
CONTRAT D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

entre

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20201113-lmc100000021237-DE

Habitat 77 office public de l'habitat de Seine-et-Marne, établissement industriel et commercial, sis 10 avenue Charles Péguy – CS 90074, 77100 Melun, au RCS de Melun sous le numéro B 277 700 019, représenté par son directeur Paul GIBERT

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 17/11/2020
Réception Préfet : 17/11/2020
Publication RAAD : 17/11/2020

en tant qu'Émetteur

et

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE, représenté par le président du conseil départemental de Seine-et-Marne

en tant que Souscripteur relatif à

L'émission de titres participatifs d'un montant de cinq (5) millions d'euros

Table des matières

Table des matières	2
1. DEFINITIONS ET INTERPRÉTATION.....	4
1.1 <i>DEFINITIONS</i>	4
1.2 <i>INTERPRÉTATION</i>	4
2. OBJET DE L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS	5
3. ÉMISSION et SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS	5
4. CONDITIONS SUSPENSIVES.....	5
5. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'ÉMETTEUR.....	6
6. RESTRICTIONS DE VENTE.....	6
7. CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS.....	7
7.1 <i>FORME DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	7
7.2 <i>VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	7
7.3 <i>RANG DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	7
7.4 <i>ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR</i>	8
7.5 <i>REMUNERATION ANNUELLE</i>	9
7.6 <i>PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE</i>	10
7.7 <i>INTÉRÊT DE RETARD</i>	10
7.8 <i>REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	10
7.9 <i>CESSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	11
7.10 <i>SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES</i>	11
7.11 <i>REPRÉSENTATION DES PORTEURS</i>	11
7.12 <i>AVIS</i>	12
7.13 <i>IMPOTS ET TAXES</i>	13
7.14 <i>SERVICE FINANCIER</i>	13
8. NOTIFICATIONS.....	13
9. DIVERS.....	14
10. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE.....	14
Annexe 1.....	15
Annexe 2.....	17
Annexe 3.....	18

Le présent contrat d'émission de titres participatifs (le "**Contrat**") est conclu entre :

- **Habitat 77**, office public de l'habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dont le siège est situé à Melun, France, [immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro B 277 700 019

(l'**Émetteur**"),

DE PREMIÈRE PART

ET

Le Conseil Départemental de Seine et Marne, représenté par le président du conseil départemental de Seine-et-Marne, dûment autorisé par délibération du Conseil départemental en date du 13 novembre 2020,

Ci-après dénommé "le **Souscripteur**"

DE DEUXIÈME PART

Ci-après dénommées individuellement la "**Partie**" ou collectivement les "**Parties**".

ÉTANT PREALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le Conseil d'Administration de l'Émetteur dans sa séance du 14 octobre 2020, prenant acte

- D'une part des dispositions de l'article 86 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Elan, modifiant l'article L.213-32 du code Monétaire et Financier qui autorise désormais les Offices Publics de l'Habitat à émettre des titres participatifs dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du code de commerce et
- D'autre part de l'article L 1618-2 du code des collectivités locales et notamment de son alinéa VI introduit par l'article 48 de la loi N° 2020-935 du 30 juillet 2020 qui autorise désormais les collectivités de rattachement des Offices Publics de l'Habitat à déroger à l'obligation qui leur est faite de déposer leurs fonds auprès de l'Etat, quelle que soit leur nature ou leur origine, afin de souscrire des titres participatifs émis par l'Office Public de l'Habitat dont ils sont la collectivité de rattachement en application de l'article L. 213-32 du code monétaire et financier.

A décidé l'émission de cent (100) titres participatifs de cinquante mille (50 000) euros de valeur nominale chacun, soit une émission d'un montant global de cinq (5) millions d'euros (les "**Titres Participatifs**") dont la souscription est réservée au Conseil Départemental de Seine et Marne.

Le Souscripteur a, par délibération en date du 13 novembre 2020, exprimé son souhait de souscrire les Titres Participatifs afin d'accompagner l'Émetteur et de soutenir sa politique au service de l'habitat à loyer modéré en faveur de la population résidant sur son territoire.

IL A ETE ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 DEFINITIONS

Pour les besoins du Contrat, les termes commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué en Annexe 1(Définitions).

1.2 INTERPRÉTATION

Sauf indication contraire en vertu du contexte du présent Contrat, (i) les mots d'un genre donné impliquent l'autre genre ; (ii) les mots au singulier impliquent également le pluriel et vice versa; (iii) les expressions « au Contrat », « dans le présent Contrat », « aux présentes » et leurs formes dérivées ou expressions similaires se rapportent au Contrat dans son intégralité ; (iv) le terme « Article » se rapporte à ou aux article(s) spécifié(s) du Contrat; (v) le terme « ou » est disjonctif, mais pas exclusif.

Toute référence au Contrat s'entend du Contrat et de ses Annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au préambule, articles, paragraphes et annexes s'entendent des préambule, Articles, paragraphes et Annexes du Contrat.

Les titres utilisés dans le Contrat ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile s'appliqueront.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable aux opérations prévues au Contrat.

Toute référence à un terme juridique français inclut pour toute autre loi applicable le terme ou concept le plus proche dans ladite loi.

2. OBJET DE L'ÉMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

L'émission des Titres Participatifs a pour objet d'accompagner **Habitat 77** en lui apportant un financement long terme de nature à lui permettre d'exercer dans de meilleures conditions ses missions d'organisme d'HLM

3. ÉMISSION ET SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS

Sous réserve des stipulations du présent Contrat, l'Émetteur s'engage à émettre les Titres Participatifs le jour même de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives visées à l'article 4 ci-dessous (**la Date d'Émission**) et à en attester auprès du Souscripteur au moyen de la remise d'une copie du registre constatant l'inscription en compte desdits titres.

Sur la base des déclarations et garanties de l'Émetteur figurant à l'Article 5 ainsi que sous réserve de la levée des conditions suspensives prévues à l'Article 4, le Souscripteur s'engage à souscrire les Titres Participatifs dans les 8 jours de la réception de l'attestation d'émission visée à l'alinéa ci-avant (**la Date de Souscription**) et à les régler, sous réserve du délai de décaissement des fonds par le comptable public, à leur Prix de Souscription (**la Date de Règlement**).

Sous réserve des stipulations du présent Contrat, le Prix de Souscription sera payé à l'Émetteur par le Souscripteur à la Date de Règlement, en fonds immédiatement disponibles, par virement sur un compte libellé en euros effectué par le comptable publique à, ou à l'ordre de, l'Émetteur, tel qu'indiqué par l'Émetteur au Souscripteur.

Dès réception du Prix de Souscription à la Date de Règlement, l'Émetteur ou, le cas échéant, le mandataire désigné à cet effet :

- (i) procédera à l'inscription des Titres Participatifs sur le compte du Souscripteur dans le Registre ; et
- (ii) fournira au Souscripteur une copie certifiée conforme du Registre mettant en évidence l'enregistrement des Titres Participatifs au nom du Souscripteur.

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'engagement du Souscripteur de souscrire et régler les Titres Participatifs est subordonné aux conditions suspensives suivantes :

- (A) la remise au Souscripteur, des documents suivants :
 - (i) un certificat signé par un représentant dûment autorisé de l'Émetteur, dont un modèle figure en Annexe 3 du présent Contrat ;
 - (ii) une copie des comptes annuels sociaux de l'Émetteur pour les deux derniers exercices clos certifiés par les commissaires aux comptes de l'Émetteur ;
- (B) aucun incident de paiement de l'Émetteur n'a été déclaré à la Banque de France à la Date d'Émission.
- (C) la remise par l'Émetteur d'une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur autorisant l'émission des Titres Participatifs ;

(D) la remise par les Souscripteurs d'une copie certifiée conforme de la délibération de son organe de gouvernance autorisant la souscription et le règlement des Titres Participatifs

(E) la remise d'une attestation par chacune des parties attestant d'une part la purge des délais de déféré préfectoral et d'autre part, l'absence de recours, dans les délais, à l'encontre des délibérations des Parties approuvant le présent contrat.

Si l'une quelconque des conditions précitées aux paragraphes A à C n'est pas remplie d'ici la Date Limite d'Émission, le Souscripteur pourra, à sa seule discrétion, résilier le présent Contrat, sur simple notification adressée à l'Émetteur par lettre recommandée avec accusé de réception sauf renonciation par le Souscripteur au bénéfice de ladite condition suspensive.

Les conditions stipulées aux paragraphes D et E inclus le sont au bénéfice des deux Parties, aucune d'elles ne pouvant, en cas de non réalisation de l'une de ces conditions, dans le délai ci-dessus, y renoncer.

L'ensemble des Conditions Suspensives devront avoir été réalisées, ou avoir fait l'objet d'une renonciation au plus tard le 10 jours avant la Date limite d'Émission, sauf accord des parties pour proroger ce délai. Passé ce délai et à défaut d'accord des parties pour le proroger, le présent contrat cessera de produire ses effets.

5. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur déclare et garantit au Souscripteur :

(A) qu'il est un office public de l'habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement constitué et existant valablement selon les lois en vigueur en France ;

(B) qu'il exerce ses activités en conformité avec les lois et règlements applicables ;

(C) qu'il n'a pas fait l'objet d'aucune mesure de dissolution ;

(D) qu'il a le statut d'établissement public ;

(E) que l'émission des Titres Participatifs par l'Émetteur a été dûment décidée par son Conseil d'administration;

(F) que les délibérations du Conseil d'administration de l'Émetteur ont été transmises au contrôle de légalité des services préfectoraux concernés.

(G) que les états financiers sociaux de l'Émetteur communiqués au Souscripteur pour les exercices clos le 31/12/2018 et le 31/12/2019 décrivent de manière sincère et régulière et donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Émetteur aux dates auxquelles ils ont été préparés et des résultats de ses opérations pour les périodes concernées ;

(H) que, conformément à l'article R.228-52 du Code de commerce, il a été émis d'autres titres de créance. Il a été demandé auprès de la banque des Territoires une émission de 268 titres participatifs pour une valeur de 13,4 Millions d'euros sous réserve de la validation de la banque des Territoires.

6. RESTRICTIONS DE VENTE

(A) Ni l'Émetteur, ni le Souscripteur, ni aucune personne agissant pour leur compte, n'a offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra de Titres Participatifs, directement ou indirectement, au public en France, et n'a distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France tout document d'offre relatif aux Titres Participatifs, sauf :

- (i) à des Investisseurs Qualifiés ; et/ou
- (ii) à moins de cent cinquante (150) personnes physiques ou morales, autres que des Investisseurs Qualifiés,

dans le cadre d'une offre dispensée de l'obligation de publier un prospectus, telle que définie, et conformément, au Règlement (UE) n°1129/2017 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

- (B) Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'Émetteur ou le Souscripteur (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des Titres Participatifs, ou la détention ou distribution de tout document préparé pour les besoins de l'émission des Titres Participatifs, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les Titres Participatifs ne doivent pas être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et aucun document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux Titres Participatifs, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction, excepté en conformité avec toute loi ou réglementation applicable.

7. CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

7.1 FORME DES TITRES PARTICIPATIFS

Les titres participatifs de la présente émission sont émis exclusivement sous la forme nominative. Leur propriété sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu, soit par l'Émetteur, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article 3 du décret 83-359 du 2 mai 1983.

Le Représentant de la Masse ou, le cas échéant en l'absence de désignation d'un Représentant de la Masse, le Porteur unique, pourra à tout moment obtenir un extrait du Registre, ce à quoi l'Émetteur a donné son accord.

7.2 VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

La valeur nominale de chaque Titre Participatif est fixée à cinquante mille (50 000) euros.

Les Titres Participatifs seront émis à la Date d'Émission à un prix d'émission égal à leur Prix de Souscription.

7.3 RANG DES TITRES PARTICIPATIFS

Les Titres Participatifs (y compris la rémunération annuelle y afférente) constituent des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations de l'Article 7.4(A) ci-après) et subordonnés de l'Émetteur, venant :

- (i) au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres titres participatifs, présents ou futurs, de l'Émetteur ;
- (ii) avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang, présentes et futures, de l'Émetteur ; et
- (iii) après toutes les obligations non-subordonnées et les obligations subordonnées ordinaires, présentes et futures, de l'Émetteur.

Conformément aux dispositions de l'article L.228-36 alinéa 4 du Code de commerce, en cas de liquidation de l'Émetteur, les droits au paiement des Porteurs relatifs au principal et à la rémunération annuelle des Titres Participatifs seront subordonnés au complet désintéressement des autres créanciers, privilégiés ou chirographaires de l'Émetteur (y

compris au titre des prêts participatifs octroyés à l'Émetteur) mais avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang de l'Émetteur.

7.4 **ENGAGEMENTS DE L'ÉMETTEUR**

Aussi longtemps que des Titres Participatifs seront en circulation, l'Émetteur prend les engagements visés dans le présent Article 7.4.

(A) Maintien des Titres Participatifs à leur rang

L'Émetteur s'engage à ne pas consentir de sûretés sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice d'autres porteurs de titres participatifs, présents ou futurs, émis par l'Émetteur, sans consentir, des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des Titres Participatifs.

A la Date d'Émission, les Titres Participatifs ne bénéficient d'aucune sûreté consentie par l'Émetteur.

(B) Engagement d'information

(a) L'Émetteur s'engage à transmettre, conformément aux stipulations de l'Article 7.12, les documents suivants aux Porteurs (copie au Représentant de la Masse) :

- (i) **[Comptes annuels]** : dès qu'ils sont disponibles et au plus tard [deux-cent dix (210) jours calendaires] après la date de clôture de chaque exercice, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'Émetteur, des comptes annuels de l'Émetteur certifiés par [ses commissaires aux comptes/son agent comptable] relatifs à cet exercice (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et leurs annexes), accompagnés des rapports [des commissaires aux comptes/de l'agent comptable] y afférents, dès que ces rapports seront disponibles ;
- (ii) **Certificat** : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, un certificat, dûment signé par un représentant légal de l'Émetteur et visé par [ses commissaires aux comptes], (x) attestant du Taux de base de calcul de la part variable défini au paragraphe 7.5, sur la base des derniers comptes annuels audités de l'Émetteur et des modalités de calcul de la part variable ;
- (iii) **Autres documents** : dans un délai raisonnable, le rapport de gestion mis à la disposition des membres du Conseil d'administration de l'Émetteur.

(b) L'Émetteur s'engage à informer les Porteurs (copie au Représentant de la Masse) conformément aux stipulations de l'Article 7.12 :

- (i) **Émission de nouveaux titres participatifs** : dans un délai raisonnable, de tout projet d'émission de nouveaux titres participatifs et de leurs conditions ;
- (iv) **Transformation juridique** : dans un délai raisonnable, de tout projet de transformation d'ordre juridique de l'Émetteur, y compris (i) tout changement relatif à sa dénomination, sa forme juridique ou son rattachement territorial et (ii) toute opération significative de scission, fusion, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine, transformation ou toute autre opération assimilée.

7.5 **REMUNERATION ANNUELLE**

La rémunération annuelle des Titres Participatifs comporte une partie fixe et une partie variable déterminées selon les modalités décrites ci-dessous.

(A) Partie fixe de la rémunération

La partie fixe de la rémunération, calculée sur 60 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est constituée par un intérêt annuel fixe déterminé sur la base de la formule suivante :

Obligations assimilables du Trésor (OAT) à 20 ans au moment de l'émission avec un plancher fixé à 0.50% et une marge de 0.20%

Soit une partie fixe rémunérée à **0.42 %** $((0.50\%+0.20\%)*60\%)$

[Observation : la loi prévoit un seuil de 60% en dessous duquel elle ne permet pas de descendre. Il est revanche possible d'augmenter ce chiffre]

(B) Partie variable de la rémunération

(i) Modalités de calcul

La partie variable de la rémunération, calculée sur 40 % de la valeur nominale de chaque Titre Participatif, est calculée selon la formule suivante:

Celle-ci est calculée sur la variation glissante du ratio d'autofinancement (autofinancement d'exploitation courante/loyers, analysé en variation glissante de l'année N et N-1)

[Observation : la loi prévoit un seuil de 60% en dessous duquel elle ne permet pas de descendre. Il est revanche possible d'augmenter ce chiffre]

Conformément au deuxième alinéa de l'article R.228-49 du Code de commerce, les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération doivent être issus des comptes annuels approuvés par le Conseil d'administration de l'Émetteur et audités par [les commissaires aux comptes] de l'Émetteur.

(ii) Plancher de la partie variable de la rémunération

Pour tout exercice clos (n) donné de l'Émetteur, si la partie variable de la rémunération déterminée conformément à l'Article 7.5(B)(i) ci-avant est inférieure à 3 %, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01 %.

(C) Rémunération annuelle

(i) Modalités de calcul

La rémunération annuelle de chaque Titre Participatif résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

(ii) Plafond de la rémunération annuelle

La rémunération annuelle des Titres Participatifs sera plafonnée à (i) 1,80 % pendant 15 ans, puis 1,90 %.

[Observation : l'article L. 1618-2 VI du code général des collectivités territoriales dispose que la rémunération annuelle ne peut excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point]

7.6 PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE

(A) Date de Paiement de la Rémunération annuelle

La rémunération annuelle sera payable annuellement à terme échu le 1^{er} septembre de chaque année, [sauf pour la première période de rémunération annuelle pour laquelle un premier coupon [court/long] calculé *pro rata temporis* sera mis en paiement le 1^{er} octobre pour la période courant de la Date d'Émission (incluse) au 1^{er} janvier 2021 (exclu).]

(B) Modalités de paiement de la rémunération annuelle

Le paiement de la rémunération annuelle des Titres Participatifs se fera, au choix du Porteur concerné et dans le respect des règles de la comptabilité publique, par avis de prélèvement présenté à l'encaissement par le Porteur au compte bancaire de l'Émetteur ou par virement sur le compte bancaire indiqué par le Porteur concerné à l'Émetteur. Tout changement de domiciliation bancaire de l'Émetteur ou du Porteur concerné, selon le cas, devra être signalé aux Porteurs ou à l'Émetteur, selon le cas, deux (2) mois avant la date de l'échéance à partir de laquelle la nouvelle domiciliation devra devenir effective.

7.7 INTÉRÊT DE RETARD

- (A) Dans l'hypothèse où les Porteurs consentiraient un délai de paiement à l'occasion d'une échéance, cette facilité ne pourrait constituer novation au présent Contrat.
- (B) En cas de défaut de paiement à son échéance de tout montant dû par l'Émetteur au titre de tout Titre Participatif et nonobstant les stipulations de l'Article 7.5(C)(ii), les Porteurs seront en droit, sans mise en demeure préalable de l'Émetteur, de demander le paiement d'intérêts de retard calculés *pro rata temporis* entre la date d'échéance concernée et la date de paiement effectif des montants dus, au Taux de [A compléter] en vigueur à la date de constatation du défaut de paiement concerné, augmenté d'une marge de 1%.
- (C) De convention exprès entre les parties, conformément à l'article 1343-2 du Code civil, les intérêts tant normaux que de retard d'une ou plusieurs années échus et non payés en produiront de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

7.8 REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS

(A) Cas de remboursement

Les Titres Participatifs ne sont remboursables que :

- (i) en cas de liquidation de l'Émetteur ; ou
- (ii) à son initiative, en totalité ou en partie, à tout moment à compter de l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de la Date d'Émission, sous réserve d'avoir préalablement (x) transmis aux Porteurs ses comptes annuels relatifs à l'exercice précédent l'année au cours de laquelle le remboursement est effectué et le certificat y afférent dans les conditions mentionnées aux Articles 7.4 B(a)(i) et 7.4 B(a)(ii) afin de permettre la détermination de la rémunération annuelle applicable et (y) notifier aux Porteurs (copie au Représentant de la Masse), conformément aux stipulations de l'Article 7.12, un avis de remboursement au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement (étant précisé que cet avis sera irrévocable

et devra préciser la date fixée pour ledit remboursement et, dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif, le Montant en Principal faisant l'objet du remboursement).

Dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif restant en circulation, l'Émetteur déterminera le Montant en Principal et en informera les Porteurs conformément aux stipulations du sous-paragraphe (ii) ci-avant. A compter dudit remboursement partiel, toute référence dans le présent Article 7 à la "valeur nominale" et au "principal" d'un Titre Participatif devra s'entendre de sa valeur nominale ou du principal initial diminué du (des) Montant(s) en Principal payé(s) par l'Émetteur au titre dudit Titre Participatif.

(B) Montant du remboursement

Le remboursement des Titres Participatifs se fera à leur valeur nominale :

- (i) augmentée le cas échéant de la rémunération annuelle des Titres Participatifs calculée *prorata temporis* entre la dernière Date de Paiement de la Rémunération et la date de remboursement effectif ; et

7.9 CESSIION DES TITRES PARTICIPATIFS

Les Titres Participatifs sont négociables. La valeur de cession est librement fixée entre le Porteur cédant et l'acquéreur.

En cas de cession de Titres Participatifs, le Porteur cédant s'engage à notifier sans délai à l'Émetteur ladite cession pour information et inscription du transfert dans le Registre.

En cas de cession de Titres Participatifs à un Acquéreur Concurrent de l'OPH émetteur, le Porteur cédant devra préalablement obtenir l'accord de l'Émetteur sur la cession envisagée. Sauf refus exprès de l'Émetteur dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la réception de la demande du Porteur cédant, l'Émetteur sera réputé avoir donné son accord.

A défaut d'accord de l'Émetteur la cession envisagée sera réputée nulle et non opposable à l'Émetteur, l'Acquéreur Concurrent envisagé ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre de l'Émetteur

Il est précisé que les Porteurs successifs seront tenus par les conditions de cession des Titres Participatifs décrites ci-avant toute acquisition des Titres Participatifs valant acceptation expresse de la présente restriction à leur libre négociabilité.

7.10 SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

En cas de survenance d'une Circonstance Nouvelle après la Date d'Émission, l'Émetteur devra en informer les Porteurs dans les meilleurs délais conformément aux stipulations de l'Article 7.12. L'Émetteur et les Porteurs rechercheront alors, de bonne foi et pour tenir compte de la pratique du marché alors en vigueur, une solution mutuellement satisfaisante pour maintenir entre les parties l'équilibre économique prévalant à la Date d'Émission nonobstant la survenance de la Circonstance Nouvelle concernée et, le cas échéant, s'accorderont sur les modifications nécessaires à apporter aux stipulations du présent Article 7.

7.11 REPRÉSENTATION DES PORTEURS

Conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce, en cas de pluralité de Porteurs, les Porteurs seront automatiquement groupés dans la Masse pour la

défense de leurs intérêts communs. La Masse sera régie par les articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 du Code de commerce, tels que complétés par le présent Article.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs résultant des Titres Participatifs, sans préjudice des droits pouvant être exercés par les Porteurs individuellement.

La Masse est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'Émetteur au cours de l'exercice écoulé et le rapport [des commissaires aux comptes] de l'Émetteur sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération annuelle des Titres Participatifs.

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire du Représentant de la Masse et en partie par l'intermédiaire de l'Assemblée Générale des Porteurs laquelle sera convoquée et délibérera conformément aux dispositions légales et réglementaires.

(A) Représentant de la Masse

Le nom et les coordonnées du Représentant de la Masse sont :

Habitat 77, office public de l'habitat en Seine et Marne ; 10 avenue Charles Péguy à Melun, France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro B 277 700 019.

Courriel : secretariat.general@habitat77.fr

Le Représentant de la Masse ne percevra aucune rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

Tous les Porteurs intéressés pourront à tout moment obtenir communication du nom et de l'adresse du Représentant de la Masse, au siège de l'Émetteur.

(B) Porteur unique

Si et aussi longtemps que les Titres Participatifs sont détenus par un Porteur unique, ce Porteur unique exercera tous les pouvoirs, droits et obligations dévolus aux Porteurs agissant en Assemblée Générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce.

L'Émetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur unique en cette qualité, qui sera disponible pour consultation à la demande de tout Porteur.

(C) Avis aux Porteurs

Tout avis aux Porteurs au titre du présent Article 7.11 sera donné conformément aux stipulations de l'Article 7.12.

7.12 AVIS

Tout avis aux Porteurs sera valablement donné s'il a été (i) envoyé par l'Émetteur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique à l'adresse (postale ou électronique) du Porteur concerné (telle qu'indiquée par ce dernier à l'Émetteur) ou (ii) déposé par l'Émetteur sur un site internet dont l'adresse lui aura préalablement été communiquée par le Porteur concerné, étant précisé que chaque Porteur pourra notifier à l'Émetteur, avec un préavis d'au moins dix (10) jours ouvrés, tout changement d'adresse le concernant.

Tout avis sera réputé avoir été donné :

- (i) s'il est envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, le deuxième (2^{ème}) Jour Ouvré après envoi, le cachet de la poste faisant foi ;
- (ii) s'il est envoyé par courrier électronique, le jour de l'envoi, sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception ; ou
- (iii) s'il est déposé sur un site internet, le jour du dépôt.

7.13 IMPOTS ET TAXES

Tous les paiements (remboursement du principal et paiement de la rémunération annuelle) afférents aux Titres Participatifs effectués par l'Émetteur seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.

7.14 SERVICE FINANCIER

Le service financier des Titres Participatifs sera assuré par l'Émetteur ou par le mandataire désigné.

8. NOTIFICATIONS

Toutes les notifications devant être données pourront être remises en mains propres ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou communication électronique aux adresses suivantes :

Pour l'Émetteur :

Habitat 77, office public de l'habitat en Seine et Marne dont le siège est situé 10 avenue Charles Péguy à Melun, France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Melun sous le numéro B 277 700 019.

Courriel : secretariat.general@habitat77.fr

Pour le Souscripteur : Conseil Départemental de Seine et Marne

Hôtel du Département

CS 50377

77010 Melun Cedex

France

Courriel : DIHCS@departement77.fr

A l'attention du président du conseil départemental

ou à toute autre adresse, adresse électronique ou autre attention qui pourrait être indiquée par l'une des Parties à l'autre Partie à cette fin.

Toutes les notifications prendront effet (i) si elles sont remises en main propre, lors de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courrier, lors de leur envoi et (iii) si elles sont envoyées par courrier électronique, lors de leur envoi sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception.

9. DIVERS

- (A) Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent Contrat serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, la validité ou l'opposabilité des autres stipulations du présent Contrat.
- (B) Le fait pour l'une quelconque des Parties de ne pas exercer un droit ou un recours dont il est titulaire au titre du présent Contrat ou le fait pour elle d'exercer un tel droit ou recours avec retard ne vaudra pas renonciation à ce droit ou recours. Toute renonciation à un droit ne peut être considérée comme telle que si elle intervient par écrit, avec référence expresse au présent Contrat.
- (C) Ni le Souscripteur, ni aucun de ses successeurs, ayants cause ou ayants droit ne pourront être tenus responsables envers l'Emetteur de l'absence d'exercice ou de l'exercice partiel ou tardif de l'un quelconque de leurs droits en vertu du présent Contrat.
- (D) Le présent Contrat n'exclut et ne limite en aucune manière les autres droits et recours du Souscripteur.

10. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

Le présent Contrat ainsi que les Titres Participatifs sont régis par le droit français.

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, les Parties devront s'efforcer de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, toutes les poursuites, actions ou procédures découlant directement ou indirectement du présent Contrat ou s'y rapportant ainsi que toute action à l'encontre de l'Emetteur se rapportant directement ou indirectement aux Titres Participatifs seront soumises aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions dans lequel l'Emetteur a le siège principal de son activité.

Fait à Melun, le [●], en deux (2) exemplaires originaux

Par : Paul Gibert, Directeur Général pour **Habitat 77**, office public de l'habitat en Seine et Marne, dument habilité par le conseil d'administration du 12 octobre 2020

par : [●], [●]

ANNEXE 1

Définitions

Pour les besoins du présent Contrat, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée par les définitions suivantes :

"Acquéreur Concurrent" (de l'OPH émetteur) désigne tout organisme de logement social au sens des articles L.411-2 et L.411-10 du Code de la construction et de l'habitation et/ou tout groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

"Assemblée Générale des Porteurs" désigne l'assemblée générale des Porteurs.

"Circonstance Nouvelle" désigne tout traité, directive, disposition législative ou réglementaire, jurisprudence de la Cour de Cassation ou de toute autre juridiction compétente, instruction ou recommandation émanant d'une autorité officielle quelconque, ou interprétation ou application qui en est donnée ou faite par une autorité officielle, en France, susceptible d'avoir un impact significatif sur les Titres Participatifs.

"Date d'Émission" désigne la date d'inscription de l'émission des Titres dans le registre de l'émetteur.

"Date de Paiement de la Rémunération" désigne le **1^{er} septembre** de chaque année, date à laquelle la rémunération annuelle devra être payée par l'Émetteur.

"Date de Règlement" désigne la date de souscription, augmentée du délai de décaissement des fonds par le comptable public visé à l'article 3.

"Investisseurs Qualifiés" désigne les personnes ou les entités qui sont énumérées à l'annexe II, section I, points 1) à 4) de la directive 2014/65/UE et les personnes ou entités qui sont traitées à leur propre demande comme des clients professionnels, conformément à la section II de ladite annexe, ou qui sont reconnues en tant que contreparties éligibles conformément à l'article 30 de la directive 2014/65/UE, à moins qu'elles n'aient conclu un accord pour être traitées comme des clients non professionnels conformément à la section I, quatrième alinéa, de ladite annexe.

"Jour Ouvré" signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) ou tout autre système qui lui succéderait fonctionne.

"Masse" désigne, en cas de pluralité de Porteurs, la masse dans laquelle seront automatiquement groupés les Porteurs pour la défense de leurs intérêts communs conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce.

"Montant en Principal" désigne, dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif restant en circulation, le montant correspondant à la fraction du principal de chaque Titre Participatif que l'Émetteur souhaite rembourser par anticipation au titre de l'Article 7.8(A).

"Porteur" désigne tout porteur de Titres Participatifs.

"Prix de Souscription" désigne le prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Titres Participatifs.

"Registre" désigne le registre tenu soit par l'Émetteur, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code monétaire et financier, attestant de l'inscription et de tout transfert des Titres Participatifs.

"Représentant de la Masse" désigne le représentant de la Masse, étant précisé que le Représentant de la Masse initial sera Habitat 77 office public de l'Habitat en Seine et Marne.

"VN" désigne la valeur nominale de chaque Titre Participatif, hors prime de remboursement.

[Il convient de définir les taux, indices ou valeurs retenus pour le calcul de la rémunération annuelle des titres participatifs]

ANNEXE 2

Définition des agrégats financiers retenus comme base de calcul de la rémunération annuelle

ANNEXE 3

Certificat de Clôture [●], le [●]

(Sur papier en-tête de l'Émetteur)

Madame, Monsieur,

En tant que représentant, dûment habilité aux fins des présentes, de l'Émetteur et en relation avec le contrat d'émission de titres participatifs en date du [●] conclu entre l'Émetteur et le Souscripteur (le "**Contrat**"), je certifie, à l'occasion de l'émission des Titres Participatifs, et en application de l'article 4 du Contrat :

- que les déclarations formulées et les garanties données aux termes de l'article 5 du Contrat demeurent exactes et vrais à la présente date ;
- qu'il n'y a pas eu, à la présente date, de changement significatif dans la situation financière, les résultats ou les affaires courantes de l'Émetteur, par rapport à celles existant à la date du Contrat ;
- que l'Émetteur a exécuté toutes les obligations auxquelles il est tenu au titre du Contrat jusqu'à la présente date (incluse) ; et
- que l'émission des Titres Participatifs entre bien dans la limite du montant nominal autorisé par la délibération du Conseil d'administration de l'Émetteur en date du 12 octobre 2020.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes salutations dévouées et les meilleures. _____

Monsieur Paul Gibert Directeur Général d'Habitat 77 office public de l'habitat en Seine et Marne