BEFA) selon le cas. On entend par « commercialisée », tout contrat de réservation avec un dépôt de garantie de 5% minimum, toute promesse synallagmatique de vente assortie d'un dépôt de garantie de 5% du prix de vente minimum, toute promesse unilatérale de vente assortie d'une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente minimum, tout acte notarié de vente en état futur d'achèvement ou en état futur d'inachèvement, tout contrat notarié de bail en état futur d'achèvement, bail administratif, bail civil ou commercial, plus généralement tout contrat manifestant l'accord entre les parties. Le Comité technique émettra un avis sur la nature des contrats.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

A. Pour les opérations de construction vente et d'aménagement en propre
- On considérera comme satisfaisant un niveau de marge des opérations à hauteur de 5% minimum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée
- 10% du prix de revient total pour les opérations d'aménagement
- On considérera comme satisfaisant un niveau de financement des opérations au moyen des fonds propres de la Société à hauteur de (20)% maximum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée.

B. Pour les opérations d'aménagement sous mandat
- On considérera comme satisfaisant un niveau de marge des opérations à hauteur de 3% minimum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée ou 5% du coût des travaux d'aménagement, de préparations des sols, de démolitions, de dépollutions le cas échéant, etc.., au stade de l'élaboration des marchés travaux.
- On considérera comme satisfaisant un niveau de financement des opérations au moyen des fonds propres de la Société à hauteur de (10)% minimum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche d'aménagement engagée.

C. Pour les opérations d'investissement en vue d'un portage immobilier :
- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital plus de 25 % des capitaux propres de la Société ;
- Chaque opération d'investissement ne pourra mobiliser unitairement plus de 25% de fonds propres et devra être financée à au moins 75% par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement ;
- Les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation à arbitrer au démarrage de chaque nouvelle opération immobilière, à partir d'un taux de commercialisation de 50% minimum.
- Chaque opération devra présenter un rendement brut locatif prévisionnel (RBL) minimum déterminé suivant la cotation du projet telle que définie par la grille d'analyse en annexe 4 ;
- Un arbitrage au cas par cas sur le niveau de TRI par opération sera décidé aux regards des enjeux et risques de la nouvelle opération.
- Les loyers devront être en cohérence avec les prix de marché ;
- Durée du bail : bail 3/6/9 ou bail dérogatoire à étudier selon le type d'actif. Les baux fermes de 6 ans minimum seront recherchés en priorité.
- Garanties : par ordre de préférence, un dépôt d'un terme de loyer sera demandé ; à défaut, les garanties bancaires à première demande souscrites auprès de banques françaises notoirement solvables et les cautions solidaires bancaires pourront être acceptées ;
- Charges récupérables : les coûts financiers et travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par l'autorité administrative et/ou rendus nécessaires par l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation administrative portant sur le clos et le couvert et les équipements structurants des bâtiments loués (ascenseurs, installations de chauffage et de ventilation, distribution primaire des fluides, etc.) seront à la charge du preneur si le bail le permet; de même, les autres charges du bailleur (assurance propriétaire, gestion locative, gestion immobilière, taxe foncière, entretien) seront facturées au preneur ; les charges et travaux liés à l'activité exercée par le preneur (cloisonnement, agencements, etc.) et tous travaux nécessités par l'activité exercée par le preneur (remise aux normes) seront intégralement à sa charge ; le tout dans le respect des dispositions prévues par L 145-40-2 du code de commerce
- Franchises de loyer : il ne pourra être consenti au preneur une franchise de loyer supérieure à 3 mois du loyer principal ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Notification : 21/12/2023

- Financement bancaire sans recours sur les associés ni clause de maintien de l'actionnariat ;
- Opportunité de certification et de labellisation environnementale des bâtiments, selon le type d'actif.

Dans le cas où l'investissement immobilier sera porté par une Filiale de la Société constituée à cet effet ou déjà préalablement constituée, l'investissement immobilier porté par cette Filiale devra respecter les critères ci-dessus.

D. Pour les opérations ne mobilisant pas les fonds propres de la société, notamment les mandats publics ou privés, les missions d'assistance à maitrise d'ouvrage, certaines opérations publiques d'aménagement, les critères suivants seront analysés :
   - L'appréciation du programme au regard des besoins du territoire ;
   - La nature des risques identifiés au stade de l'engagement, risques naturels, archéologiques, environnementaux, adhésion de la population pour le risque juridique, dureté foncière, risques commerciaux ;
   - La pertinence de la durée prévisionnelle de l'opération définie par le maitre d'ouvrage ou le concédant ;
   - La cohérence du niveau de rémunération des opérations avec les conditions du marché et la concurrence ;
   - La cohérence du niveau de rémunération des opérations avec le prévisionnel de temps passés en gestion et pilotage ;
   - La nature des engagements financiers et non financiers de la collectivité co-contractante ;
   - L'impact sur le plan de charge de la Société ;

Les performances en matière de développement durable, de protection de l'environnement et d'efficacité énergétique des immeubles et équipements réalisés.Pour les opérations de prestations de services exclusivement, on considérera comme acceptable un niveau de marge couvrant de 2 à 10% du prix de revient prévisionnel de la prestation, intégrant les rémunérations des collaborateurs, les dépenses de la Société affectées au temps passé ainsi que l'ensemble des débours et prestations externalisées liés à l'opération.

Les critères d'analyses et les seuils indiqués au présent article pourront être adaptés par le Comité technique pour tenir compte des caractéristiques particulières des opérations et des modalités de financement opérées par la société, le Comité technique en informera alors le Conseil d'Administration.

Ces critères seront actualisés en tant que de besoin.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

Annexe 5 – Modèle d'acte d'adhésion

[Désignation et coordonnées de toutes les Parties au Pacte]

[*Date*]

Objet: Adhésion au pacte d'actionnaires de la société **[•]en** date du **[•]** (le "**Pacte**")

[Messieurs, Mesdames],

Nous vous informons que

[Option 1 - Transfert de Titres] :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20231218-CC2023-297-DE
Accusé certifié exécutoire
Date de mise en ligne : 21/12/2023
Notification : 21/12/2023

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

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

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

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

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

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

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

	SAEDEL
A l'attention de :	Nicolas MOREAU
Adresse :	1 rue d'aquitaine – 28110 Lucé
Email :	n.moreau@saedel.fr

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

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