



SEANCE DU 26 FÉVRIER 2020

Date d'envoi de la convocation : 20 Février 2020

Nombre de membres : 221

Nombre de présents : 179

Nombre de votants : 191

(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Odile LEFAIX-VERON

L'an deux mille dix-neuf, le **Mercredi 26 Février**, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à **18 h 00** sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, MOUCHEL Hubert suppléant de AMIOT Sylvie, AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BALDACCIO Nathalie, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BESUELLE Régine, BOUILLON Jean-Michel, BOURDON Cyril, JAME Dominique suppléant de BRECY Rolande, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, FAFIN Alain suppléant de BUTTET Guy, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CATHERINE Christian, CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHARDOT Jean-Pierre, CHEVEREAU Gérard, CHOLOT Guy, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELAPLACE Henry, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DRUEZ Yveline, VIVIER Sylvain suppléant de DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUPONT Claude, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick (à partir de 18h30), FAUDEMERE Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Emile, FEUILLY Hervé (jusqu'à 21h37), FONTAINE Hervé, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HAMON Myriam, HAMON-BARBE Françoise, HARDY René (à partir de 18h30), HAYE Laurent, HEBERT Dominique (à partir de 18h25), Bernard GIROUX suppléant de HENRY Yves, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUAUX Joël, JOURDAIN Patrick, LAFOSSE Michel, LAGARDE Jean, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie (à partir de 18H25), LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LE MONNYER Florence, LE PETIT Philippe, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise, LEBRETON Robert, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h54), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le



ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

Pierre, LEONARD Christine (à partir de 19H40), LEPETIT Jacques, LEPETIT Jean, LEPETIT Louissette, LEPOITTEVIN Gilbert, LANGLOIS Hubert suppléant de LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERECULEY Daniel, LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LETRECHER Bernard, , LINCHENEAU Jean-Marie, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MARGUERIE Jacques (à partir de 18h20), MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Christophe, MELLET Daniel, MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PILLET Patrice, PINABEL Alain, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, PRIME Christian, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROUSSEL Pascal (jusqu'à 20H), ROUSVOAL Camille, SARCHET Jean-Baptiste, DUVAL Pierre suppléant de SCHMITT Gilles, SEBIRE Nelly, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, VARENNE Valérie (à partir de 18H35 et jusqu'à 20h55), DUPONT Alain suppléant de VIGER Jacques, VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VILTARD Bruno, VIVIER Nicolas.

Ont donné procurations :

BELHOMME Jérôme à Jacques HAMELIN, DELAUNAY Sylvie à Jean-Marie LINCHENEAU, DUFOUR Luc à GOMERIEL Patrice, GOLSE Anne-Marie à Jacques COQUELIN, GOSSELIN Bernard à Guy LCHEVALIER, GOUREMAN Paul à Jean-Michel MAGUE, LEBRUMAN Pascal à Jean-Marie MOUCHEL, LEFRANC Bertrand à Philippe BAUDIN, MARIVAUX Isabelle à Martine GRUNEWALD, POUTAS Louis à Hubert VIGNET, ROUXEL André à Gilbert LEPOITTEVIN, TIFFREAU Danièle à Hervé FEUILLY, LAUNOY Claudie à Annick GODEFROY à partir de 21h, ROUSSEL Pascal à ROUSVOAL Camille à partir de 20 h.

Excusés :

BASTIAN Frédéric, BROQUET Patrick, BURNOUF Hervé, CAUVIN Bernard, DELESTRE Richard, DIGARD Antoine, FALAIZE Marie-Hélène, GODAN Dominique, GOSSELIN Albert, GUERARD Jacqueline, HOULLEGATTE Jean-Michel, HUET Fabrice, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LALOË Evelyne, LAMOTTE Jean-François, LECOQ Jacques, LEVAST Jean-Claude, MAIGNAN Martial, MATELOT Jean-Louis, MESNIL Pierre, PEYPE Gaëlle, POIDEVIN Hugo, REBOURS Sébastien, REVERT Sandrine, ROUSSEAU Roger, THEVENY Marianne, TISON Franck, LERENDU Patrick, LOUISET Michel.

Délibération n° DEL2020_003

OBJET : Création de la Société de Coordination " Vivre et Habiter en Normandie".

Exposé

La loi n°2018 -1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) entraîne une évolution importante de l'organisation du secteur du logement social, en imposant le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux gérant moins de 12.000 logements, soit par la formation d'un groupe, soit par la prise de participation au capital d'une société de coordination au sens de l'article L.423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans ce contexte, Presqu'île Habitat, Office Public de l'Habitat communautaire, et Caen la Mer Habitat, premier bailleur social sur le territoire de Caen la Mer ont exprimé le souhait de créer ensemble une société de coordination, privilégiant une approche et une gouvernance publique, proche des territoires et permettant de conforter la proximité et la qualité de réponses (tant au niveau de l'offre de logement que de la politique de service) pour un habitat durable et abordable pour tous. La dénomination de cette société est « **Vivre et Habiter en Normandie** ».

Les résultats de l'étude préalable, conduite auprès de la gouvernance des collectivités de rattachement, des organismes, des partenaires institutionnels, en lien avec le cabinet Ernst & Young, ont permis de conforter :

- des valeurs communes et partagées, de nature à constituer le socle du futur groupe de logement social, à savoir : proximité, innovation, accompagnement social et engagement sur le territoire, au profit des habitants.

- des situations similaires et saines avec des parcs aux caractéristiques similaires (+ de 70% construits avant les années 1980 et forte représentation dans les quartiers prioritaires de la Ville).

Pour la mise en œuvre de cette société, les deux organismes se sont accordés à la nécessité de respecter l'autonomie d'action sur leurs territoires respectifs, tout en permettant l'extension à de nouveaux organismes aspirant aux mêmes volontés territoriales.

Fort de cet engagement, la future société devra respecter les principes suivants :

- une territorialisation et autonomie de gestion : les organismes doivent pouvoir conserver une autonomie de gestion et d'action sur leur territoire.

- une structure légère : la nouvelle société doit permettre la coordination entre les associés, mais ne doit pas se substituer aux organismes.

- une absence de fongibilité des moyens financiers entre les associés : la coopération ne doit pas conduire à une mutualisation des ressources financières entre les organismes.

- un fonctionnement souple.

- un groupe potentiellement évolutif.

Les prérogatives obligatoires données à cette société de coordination et qui sont reprises dans le projet de statuts en pièce-jointe, sont :

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

A la demande de ses associés et après l'autorisation du conseil de surveillance, la société peut également avoir pour objet :

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

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées aux quatrièmes alinéas et suivants de l'article L. 422-2 du Code de la

Construction et de l'Habitation et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

La Société « Vivre et Habiter en Normandie », dont le siège social sera établi, 1 place Jean Nouzille à CAEN, comportera une adresse postale secondaire, 1 rue de Nancy à CHERBOURG-EN COTENTIN, et sera constituée pour une durée de 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les associés réunis disposeront d'un patrimoine de près de 18.000 logements, 350 collaborateurs et une capacité d'investissement comprise entre 40 et 60 M€.

A la constitution de la société les deux actionnaires, Caen la Mer Habitat et Presqu'île Habitat apporteront chacun 20.000 €, soit un capital social de 40.000 €, correspondant à la souscription et à la libération de la totalité des 400 actions d'une valeur nominale de 100 €.

La société sera constituée sous la forme d'une société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance et les statuts dont les projets sont annexés à la présente délibération ont été élaborés sur le fondement du décret n°2019-911 du 29 Août 2019 relatif aux clauses types des sociétés de coordination, mentionnées à l'article L.423-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil de surveillance sera composé au maximum de 22 membres. A la création, chaque Office Public de l'Habitat disposera de 5 représentants, les collectivités de 2 à 5 représentants et les locataires de 3 représentants.

Les membres du Directoire serait composé des directeurs généraux des associés au nombre de 2 à la création. La présidence au sein du Conseil de surveillance et du Directoire sera occupée alternativement par chacun des organismes.

En complément, un pacte d'actionnaires sera établi aux fins de structurer le rapprochement des deux organismes et d'assurer la coordination de leurs activités respectives sur leurs territoires sans pour autant perdre leur indépendance sur le plan juridique et économique. Caen la Mer Habitat et Presqu'île Habitat entendent par cet acte, souligner l'absolue nécessité de maintenir la dépendance entre leur action quotidienne et les politiques définies par leurs collectivités territoriales de rattachement de sortes que la gouvernance locale des membres garantisse la totale adéquation avec les besoins des territoires.

Il est enfin précisé que la création de la société de coordination « Vivre et Habiter en Normandie » nécessite l'agrément du ministre chargé de la ville et du logement, sur avis du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Le dossier d'agrément sera déposé à l'issue de la tenue des conseils d'administration de chacun des membres fondateurs prévue au second trimestre 2020, après l'installation des nouvelles gouvernances suite aux élections municipales.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de Commerce,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ; et plus particulièrement son titre II « Evolutions du secteur du logement social »,

Vu la délibération du conseil communautaire du 27 juin 2019 portant rattachement de l'Office Public de l'Habitat Presqu'Île Habitat à la Communauté d'agglomération le Cotentin,

Vu la note de présentation de Vivre et Habiter en Normandie, société de coordination dans laquelle Presqu'Île Habitat entend souscrire au capital social, jointe à la présente délibération,

Vu les projets de statuts et de pacte d'actionnaires de ladite société, joints à la présente délibération,

Considérant l'opportunité pour Presqu'Île Habitat de participer au capital de la société de coordination « VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE » en tant que membre fondateur,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'espace,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 167 - Contre : 1 - Abstentions : 23) pour :

- **Autoriser** la création d'une société de coordination dénommée « Vivre et Habiter en Normandie », dont le siège social sera fixé à Caen, 1 Place Jean Nouzille, par l'OPH Caen la Mer Habitat avec l'OPH Presqu'Île Habitat et la signature des statuts et du pacte d'actionnaires dont les projets sont annexés à la présente délibération,
- **Autoriser** la prise de participation, à hauteur de 50 % soit 20 000 euros, de Presqu'Île Habitat au capital social de ladite société de coordination, dont l'objet social est défini dans l'exposé ci-dessus,
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

Vivre et habiter en Normandie

Société de coordination sous forme de société anonyme

à Directoire et Conseil de surveillance

Capital social : 40 000 euros

Siège social : 1, place Jean Nouzille, 14000 Caen

En cours d'immatriculation au RCS de Caen

STATUTS CONSTITUTIFS

SOMMAIRE

TITRE I – FORME – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – OBJET SOCIAL - DUREE – EXERCICE SOCIAL	4
ARTICLE 1 – FORME	4
ARTICLE 2 – DENOMINATION	4
ARTICLE 3 – COMPETENCE TERRITORIALE - SIEGE SOCIAL	4
ARTICLE 4 – OBJET SOCIAL	5
ARTICLE 5 – DUREE	6
ARTICLE 6 – ANNEE SOCIALE	6
TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL	6
ARTICLE 7 – APPORTS	6
ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL	6
ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL	7
TITRE III – ACTIONS – TRANSMISSION D’ACTIONS	8
ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS	8
ARTICLE 11 - FORME DES VALEURS MOBILIERES	8
ARTICLE 12 - LIBERATION DES ACTIONS	8
ARTICLE 13 – TRANSFERT D’ACTIONS	8
TITRE IV – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE	10
ARTICLE 14 – DIRECTOIRE	10
ARTICLE 15 – CONSEIL DE SURVEILLANCE	12
ARTICLE 16 – CONVENTIONS REGLEMENTEES	14
ARTICLE 17 – COMMISSAIRES AUX COMPTES	15
ARTICLE 18 – ASSEMBLEE GENERALE	15
TITRE V – COMPTES ANNUELS	16
ARTICLE 19 – INVENTAIRES - COMPTES ANNUELS	16
ARTICLE 20 – RESULTAT DE L'EXERCICE	16
TITRE VI - DISSOLUTION - CONTESTATIONS	17
ARTICLE 21 – DISSOLUTION	17
ARTICLE 22 – ATTRIBUTION DE L'ACTIF	17
ARTICLE 23 – CONTESTATIONS	17
TITRE VII – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	18
ARTICLE 24 – TRANSMISSION DES STATUTS	18

TITRE VIII - DISPOSITIONS TRANSITOIRES	19
ARTICLE 25 – DESIGNATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	19
ARTICLE 26 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES	19
ARTICLE 27 – ACQUISITION DE LA PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS SOUSCRITS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION	20
ARTICLE 28 – PUBLICITE	20

LES SOUSSIGNEES :

- **Caen La Mer Habitat, OPH de la Communauté urbaine de Caen la Mer**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social 1, place Jean Nouzille, 14000 Caen, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 271 400 020 RCS Caen, représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS, agissant en qualité de Directrice générale dûment habilitée à l'effet des présentes ;
- **Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Cotentin (Presqu'île Habitat)**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social 1 rue de Nancy CS 30122 - Cherbourg-Octeville, 50101 Cherbourg-en-Cotentin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 275 000 016 RCS Cherbourg, représentée par Monsieur Benjamin ANDRE, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes ;
- Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société anonyme de coordination à Directoire et Conseil de surveillance « **Vivre et habiter en Normandie** » qu'ils ont décidé de constituer entre eux.

TITRE I – FORME – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL – OBJET SOCIAL - DUREE – EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1 – FORME

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

ARTICLE 2 – DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **Vivre et habiter en Normandie**, société de coordination.

ARTICLE 3 – COMPETENCE TERRITORIALE - SIEGE SOCIAL

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

Le siège social est fixé à 1, place Jean Nouzille, 14000 Caen.

Il pourra être transféré en Normandie par simple décision du Conseil de surveillance sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire.

La société disposera de la faculté d'utiliser une seconde adresse postale au 1 rue de Nancy à Cherbourg-Octeville, 50101 Cherbourg-en-Cotentin.

ARTICLE 4 – OBJET SOCIAL

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

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

La Société a également pour objet, sous réserve que la mise en œuvre effective de chacune de ces activités ait été préalablement autorisée par le Conseil de surveillance :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et Sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et Sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du même code pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage

d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;

- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la Société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 6 – ANNEE SOCIALE

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

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

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 – APPORTS

Lors de la constitution de la Société, les actionnaires ont apporté les sommes suivantes en numéraire :

- Caen La Mer Habitat	20 000 (vingt mille) euros
- Presqu'île Habitat	20 000 (vingt mille) euros
soit, au total	40 000 (quarante mille) euros

Ladite somme correspondant à la souscription et à la libération de la totalité des 400 actions de valeur nominale de 100 euros chacune, ainsi que l'atteste les certificats de dépositaire établis par la banque [•]. L'intégralité de cette somme de 40 000 (quarante mille) euros a été déposée le [•] à ladite banque pour le compte de la société en formation.

ARTICLE 8 – CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de 40 000 (quarante mille) euros.

Il est divisé en 400 actions nominatives d'une valeur nominale de 100 euros chacune, toutes entièrement libérées.

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

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

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

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Augmentation du capital

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

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital. A compter du 1er janvier 2021, cette disposition s'applique également en cas d'augmentation de capital en application du II de l'article L. 423-2 du même code.

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

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 10 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la Société et à parer aux éventualités.

Réduction du capital

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

TITRE III – ACTIONS – TRANSMISSION D’ACTIONS

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les actionnaires ne sont responsables des pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe. La propriété d'une action comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, ou encore en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en conséquence d'une augmentation ou d'une réduction du capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les titulaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, le cas échéant, de l'achat ou de la vente des actions nécessaires.

ARTICLE 11 - FORME DES VALEURS MOBILIERES

Les valeurs mobilières émises par la Société sont obligatoirement nominatives.

Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la Société ou par un mandataire désigné à cet effet.

Tout actionnaire peut demander la délivrance d'une attestation d'inscription en compte.

ARTICLE 12 - LIBERATION DES ACTIONS

Toute souscription d'actions en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement de la quotité minimale prévue par la loi et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. Le surplus est payable en une ou plusieurs fois aux époques et dans les proportions qui seront fixées par le Directoire en conformité de la loi. Les appels de fonds sont portés à la connaissance des actionnaires quinze jours au moins avant l'époque fixée pour chaque versement, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception.

Les actionnaires ont la faculté d'effectuer des versements anticipés.

A défaut de libération des actions à l'expiration du délai fixé par le Directoire, les sommes exigibles sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux de l'intérêt légal, à partir de la date d'exigibilité, le tout sans préjudice des recours et sanctions prévus par la loi.

ARTICLE 13 – TRANSFERT D’ACTIONS

Dans le cadre du présent article 13, les termes « Actions », « Cession » ou « Céder » ont la signification suivante :

Actions : désigne toute action ou valeur mobilière visée aux articles L. 228-1 et suivants du Code du commerce représentative, d'une quotité du capital social et/ou des droits de vote de la Société ou donnant droit, d'une façon immédiate ou différée, de quelque manière que ce soit, à l'attribution, à l'échange ou à la souscription d'un titre représentatif d'une quotité du capital social ou des droits de vote aux assemblées de la Société

Cession ou Céder signifie :

- Toute opération, à titre onéreux ou gratuit, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'Actions de la Société ou leur démembrement entre nus propriétaires et usufruitiers
- Toute renonciation à bénéficiaire dénommé, ainsi que tout transfert de droit d'attribution ou droit préférentiel de souscription attaché à une Action, et
- Tout transfert d'Actions résultant de la réalisation d'une sûreté accordée par un Actionnaire à un tiers.

Les Actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la société, sous réserve de l'application des dispositions du Pacte d'actionnaires signé par les actionnaires en présence de la Société.

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

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

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

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la Société, à l'attention du président du Conseil de surveillance. Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre d'Actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le Directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les Actions par la Société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la Cession non autorisée. En cas de litige entre les parties portant sur la détermination du prix de cession des Actions, ce dernier sera déterminé selon les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

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

TITRE IV – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

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

ARTICLE 14 – DIRECTOIRE

La Société est dirigée par un Directoire, organe collégial qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Les membres du Directoire ne peuvent être que des personnes physiques. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de membre du Directoire, est fixée à 67 ans accomplis. Lorsqu'un membre du Directoire atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Directoire est composé de deux à cinq membres.

Les membres du Directoire peuvent répartir entre eux les tâches par différents secteurs d'activité avec l'autorisation du Conseil de surveillance. Toutefois, cette répartition ne peut en aucun cas dispenser le Directoire de se réunir et de délibérer sur les questions les plus importantes de la gestion de la Société, ni avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégialement la gestion de la Société.

Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance ; leur révocation peut être prononcée soit par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, soit par le Conseil de surveillance.

La délibération du Conseil de surveillance qui nomme les membres du Directoire fixe leur rémunération.

La durée des fonctions des membres du Directoire est de trois ans, prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de laquelle expirent ces fonctions.

Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Présidence du Directoire

Le Conseil de surveillance confère annuellement à l'un des membres du Directoire la qualité de président (le "Président").

Le Président exerce ses fonctions pendant un an à compter de la date de prise d'effet de son mandat et au plus tard jusqu'à la première réunion du Conseil de surveillance suivant la date anniversaire de l'exercice de son mandat. Aucun membre du Directoire ne peut détenir la qualité de Président du Directoire pendant deux mandats consécutifs. Le Conseil de surveillance détermine, le cas échéant, sa rémunération.

Le Président est chargé de convoquer le Directoire et d'en diriger les débats.

Le Président du Directoire établit le rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

Directeur général

Le Conseil de surveillance peut, annuellement, conférer le pouvoir de représentation de la Société à un ou plusieurs autres membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeurs généraux.

Délibérations du Directoire

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président envoyée par tous moyens de communication écrite, y compris électronique, permettant d'établir la preuve d'envoi et de réception. L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les décisions sont prises à la majorité des membres du Directoire présents ou représentés ou réputés présents. En cas de partage des voix, celle du Président n'est pas prépondérante. La validité des délibérations du Directoire requière la présence ou la représentation d'au moins les trois-quarts de ses membres. Pour les besoins du calcul du quorum et de la majorité, seront réputés présents les membres qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés du président et d'un secrétaire de séance qui peut être choisi en dehors du Directoire.

Pouvoirs du Directoire

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires. Notamment les cautions avales et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance, dans les termes et conditions prévus à l'article R. 225-53 du code de commerce.

Toutefois, à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les prêts, les emprunts, les achats, échanges et vente de fonds de commerce, les achats ou échanges d'immeubles par nature, la constitution de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toutes prises ou cessions d'intérêt dans ces sociétés, doivent, préalablement à leur conclusion, être autorisées par le Conseil de surveillance.

Le budget annuel de la Société est établi par le Directoire et est présenté par ce dernier au Conseil de Surveillance.

Les dépenses d'un montant supérieur à 10.000 euros n'ayant pas été prévues dans le budget annuel de la Société doivent être autorisées par le Conseil de surveillance.

Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de surveillance et que celui-ci refuse, le Directoire peut soumettre le différend à l'assemblée générale des actionnaires qui décide de la suite à donner au projet.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés/combinés.

Le Directoire convoque toutes assemblées générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

La qualité de Président peut être retirée par le Conseil de surveillance.

ARTICLE 15 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les personnes physiques et les représentants permanents des morales membres du Conseil de surveillance ne peuvent être âgés de plus de 75 ans. Lorsqu'un membre du Conseil de surveillance atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Le Conseil de surveillance est composé au plus de vingt-deux membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation. Le Conseil de surveillance compte trois membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

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

Les autres membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

La durée des fonctions des premiers membres du Conseil de surveillance est de trois ans. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés en cours de vie sociale par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires pour une durée de six (6) ans. Ils sont rééligibles.

Les membres du conseil de surveillance ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat.

Présidence du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres personnes physiques un président et un vice-président.

Le président et le vice-président exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de surveillance. Les fonctions de président et de vice-président du Conseil de Surveillance ne sont pas rémunérées.

Le président est chargé de convoquer le conseil et d'en diriger les débats. En cas d'indisponibilité du Président, le Vice-Président le remplace dans ses pouvoirs.

Délibérations du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance se réunit sur convocation du président ou en cas d'indisponibilité de ce dernier, du vice-président envoyée au plus tard huit (8) jours avant la date de la réunion du Conseil de surveillance par tous moyens de communication écrite, y compris électronique, permettant d'établir la preuve d'envoi et de réception.

Toutefois, le président du Conseil de surveillance doit convoquer le conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent participer à toute délibération du Conseil de surveillance par des moyens de visioconférence dans les conditions prévues par la loi.

Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour les décisions visées à l'article L. 225-82 alinéa 3 du code de commerce.

Les moyens de visioconférence doivent satisfaire à des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à la réunion du Conseil de surveillance dont les délibérations sont retransmises de façon continue.

Le Conseil de surveillance ne délibère valablement que si la moitié de ses membres au moins sont présents ou réputés présents au sens de l'article L. 225-82 du code de commerce.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou réputés présents. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le procès-verbal de la séance indique le nom des membres du Conseil de surveillance présents réputés présents, excusés ou absents. Il fait état de la présence ou de l'absence des personnes convoquées à la réunion du conseil en vertu d'une disposition légale et de la présence de toute autre personne ayant assisté à tout ou partie de la réunion. Il fait également état de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à une visioconférence lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. A ce titre, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil de surveillance :

- autorise le Directoire à exécuter les opérations pour lesquelles la loi ou les présents statuts exigent son autorisation préalable ;
- autorise les conventions visées aux articles L. 225-86 et suivants du code de commerce ;
- autorise la mise en œuvre par le Directoire des mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constitue autre que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- autorise la mise en œuvre des compétences facultatives visées aux alinéas a) à d) de l'article L 423-1-2 du CCH et énumérées à l'article 4 des présents statuts ;
- prend connaissance du budget annuel et du budget prospectif de la Société établis par le Directoire ;
- autorise toutes les dépenses n'ayant pas été prévues dans le budget annuel d'un montant supérieur à 10.000 euros ;
- présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le Conseil de surveillance peut également conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 16 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % (ou s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant) doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est de même des conventions auxquelles une de ces personnes est indirectement intéressée et des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil

de surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales. Toutefois, ces conventions, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières elles ne sont significatives pour aucune des parties, sont communiquées par l'intéressé au président du Conseil de surveillance, lequel en communiquera la liste et l'objet aux membres du conseil et aux commissaires aux comptes.

ARTICLE 17 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le contrôle de la Société est effectué par un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires, dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 18 – ASSEMBLEE GENERALE

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

L'assemblée est convoquée dans les conditions fixées par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou dans un autre lieu précisé dans la convocation.

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire, aux assemblées sur justification de son identité et de la propriété de ses actions. Tout actionnaire peut participer aux assemblées par visioconférence ou moyens de télécommunications dans les conditions prévues par la loi.

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

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

Les personnes morales actionnaires participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

Ces assemblées sont présidées par le président du Conseil de surveillance, ou par le vice-président. A défaut, l'assemblée est présidée par toute personne désignée par elle-même.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies, le cas échéant, par les deux membres de l'assemblée présents et acceptant qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'assemblée sont valablement certifiés soit par le président ou le vice-président du Conseil de surveillance, soit par un membre du Directoire, soit par le secrétaire de l'assemblée.

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires statuent dans les conditions de quorum et de majorité prescrites par les dispositions légales et réglementaires qui les régissent respectivement et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

TITRE V – COMPTES ANNUELS

ARTICLE 19 – INVENTAIRES - COMPTES ANNUELS

Il est tenu, conformément à la loi une comptabilité régulière des opérations sociales.

Le Directoire, à la clôture de chaque exercice, dresse un inventaire des différents éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Il arrête le bilan décrivant les éléments d'actifs et de passifs en faisant apparaître distinctement les capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

ARTICLE 20 – RESULTAT DE L'EXERCICE

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

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

TITRE VI - DISSOLUTION - CONTESTATIONS

ARTICLE 21 – DISSOLUTION

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

ARTICLE 22 – ATTRIBUTION DE L'ACTIF

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

ARTICLE 23 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, entre les actionnaires et la Société, ou entre les actionnaires eux-mêmes sont soumises à un processus de conciliation qui est un élément déterminant des présents statuts.

En cas de désaccord persistant les parties concernées feront intervenir un conciliateur désigné d'un commun accord entre eux ou, à défaut par décision du président du tribunal de commerce dans le ressort duquel se situe le siège social. Le conciliateur doit rendre, dans un délai de 2 (deux) mois à compter de sa nomination, un avis qui est soumis à la ratification de l'assemblée générale.

Les honoraires du conciliateur seront supportés par parts égales entre les parties concernées.

Dans l'hypothèse où l'avis de conciliation ne serait pas ratifié, chacune des parties concernées pourra alors saisir le tribunal de commerce de Caen afin de résoudre le litige.

TITRE VII – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE 24 – TRANSMISSION DES STATUTS

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

Signature de l'actionnaire

Signature de l'actionnaire

Caen La Mer Habitat
représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS

Presqu'île Habitat
représentée par Monsieur Benjamin ANDRE

TITRE VIII - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 25 – DESIGNATION DES PREMIERS MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Sont nommés en qualité de premiers membres du Conseil de surveillance pour une durée de trois ans, qui se terminera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de l'année :

[pour une personne morale]

- [•] au capital de [•] euros, dont le siège social est à [•], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [•] sous le numéro [•], représentée par [•] en sa qualité de [***] dûment habilité à l'effet des présentes ;
[•], représentée par son représentant légal [•] déclare accepter le mandat qui vient de lui être confié et déclare qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni aucune interdiction à cette nomination.

[pour une personne physique]

- [•], né le [•] à [•], de nationalité [•], demeurant [•] ;
[•] déclare accepter le mandat qui vient de lui être confié et déclare qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni aucune interdiction à cette nomination.

ARTICLE 26 – DESIGNATION DES PREMIERS COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sont désignés en qualité de premiers commissaires aux comptes de la Société pour une durée de six exercices, leurs fonctions expirant après la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes du sixième exercice :

- en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
- [•] au capital de [•] euros, dont le siège social est à [•], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [•] sous le numéro [•], représentée par [•] en sa qualité de [***] dûment habilité à l'effet des présentes.
- en qualité de commissaire aux comptes titulaire ;
- [•] au capital de [•] euros, dont le siège social est à [•], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [•] sous le numéro [•], représentée par [•] en sa qualité de [***] dûment habilité à l'effet des présentes.

Les commissaires aux comptes ainsi nommé ont déclaré accepter le mandat qui vient de leur être confié, en précisant n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination.

ARTICLE 27 – ACQUISITION DE LA PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS SOUSCRITS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Toutefois, il a été accompli, dès avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état dressé par [•], soussigné, en date du [•] a été déposé le même jour au lieu du futur siège social, soit trois jours au moins avant la signature des présents statuts, à la disposition de tous les futurs actionnaires qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes (Annexe 1).

En outre, les soussignés donnent mandat à [•] à l'effet de conclure pour le compte de la Société, en attendant son immatriculation au registre du commerce et des Sociétés, les actes et engagements nouveaux qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées en un acte spécial annexé aux présents statuts (Annexe 2).

L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

ARTICLE 28 – PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés à Ernst & Young, Société d'Avocats pour effectuer les formalités de publicité nécessaires à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des Sociétés ;
- et généralement, au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à Caen,

En trois (3) exemplaires

Le _____ 2020

ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Signature de l'actionnaire

Signature de l'actionnaire

Caen La Mer Habitat
représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS

Presqu'Île Habitat
représentée par Monsieur Benjamin ANDRE

ANNEXE 2

ETAT DES ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE POSTERIEUREMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS MAIS AVANT SON IMMATRICULATION

Signature de l'actionnaire

Signature de l'actionnaire

Caen La Mer Habitat
représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS

Presqu'île Habitat
représentée par Monsieur Benjamin ANDRE

PACTE D'ACTIONNAIRES

ENTRE

CAEN LA MER HABITAT

ET

PRESQU'ILE HABITAT

En présence de

[•]

En date du [•]

LES SOUSSIGNEES :

- **Caen La Mer Habitat, OPH de la Communauté urbaine de Caen la Mer**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social 1, place Jean Nouzille, 14000 Caen, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 271 400 020 RCS Caen, représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS, agissant en qualité de Directrice générale dûment habilitée à l'effet des présentes ;

Ci-après désigné "**Caen La Mer Habitat**"

- **Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Cotentin (Presqu'île Habitat)**, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social 1 rue de Nancy CS 30122 - Cherbourg-Octeville, 50101 Cherbourg-en-Cotentin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 275 000 016 RCS Cherbourg, représentée par Monsieur Benjamin ANDRE, agissant en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après désigné "**Presqu'île Habitat**"

Caen La Mer Habitat et Presqu'île Habitat sont désignés individuellement une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**". Lorsque le contexte dans lequel ils sont désignés implique des droits ou obligations spécifiques à leur qualité d'actionnaires fondateurs de la Société, Caen La Mer Habitat et Presqu'île Habitat sont désignés individuellement un « **Fondateur** » et collectivement les « **Fondateurs** ».

AYANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUE SUIVIT :

- (A) Chacune des Parties est un office public de l'habitat régi par les dispositions du code de la construction et de l'habitation, gérant des habitations à loyer modéré (HLM) situées en Normandie.
- (B) La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan) a modifié les articles L. 423-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation afin d'instituer une faculté de regroupement sans fusion des offices publics de l'habitat au moyen de la constitution de société anonyme de coordination. Dans ce contexte, les Fondateurs se sont engagés à constituer entre eux, au plus tard le 30 juin 2019, une société anonyme de coordination dénommée **Vivre et Habiter en Normandie**, qui sera régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce et les dispositions statutaires qui seront en tous points similaires à celles figurant dans le projet de statut en Annexe 1 des présentes.
- (C) En décidant de constituer la Société, les Parties ont entendu structurer leur rapprochement en vue d'assurer la coordination de leurs activités respectives sur leurs territoires sans pour autant perdre leur indépendance sur le plan juridique et économique. Elles ont entendu souligner l'absolue nécessité de maintenir la dépendance entre leur action quotidienne et les politiques définies par leurs collectivités territoriales de rattachement de sortes que la gouvernance locale des membres garantisse la totale adéquation avec les besoins des territoires.

- (D) En décidant de se rapprocher dans le cadre de la création de la Société, les Fondateurs ont opéré un choix intuitu personae. Ils entendent protéger à l'avenir cette relation en excluant toute évolution de la composition non maîtrisée par ses Fondateurs.
- (E) Chaque Partie s'engage, aussi longtemps qu'elle détiendra une participation dans la Société, à ce que ces objectifs et les principes qui les sous-tendent demeurent au cœur de l'action de la Société et de son comportement en tant qu'actionnaire.
- (F) En vertu de quoi, les Parties se sont rapprochées à l'effet de définir dans le présent pacte d'actionnaires (le "**Pacte**") relatif à la Société les termes de leurs relations en tant qu'actionnaires de la Société, ainsi que les règles applicables à la direction et la gouvernance de la Société.

IL A ETE CONVENU DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DU PACTE

Le présent Pacte a pour objet, après avoir rappelé les objectifs poursuivis par les Parties dans le cadre de la création de la Société ainsi que les engagements pris par chacune d'elles au service de ces objectifs, de :

- Elaborer les principes de fonctionnement de la Société sur le plan de la gouvernance
- Arrêter entre les parties, les règles présidant aux Transferts de Titres
- Fixer les règles devant prévaloir en cas de sortie de l'une des Parties de la Société et plus généralement en cas de litige entre les parties

ARTICLE 2 - GOUVERNANCE

Directoire

La Société est dirigée par un Directoire, organe collégial qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance, dans les conditions prévues par les statuts.

Chaque Partie dispose du droit de désigner un membre du Directoire et s'engage en tant que membre du Conseil de surveillance, à voter en faveur du candidat que propose l'autre partie. Il a été convenu que les membres du Directoire seraient nécessairement les directeurs généraux des organismes actionnaires. En aucun cas une même Partie ne pourra désigner plus d'un membre au Directoire

Il est convenu que les directeurs généraux des Fondateurs siègeront toujours au Directoire et ce quel que soit le nombre d'actionnaires de la Société. Les Parties s'engagent en conséquence à voter systématiquement en faveur de leur désignation.

Les membres qui seront désignés pour un premier mandat d'une durée de trois ans sont :

- Candidat présenté par Caen La Mer Habitat : Madame Valérie MESPOULHÈS.
- Candidat présenté par Presqu'île Habitat : Monsieur Benjamin ANDRE.

Le Conseil de Surveillance veillera à procéder chaque année à la désignation, parmi les membres du Directoire, d'un Président. Le mandat du Président du Directoire sera annuel, ainsi que prévu à l'article 14 des statuts de la Société.

Les Parties ont convenu que le premier mandat annuel de Président du Directoire serait exercé par [•] et que le deuxième mandat annuel de Président du Directoire serait exercé par [•]. Cette alternance sera maintenue les années suivantes.

Outre le Président, il est convenu entre les Parties qu'un ou plusieurs Directeurs généraux pourront être désignés afin de disposer, conformément à la loi, du pouvoir de représentation légale de la Société au même titre que le Président.

Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire conformément aux statuts de la Société et aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés conformément à l'article 15 des statuts de la Société.

Il est convenu que les Fondateurs disposeront d'au moins 5 sièges chacun au Conseil, en conséquence de quoi les Parties s'engagent à voter en faveur de la désignation des 5 candidats présentés par chacun des Fondateurs

Pour ce qui concerne les membres dont la désignation est faite par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, les Parties conviennent d'une part de se répartir les sièges de manière paritaire et d'autre part de voter systématiquement en faveur des candidats désignés par chacune d'entre elles de telle manière que la désignation de chacun des candidats proposés par les autres Parties soit assurée.

Les Parties conviennent que le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un vice-Président. La durée de leur mandat est d'une année.

En aucun cas le Président et le vice-Président du Conseil de surveillance d'une part et le Président du Directoire d'autre part ne sauront être choisis parmi les candidats d'une même Partie et ce afin de veiller au respect de l'équilibre des pouvoirs et à l'absence de tout conflit d'intérêt potentiel.

Il a été convenu que le premier Président du Conseil de surveillance serait, candidat désigné sur proposition de [•].

Chaque année, les parties se concerteront préalablement à la séance du Conseil de surveillance devant procéder à la désignation de son Président et vice-Président afin de s'entendre sur l'identité du candidat en faveur duquel elles voteront.

ARTICLE 3 - DECISION RECQUERANT L'ACCORD UNANIME DES FONDATEURS

Les Parties reconnaissent expressément que les décisions suivantes relatives à la Société, pour être valablement prises, devront faire l'objet de l'accord unanime des Fondateurs tant lors des décisions prises par la collectivité des actionnaires, que lors des décisions prises par le Conseil de surveillance :

- augmentation ou réduction du capital social ;
- mise en œuvre de l'article 13 des statuts de la Société (agrément d'un transfert d'actions au profit d'un tiers) ;

- modification de l'objet social ;
- acquisition, prise de participation supérieure ou égale à 10% du capital et des droits de vote dans toute autre société ;
- fusion avec une autre société ; apport à toute autre société ;
- disposition, sous quelque forme que ce soit, et notamment par vente, transfert, location, licence ou autre, d'un actif social indispensable à l'exercice de l'activité ;
- transformation, liquidation amiable de la Société ;
- décision exceptionnelle, stratégique et/ou de nature à modifier significativement le fonctionnement de la Société et/ou la nature et l'étendue de ses activités.

A défaut d'accord unanime des Fondateurs sur l'adoption de ces décisions, les Parties s'engagent à voter contre leur adoption.

ARTICLE 4 - DROIT DE PREEMPTION

4.1 Domaine d'application du Droit de Prémption

Tout Transfert de Titres de la Société par une Partie est soumis au droit de prémption de l'autre Partie ou des autres Parties, dans l'hypothèse d'adhésion au Pacte de nouveaux actionnaires, dans les conditions ci-après visées.

La prémption ne pourra être effectivement exercée que si la demande de prémption porte sur la totalité des Titres objets du projet de Transfert.

4.2 Procédure

Tout projet de Transfert de ses Titres par une Partie devra être notifié à l'autre ou aux autres Parties avec indication :

- de l'identité complète et de l'adresse du ou des bénéficiaires du Transfert avec l'identité complète de son actionnaire de référence ;
- de la nature et du nombre de Titres dont le Transfert est envisagé ;
- du prix offert ou de la valeur retenue s'il s'agit d'un Transfert à titre gratuit, d'un apport ou d'un échange ;
- des modalités de paiement du prix ;
- des autres conditions essentielles du Transfert.

Devront être jointes à cette notification :

- la justification de l'engagement irrévocable du Tiers à acquérir les Titres objets du Transfert ;
- la justification fournie par le cessionnaire pressenti de ce qu'il dispose des fonds nécessaires à ce Transfert ;
- l'adhésion expresse au Pacte du bénéficiaire du projet de Transfert, sous réserve de la réalisation à son profit dudit Transfert.

Les Parties destinataires de la notification disposent d'un délai de soixante (60) Jours à compter de la réception de cette notification, pour se porter acquéreur de la totalité des Titres dans les mêmes conditions que celles du Transfert envisagé, la réponse devant être notifiée à la Partie souhaitant céder ses Titres, au Président du Conseil de surveillance et le cas échéant aux autres Parties.

Si les demandes d'exercice du droit de préemption cumulées ne portent pas sur la totalité des Titres objets du projet de Transfert, les bénéficiaires du droit de préemption disposent d'un nouveau délai de trente (30) Jours pour notifier à la Partie souhaitant céder ses Titres et aux autres Parties leur intention d'exercer leur droit de préemption complémentaire.

Si, à l'expiration de ces délais, les demandes de préemption portent sur la totalité des Titres objets du projet de Transfert, chaque préempteur aura droit au nombre de Titres sur lequel il a exercé son droit :

- Dans un premier temps, s'agissant du droit de préemption prioritaire, à concurrence du nombre de Titres dont le Transfert est projeté, correspondant à son droit irréductible de préemption. Il est précisé que le droit irréductible de préemption est égal, pour chaque Actionnaire, au nombre de Titres de la Société dont il est titulaire par rapport au nombre total de Titres dont sont titulaires les préempteurs.
- Dans un deuxième temps, à concurrence et dans la limite de sa demande de préemption, en proportion du nombre de Titres de la Société dont il est titulaire par rapport au nombre total des Titres de la Société appartenant aux autres préempteurs dont la demande n'a pas été totalement satisfaite par la préemption irréductible.

Les rompus sont attribués à la plus forte moyenne.

Si les demandes de préemption ne portent pas sur la totalité des Titres, le droit de préemption est considéré comme non exercé et la Partie souhaitant Transférer ses Titres est libre de les Transférer au Tiers envisagé, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue à l'article 14 des statuts de la Société.

4.3 Prix des Titres

Le prix des Titres préemptés sera obligatoirement selon la nature du Transfert notifié, soit le prix de cession proposé par le Tiers, soit la valeur indiquée pour un Transfert à titre gratuit, un apport ou un échange.

En cas de désaccord sur la valeur notifiée des Titres, le prix sera déterminé à dire d'Expert conformément aux dispositions de l'article 13 des présentes.

A défaut pour l'auteur du Transfert d'observer les dispositions prévues au présent article, la Société sera tenue de refuser de modifier la répartition du capital telle qu'elle ressort du registre des mouvements de titres et des comptes d'Actionnaires.

4.4 Délai de réalisation du Transfert

Le Transfert consécutif à l'exercice du droit de préemption devra intervenir au plus tard deux mois après la dernière des dates suivantes, moyennant paiement du prix :

- notification par les préempteurs de leur intention d'exercer leur droit de préemption sur la totalité des Titres,
- expiration du délai de quinze (15) Jours courant à compter de la fixation définitive du prix en cas d'expertise, sauf exercice du droit de repentir conformément aux dispositions de l'article 13 des présentes.

En cas de renonciation des bénéficiaires à l'exercice de leur droit de préemption (avec ou sans recours à l'expertise), comme en cas de non exercice de ce droit dans les délais, l'auteur du Transfert pourra réaliser ce dernier sous réserve de l'obtention de l'agrément prévu à l'article 14 des statuts.

Une fois le délai de deux mois expiré et si l'auteur du Transfert maintient sa volonté de Transfert, il sera tenu de procéder à une nouvelle notification pour permettre aux Parties d'exercer à nouveau leur droit de préemption.

ARTICLE 5 - DROIT DE RETRAIT

5.1 Principe

Chaque Partie bénéficiera d'un droit de retrait si l'un des cas suivants limitativement énumérés se produisait :

- (i) s'agissant des Fondateurs, non-respect de la règle d'unanimité mentionnée à l'article 3 des présentes ;
- (ii) s'agissant de l'ensemble des Parties, divergence stratégique majeure avec les autres Actionnaires ne permettant plus à l'Actionnaire concerné de demeurer Actionnaire de la Société.

Le droit de retrait n'est valablement exercé par un Actionnaire que s'il porte sur la totalité des Titres qu'il détient au Jour de la survenance de l'un des événements définis ci-dessus.

5.2 Procédure

Chaque Actionnaire dispose d'un délai de cent-vingt (120) Jours à compter du Jour où il aura eu connaissance de la survenance de l'un des événements définis ci-dessus, pour faire connaître ses intentions et notifier (la « **Notification de Retrait** ») aux autres Actionnaires qu'il entend se retirer de la Société en usant de la faculté de retrait qui lui est ainsi conférée.

A défaut, il sera réputé avoir définitivement renoncé à l'exercice de cette faculté pour l'évènement considéré.

En cas d'exercice de cette faculté par un Actionnaire, la Société et/ou les autres Actionnaires, sous réserve de l'autorisation de leurs organes d'administration respectifs et après accord de leur collectivité de rattachement, s'engagent irrévocablement à acquérir ou à faire acquérir par un Tiers la totalité des Titres appartenant à l'Actionnaire retrayant.

A défaut d'avoir trouvé un acquéreur, les Titres seront acquis par la Société en vue de procéder à une réduction du capital social dans les douze (12) mois au plus tard de la notification qui aura été adressée par l'Actionnaire retrayant. Les Actionnaires s'engagent dès lors à voter en faveur de cette réduction de capital et les Actionnaires autres que l'Actionnaire exerçant sa faculté de retrait s'engagent à renoncer au rachat de leurs Titres par la Société.

5.3 Prix des Titres

A défaut d'accord entre les Parties sur le prix de rachat ou le montant des coûts devant être réglés par l'Actionnaire retrayant, celui-ci sera déterminé à dire d'Expert, conformément aux dispositions de l'article 13 des présentes.

5.4 Délai de réalisation du Transfert

Le rachat des Titres de l'Actionnaire ayant adressé une Notification de Retrait ne pourra pas intervenir avant la dernière des dates ou le dernier des évènements suivants :

- Complet paiement par l'Actionnaire retrayant de toutes les sommes dues à la Société au titre des services rendus à son profit par cette dernière, des coûts engagés avant la Notification de Retrait par la Société pour la réalisation de ses compétences obligatoires et facultatives à hauteur de sa quote-part de détention dans le capital et des coûts induits par son retrait pour la Société et les autres Actionnaires (frais de conseil, droits d'enregistrement...);
- Expiration d'un délai de préavis de 6 mois à compter de la Notification de Retrait.

ARTICLE 6 - PERIODE D'INALIENABILITE

Les Parties s'engagent de ne pas transférer leurs actions ni exercer leur droit de retrait pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de leur signature du Pacte s'agissant des Fondateurs et de la date de leur adhésion au Pacte s'agissant des autres Parties.

ARTICLE 7 - INFORMATION FINANCIERE RECIPROQUE

Afin d'assurer une transparence financière de chaque Partie vis-à-vis des autres Parties et de permettre à la Société de garantir la soutenabilité financière du groupe d'organismes de logement social et d'assurer le contrôle de la gestion de ses Actionnaires, chaque Partie s'engage à communiquer à la Société les documents qui lui seront demandés par le Directoire conformément aux dispositions du règlement Intérieur de la Société qui sera arrêté par le Directoire.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE LOYAUTE ET DE BONNE FOI DANS L'EXECUTION DU PACTE

Les Parties s'engagent à se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter toutes les conventions stipulées au Pacte dans cet esprit. Elles conviennent que ce Pacte a pour elles une force obligatoire. Il s'applique à elles quel que soit le montant de leur participation au capital.

Elles s'obligent pendant toute la durée de validité du Pacte à en respecter les termes et à l'exécuter de bonne foi en s'obligeant notamment, en leur qualité d'Actionnaires de la Société, à adopter, lors de la tenue de toute Assemblée Générale et de toute réunion du Conseil de surveillance et du Directoire de la Société, les résolutions nécessaires à la mise en œuvre et au respect des stipulations convenues au Pacte.

Les Parties s'engagent également chacune pour ce qui la concerne, à prendre toutes dispositions, à faire toutes les démarches, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale à faire tout ce qui sera nécessaire à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations du pacte.

ARTICLE 9 - DUREE ET RESILIATION

Le Pacte est conclu avec effet à la date des présentes et pour une durée initiale de douze (12) ans.

A l'échéance de la durée initiale, le Pacte sera renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives de 6 ans chacune sauf dénonciation préalable par l'une des parties au plus tard 6 mois avant l'arrivée du terme de la période initiale ou de chacune des périodes renouvelées.,

Le Pacte prendra fin à l'égard d'une Partie dès que la Partie en question cesse de détenir des actions dans la Société.

Les stipulations suivantes du Pacte demeureront en vigueur après sa résiliation :

- Article 10 (Confidentialité) ;
- Article 16 (Loi applicable).

ARTICLE 10 - CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à ne pas divulguer à une personne toute information confidentielle concernant les comptes, la situation financière, les contrats, opérations ou tout autre élément relatif à la Société qu'elle pourra acquérir ou à laquelle elle aurait eu accès et fera ses meilleurs efforts pour ne pas divulguer telle information.

L'obligation de confidentialité objet du paragraphe ci-dessus ne s'appliquera pas à :

- Une information publiquement disponible en l'absence de tout acte fautif d'une Partie ;
- Une information déjà détenue par une Partie et qui ne fait pas l'objet de d'un accord de confidentialité entre les Parties ;
- Une information reçue d'un tiers, et qui ne fait pas l'objet de d'un accord de confidentialité entre les Parties ;
- Une information qui doit être révélée conformément aux dispositions légales ;
- A toute décision de justice.

A l'exception des obligations légales ou réglementaires des Parties, aucune publicité, communiqué de presse ou annonce concernant la conclusion de ce Pacte, de ses stipulations ou des opérations y envisagées ne sera faite sans l'accord écrit préalable des Parties, qui ne sera pas déraisonnablement refusé.

L'obligation de confidentialité de cet article demeurera en force pendant la durée du Pacte et se poursuivra pendant trois (3) ans après sa résiliation.

ARTICLE 11 - ADHESION AU PACTE D'UN NOUVEL ACTIONNAIRES

Toute entrée ultérieure d'un nouvel Actionnaire ne pourra intervenir que pour autant que le prétendant ait expressément adhéré au présent Pacte préalablement à la réalisation du Transfert ou de l'augmentation de capital envisagée, et ait accepté par écrit de se soumettre aux stipulations dudit Pacte. Il devra alors formellement signer, à son tour, le Pacte.

A cet effet, dans le cadre d'un Transfert, le cédant, quel qu'il soit, s'engage à faire de cette disposition une condition suspensive du Transfert de ses Titres.

Pour la mise en œuvre du présent article, les Actionnaires donnent à la Société, qui l'accepte, mandat irrévocable pour recueillir l'adhésion du Tiers en leur nom et pour leur compte. En conséquence, la simple signature par la Société d'un exemplaire du Pacte également signé par ledit Tiers vaudra adhésion au Pacte. Ledit Tiers deviendra de ce fait Partie au Pacte et le Pacte bénéficiera et liera ledit tiers.

La Société aura également tous pouvoirs pour modifier le Pacte afin d'y inclure le nom du Tiers et de procéder aux modifications techniques (à l'exclusion de toute autre modification) qui se révéleraient le cas échéant nécessaires. Les Parties aux présentes seront liées par les modifications ainsi réalisées, étant toutefois précisé en tant que de besoin que la Société ne pourra pas modifier les droits et obligations des Parties. Une copie du Pacte modifié sera alors notifiée à chacun des Actionnaires par la Société.

ARTICLE 12 - RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de désaccord entre les Parties sur le montant du prix des Titres dans le cadre de l'application du Pacte, ce prix sera déterminé par un tiers expert (ci-après « l'Expert »), conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

L'Expert sera désigné d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut d'accord entre elles dans les huit (8) Jours de la demande d'expertise notifiée par une Partie aux autres Parties, par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce, saisi à la requête de la partie la plus diligente, statuant en la forme des référés et sans recours possible. En cas d'empêchement de l'Expert ainsi désigné dans la réalisation de sa mission, il sera pourvu à son remplacement suivant les mêmes modalités.

Dans les huit (8) Jours suivant la désignation de l'Expert, la Société devra fournir à l'Expert toute la documentation nécessaire relativement à ses comptes. Chaque Partie devra fournir à l'Expert un rapport écrit exposant ses arguments, accompagné des copies de tous les documents sur lesquels ses arguments s'appuient.

L'Expert pourra, à tout moment avant de rendre sa décision, demander à la Société, et/ou à l'une quelconque des Parties et/ou à leurs conseils de fournir des explications écrites supplémentaires et/ou copie de documents supplémentaires. En tout état de cause, les Parties feront en sorte que l'Expert désigné reçoive dans les plus brefs délais l'ensemble des documents et informations qu'il pourra demander pour remplir sa mission. De manière générale, l'Expert aura pouvoir de fixer toute modalité de procédure et de trancher toute difficulté relative à l'exécution de sa mission, y compris convoquer et entendre les parties, procéder à toute investigation, se faire communiquer toute pièce, et imposer tout délai qu'il fixera à cet effet.

L'Expert déterminera le montant du prix, conformément aux règles et principes définis dans le présent Pacte. Il ne considérera que les points de désaccords et statuera dans la limite des prétentions des Parties.

L'Expert disposera d'un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'acceptation de sa mission pour trancher le différend opposant les Parties.

Avant remise de son rapport définitif, l'Expert adressera à chacune des Parties un pré-rapport et appellera les observations de ces dernières dans un délai qui ne saurait être inférieur à dix (10) Jours. Il notifiera ensuite son rapport définitif à chacune des Parties, dont la conclusion devra faire apparaître clairement et précisément le chiffre qu'il retient comme montant définitif du prix objet du litige.

La décision prise par l'Expert sera définitive et obligatoire pour les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours, sauf erreur manifeste.

En cas d'expertise, chacune des Parties disposera d'un délai de quinze (15) Jours à compter de la notification de la valeur fixée par l'Expert, pour notifier à l'autre partie sa décision de renoncer à son projet de Transfert ou de préemption.

Les frais et honoraires de l'Expert seront partagés par moitié entre les Parties. Si tout ou partie de ces frais est avancé par l'une des Parties (sans que la présente disposition ne puisse créer de quelque obligation à cet égard), la part incombant à l'autre Partie viendra, selon le cas, en complément ou en diminution du prix à payer.

ARTICLE 13 - INTEGRALITE DES ACCORDS

Le Pacte, et tout document y relatif et conclu à la même date, comprend l'intégralité des accords des Parties et met fin à tout autre document relatif à son objet signé ou remise entre les Parties antérieurement à sa date de signature.

Chaque Partie reconnaît, en concluant ce Pacte et tout document y relatif, renoncer à tout recours à l'exception de ceux des stipulations du Pacte.

ARTICLE 14 - NOTIFICATION

Toute notification en vertu du Pacte doit être faite par écrit et n'est valablement effectuée que par lettre remise en main propre contre décharge, par signification par huissier ou par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée au représentant légal de la partie destinataire tel qu'indiqué ci-dessous. Dans ces derniers cas, la date de première présentation vaut notification.

- Les coordonnées s'agissant de Caen La Mer Habitat sont :

Représentant Caen La Mer Habitat : Madame Valérie MESPOULHÈS
Adresse: 1, place Jean Nouzille, 14000 Caen
Courrier électronique : valerie.mespoulhes@caenlamerhabitat.fr

- Les coordonnées s'agissant de Presqu'île Habitat sont :

Représentant Caen La Mer Habitat : Monsieur Benjamin ANDRE
Adresse: 1 rue de Nancy CS 30122 - Cherbourg-Octeville,
50101 Cherbourg-en-Cotentin
Courrier électronique : benjamin.andre@presquile-habitat.fr

Il appartient à chaque Partie de notifier tout changement d'adresse aux autres Parties et à la Société.

Les Parties reconnaissent que toute notification au titre du Pacte sera adressée également aux mandataires sociaux de la Société pour information.

ARTICLE 15 - INDEPENDANCE DES DISPOSITIONS DU PACTE

Le présent Pacte forme par ailleurs un tout indivisible. Cependant, si l'une quelconque des dispositions du Pacte était considérée comme non opposable, nulle ou illicite par un tribunal judiciaire ou arbitral, une autorité gouvernementale ou une administration compétente, cela ne portera en aucun cas atteinte à la validité ou à l'application de toute autre disposition, sauf si ces autres dispositions font partie intégrante ou sont clairement indissociables des dispositions invalidées ou jugées inapplicables.

Dans l'hypothèse d'une telle invalidation ou inapplicabilité, les Parties s'efforceront en toute bonne foi de trouver un accord sur les modifications à apporter au Pacte afin de remplacer la clause inapplicable par des dispositions applicables, valides ou licites qui auront un effet identique ou aussi proche que possible et lui donner ainsi, dans toute la mesure du possible, un effet correspondant à leur commune intention.

ARTICLE 16 - EXECUTION FORCEEE

Chacune des Parties reconnaît être liée par les stipulations du Pacte et reconnaissant qu'aucun obstacle matériel, juridique ou moral ne s'y oppose, accepte que l'exécution formée en nature des obligations instituées aux présentes soit ordonnée par décision de justice, le cas échéant par mesures provisionnelles, et renonce expressément au droit d'invoquer les exceptions de l'article 1221 du code civil.

ARTICLE 17 - LOI APPLICABLE

Le Pacte sera régi et interprété conformément au droit français.

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre les Parties sont soumises à un processus de conciliation qui est un élément déterminant du Pacte.

En cas de désaccord persistant entre les Parties susceptible de nuire à l'intérêt social, les actionnaires concernés feront intervenir un conciliateur désigné d'un commun accord entre eux ou, à défaut par décision du président du tribunal de commerce dans le ressort duquel se situe le siège social. Le conciliateur doit rendre, dans un délai de 2 (deux) mois à compter de sa nomination, un avis qui est soumis à la ratification des parties.

Les honoraires du conciliateur seront supportés par parts égales entre les Parties concernés.

Dans l'hypothèse où l'avis de conciliation ne serait pas ratifié, chacun des Parties concernées pourra alors saisir le tribunal compétent du lieu du siège de la Société.

Fait à Caen,

En trois (3) exemplaires,

Le _____ 2020

Caen La Mer Habitat
représentée par Madame Valérie MESPOULHÈS

Presqu'Île Habitat
représentée par Monsieur Benjamin ANDRE

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le 03/03/2020

ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

Projet de Société de Coordination

Vivre et habiter en Normandie

Présentation

- Loi ELAN impose aux bailleurs sociaux de – de 12 000 logements d'appartenir à un groupe :

- ✓ Soit par absorption
- ✓ Soit par fusion
- ✓ Soit par regroupement au sein d'une société de coordination

En cas de non respect du seuil, le ministre du logement met en demeure l'organisme défaillant

- ✓ Soit de céder tout ou partie de son patrimoine à un autre organisme de logement social
- ✓ Soit de souscrire au moins une action au capital d'une société de coordination

Les OPH Presqu'Île Habitat et Caen la Mer habitat, tous deux de gouvernance intercommunale, ont décidé d'étudier un rapprochement au travers d'une société de Coordination qui privilégie la gouvernance territoriale au plus proche des besoins des territoires

Société de Coordination « Vivre et habiter Caen Normandie »

Objectifs et valeurs

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le

SLO

ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

Un objectif partagé

Caen la mer Habitat (CLMH) et Presqu'île Habitat (PIH) acteurs majeurs du logement social de leur territoire, sont deux acteurs à gouvernance publique dont l'objectif est d'accompagner les politiques locales de l'Habitat pour permettre la totale adéquation de leurs actions avec les besoins des territoires (tant au niveau de l'offre de logement que de la politique de service) pour un habitat et un cadre de vie durable et abordable pour tous.

Un socle de valeurs

Des valeurs communes et partagées, de nature à constituer le socle du futur groupe de logement social,

- ✓ les 2 organismes sont **des acteurs de la solidarité et de la proximité** et sont **des partenaires de long terme** permettant de répondre de manière responsable et durable aux enjeux et aux besoins actuels et futurs des territoires et de leur habitants
- ✓ Pour ce faire, ils développent **des approches innovantes** (en terme constructif comme en matière d'innovation sociale) et **une politique d'amélioration continue de leurs services** à l'évolution des besoins
- ✓ **Acteurs de la responsabilité sociale et citoyenne**, ils développent une démarche d'actions partagées et de co construction de projets

Société de Coordination « Vivre et habiter »

Des situations similaires des 2 OPH associés (chiffres clés 2017)

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le
ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

INDICATEURS FINANCIERS



36,1 M€
de Chiffre d'Affaires



5,54 M€
de Résultat



10,36 M€

Consacré au développement, à l'entretien
et à l'amélioration du patrimoine



PATRIMOINE

7 609 Logements familiaux
207 Logements étudiants
187 Logements foyers
781 Logements accessoires, dont 85 locaux
commerciaux et professionnels
42 % Du parc locatif social de la CA du
Cotentin



758 Logements réhabilités
696 Logements ayant fait l'objet d'une
étude préalable
145 Logements en construction (en cours
ou à l'étude)



RESSOURCES HUMAINES

109 Collaborateurs
Dont 41 agents de proximité



43,3 M€
de Chiffre d'Affaires

5 M€
de Résultat

26 M€

Consacré au développement, à l'entretien
et à l'amélioration du patrimoine

10 182 Logements familiaux
577 Logements étudiants
413 Logements pour personnes âgées
2 515 Logements accessoires dont 130
locaux commerciaux et professionnels
33,5 % Du parc locatif social de la CA de
Caen La Mer

335 Logements réhabilités
849 Logements ayant fait l'objet d'une
étude préalable
67 Mises en location
542 Logements en construction (en cours
ou à l'étude)

237 Collaborateurs
Dont 116 agents de proximité

➤ Respect de l'autonomie d'action sur les territoires

- ✓ **Territorialisation et autonomie de gestion** : Les organismes conservent une autonomie de gestion et une autonomie d'action sur leur territoire
- ✓ **Une structure légère** : La SAC doit permettre la coordination entre les associés sans se substituer aux offices
- ✓ **Pas de fongibilité des moyens financiers entre les associés** : La coopération ne conduit pas à une mutualisation des ressources financières entre les offices
- ✓ **Un fonctionnement souple** : Un fonctionnement souple qui ne contraint pas les associés dans leurs capacités d'action en local
- ✓ **Un groupe potentiellement évolutif**

➤ Une gouvernance équilibrée

- ✓ **Equilibre des pouvoirs et égalité entre les membres** Construire un projet de coopération qui repose sur une stricte égalité des pouvoirs entre les deux offices
- ✓ **Mise en place d'une gouvernance partagée et similaire à celle d'un office**

- ✓ **Société Anonyme au capital de 40.000 €** : Répartition égalitaire du Capital à 50% entre les associés.
- ✓ **Gouvernance sous forme de Conseil de Surveillance et de Directoire**, avec renouvellement périodique (annuel) du Président du Conseil de Surveillance et du Président du Directoire, chacun étant issu d'un organisme différent
 - **Le Conseil de Surveillance** : composé de 22 membres maximum dont de 2 à 5 pour les collectivités* et 3 pour les locataires. A la création, il serait retenu 5 membres par associé.
 - *Il a été choisi que les membres des collectivités aient voix délibératives, le nombre est défini par les collectivités
 - **Le Directoire** (2 à 5 membres) composé des DG des actionnaires (2 à la création)
- ✓ **Dénomination** : **Vivre et Habiter en Normandie, Société de coordination**
- ✓ **Durée** : 99 ans
- ✓ **Siège Social** : CAEN, 1 Place Jean Nouzille et une adresse postale 1 rue de Nancy à CHERBOURG.
- ✓ **Un pacte d'actionnaires d'une durée de 12 ans** qui régit les relations entre membres associés en terme de nominations, votes et décisions touchant à la structure et à l'évolution de la société.

Société de Coordination « Vivre et habiter »

Calendrier Prévisionnel de Création de la Société

Envoyé en préfecture le 06/03/2020
Reçu en préfecture le 06/03/2020
Affiché le
ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE

1ER TRIMESTRE 2020 : Avant les élections municipales => validation de la création de la structure et signature du Pacte d'actionnaire

- ✓ Consultation des CSE des deux organismes
- ✓ Information du Conseil de concertation locative (représentants locataires)
- ✓ Validation du projet par les collectivités de rattachement
- ✓ Présentation aux CA des deux organismes afin d'autoriser la signature et demander une 2^e année de dérogation pour la Convention d'Utilité Sociale

2^e TRIMESTRE 2020 : Après l'installation des nouveaux conseils d'administration des organismes => validation du dossier et demande d'agrément

- ✓ Finalisation des dispositions transitoires des statuts avec nomination des membres du Conseil de Surveillance et choix des commissaires aux comptes
- ✓ Réunion du Conseil de surveillance de la Société de coordination
- ✓ Demande d'agrément auprès du Ministre chargé du logement et envoi du dossier en parallèle au Préfet
- ✓ Avis du CRHH
- ✓ Agrément

Envoyé en préfecture le 06/03/2020

Reçu en préfecture le 06/03/2020

Affiché le



ID : 050-200067205-20200306-DEL2020_003-DE