



Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

077-227700010-20210715-lmc100000022295-DE

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 16/07/2021

Réception Préfet : 16/07/2021

Publication RAAD : 16/07/2021

DomusNostra
société de coordination
société anonyme de coordination à conseil d'administration
au capital social de 38 000 euros
siège social 9 rue Sextius Michel 75739 Paris cedex 15
en cours d'immatriculation

PACTE ENTRE LES ACTIONNAIRES MEMBRES FONDATEURS

table des matières

PREAMBULE.....	4
TITRE I - PROJET DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE.....	4
<i>ARTICLE 1 - LES PRINCIPES ET VALEURS COMMUNS AUX MEMBRES FONDATEURS DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE.....</i>	4
<i>ARTICLE 2 - PROJET DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE</i>	5
<i>ARTICLE 3 - PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE</i>	5
TITRE II - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE.....	10
<i>ARTICLE 4 - STATUTS.....</i>	10
<i>ARTICLE 5 - ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE.....</i>	10
<i>ARTICLE 6 - COMPOSITION DU CAPITAL</i>	13
TITRE III - MAITRISE DU CAPITAL DE LA SOCIETE.....	14
<i>ARTICLE 7 - INALIENABILITE DES ACTIONS</i>	14
<i>ARTICLE 8 - CLAUSE D'AGREMENT.....</i>	14
<i>ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION</i>	14
<i>ARTICLE 10 - DROIT DE SORTIE RECIPROQUE</i>	16
<i>ARTICLE 11 - SORTIE FORCEE DE LA SOCIETE.....</i>	16
TITRE IV - GESTION DU PACTE - STIPULATIONS DIVERSES.....	17
<i>ARTICLE 12 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE.....</i>	17
<i>ARTICLE 13 - GESTIONNAIRE DU PACTE</i>	17
<i>ARTICLE 14 - CONFIDENTIALITE</i>	17
<i>ARTICLE 15 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION</i>	18
<i>ARTICLE 16 - STIPULATIONS DIVERSES</i>	18
ANNEXE : PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE.....	20

Les soussignés :

RLF-Résidences le Logement des Fonctionnaires, SA d'HLM au capital de 39 000 €, ayant son siège social 9 rue Sextius Michel 75015 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 562 069 278, représentée par Monsieur Pierre-François Gouiffès, Président du Directoire, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommé « **RLF** »

Trois Moulins Habitat, SA d'HLM au capital de 3 994 368 €, dont le siège social est sis 60 rue des Meuniers - 77950 Rubelles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 786 150 391 RCS Melun, représentée par Monsieur Gilles Sambussy, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée « **TMH** »

Ci-après « **les Membres Fondateurs** » ou « **les Parties** »

En présence de la Société **DomusNostra**, société de coordination, dont le siège social est situé 9 rue Sextius Michel 75739 Paris cedex 15 en cours de formation, représentée par son Directeur Général, Pierre-François Gouiffès (ci-après « **la Société** »).

Intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent pacte d'actionnaires,

PREAMBULE

RLF est une ESH francilienne présente sur le territoire de l'Ile de France et le département de la Gironde. RLF, dont l'actionnaire de référence est l'Association pour le Logement des Personnels des Administrations Financières (ALPAF), a vocation à offrir des solutions logement à l'ensemble des agents publics tout en mettant en œuvre les politiques publiques du logement.

TMH est une ESH francilienne présente sur le territoire de l'Ile de France et en région Occitanie. Son actionnaire de référence est Logirep, ESH tête du Groupe capitalistique de logement social Polylogis. Ainsi TMH est membre du Groupe Polylogis qui compte également deux groupements d'intérêt économique de mutualisation des services supports et de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que trois SACICAP dotées de filiales de promotion immobilière et d'administration de biens. Implanté en Ile-de-France depuis plusieurs décennies, le Groupe Polylogis a développé un savoir-faire spécifique en matière de production nouvelle mais également, en matière d'habitats spécifiques.

Eu égard à l'évolution du secteur du logement social imposée par la loi ELAN, RLF et TMH entendent constituer ensemble un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) en constituant ensemble une société de coordination définie à l'article L.423-1-2 du CCH.

Les Membres Fondateurs entendent rappeler leurs valeurs communes mais également les fondements de leur union au sein d'un groupe d'organismes de logement social ainsi que le projet dudit groupe et de la Société (titre I). Le présent Pacte a également pour objet d'organiser la gouvernance dans le sens d'un contrôle conjoint et la composition du capital de la Société (titre II) ainsi que la maîtrise du capital de Société entre ses Membres Fondateurs (titre III). Il est enfin prévu la gestion du présent Pacte et des dispositions diverses (titre IV).

TITRE I - PROJET DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - LES PRINCIPES ET VALEURS COMMUNS AUX MEMBRES FONDATEURS DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE

Les Membres Fondateurs rappellent les éléments suivants :

- leurs valeurs partagées sur leur rôle d'outil de logement social au service des collectivités territoriales et des habitants, en étroite intelligence avec leur territoire ;
- leur attachement commun à une gestion de qualité, proche des habitants et des territoires, dans des dynamiques d'entreprises certes différentes mais tournées vers leur but social et solidaire ;
- leur volonté de satisfaire les besoins importants en matière de logement pour leurs parties prenantes ;
- leurs valeurs partagées en matière de gestion des ressources humaines, dans le respect des personnels et leur volonté de maintien d'environnements et de conditions de travail de qualité.

Ils entendent également rappeler la pertinence du maintien de chacun des outils fondateurs du groupe constitué autour de la Société, à savoir :

- RLF, agissant en conformité avec la stratégie de son actionnaire de référence ALPAF, à même de mener et d'améliorer les missions qui sont actuellement les siennes de façon pérenne ;
- TMH, s'inscrivant comme un des opérateurs importants du Groupe Polylogis et agissant en conséquence en conformité avec la stratégie de son actionnaire de référence Logirep, à même de pouvoir poursuivre et développer son patrimoine locatif social dans une exigence de qualité et de soutenabilité financière permettant d'affirmer sa pérennité.

Les Membres Fondateurs sont ainsi convaincus de la pertinence de disposer dans le groupe constitué autour de la Société de deux outils différents, unis par les mêmes compétences et métiers mais riches de leurs différences.

Les Membres Fondateurs souhaitent se donner ensemble les moyens de développer une offre globale de l'habitat (habitat social, habitat spécifique, logement intermédiaire et accession sociale à la propriété) pour la région Ile de France.

Ces deux organismes ont donc convenu de se réunir dans la Société et conserveront leur qualité de Membres Fondateurs de la Société.

ARTICLE 2 - PROJET DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE

2.1 - Fondement du projet de groupe

Les Membres Fondateurs entendent également affirmer le projet du groupe constitué autour de la Société, qui conduira la définition du cadre stratégique patrimonial prévu à l'article L. 423-1-1 du CCH ainsi que leur cadre stratégique d'utilité Sociale.

Ce projet s'appuie sur :

- la mutualisation des compétences des Membres Fondateurs afin de satisfaire au mieux le client (habitant et territoire) par une plus grande proximité et afin de rationaliser les coûts de gestion ;
- le développement d'une offre globale de l'habitat au service des parties prenantes des Membres Fondateurs, en matière tant de gestion locative que de réhabilitation et de production nouvelle ;
- une augmentation et une adaptation de la production nouvelle afin de satisfaire les besoins de logements locatifs sociaux notamment sur le territoire de la région Ile de France.

2.2 - Préservation de la souveraineté des actionnaires de référence des Membres Fondateurs

Ce projet a été construit en parfaite intelligence avec les actionnaires de référence de chacun des Membres Fondateurs.

L'appartenance de chaque Membre Fondateur au groupe de la Société ne saurait avoir pour effet de placer ce Membre Fondateur dans une position contraire à celle définie par son actionnaire de référence, concernant notamment les règles et méthodes comptables, la définition de la stratégie patrimoniale, la stratégie de financement, les prises de participations, les diversifications dictées par son actionnaire de référence.

Cette condition est une condition essentielle et déterminante de l'engagement de chaque Membre Fondateur dans la constitution du groupe de la Société.

ARTICLE 3 - PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE

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

Par le présent Pacte, les Parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour permettre la réalisation de ces missions, dans le respect des grands principes posés dans le document Projet d'Entreprise, annexé aux présentes (Annexe 1).

Il est d'ores et déjà entendu entre les Membres Fondateurs que le Projet d'Entreprise est un document dont les conditions de mise en œuvre sont nécessairement susceptibles d'évoluer en cours de vie sociale. A cet égard, et sous réserve d'en respecter les grands principes, il est entendu que ces évolutions seront examinées annuellement et pourront intervenir sans nécessiter la conclusion d'un avenant au présent Pacte.

3.1 - L'exercice des compétences obligatoires de la Société

Les Membres Fondateurs entendent définir leur politique technique, une politique d'achat des biens et services, dans le cadre de leurs activités respectives.

Par ailleurs, sera développée une unité identitaire du Groupe constitué par la Société et ses membres, qui conserveront leur identité et leur communication propre, et seront à définir des moyens communs de communication de la Société.

1 Elaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du CCH.

Sur la base du cadre stratégique global du partenariat, les deux Membres Fondateurs définiront et préciseront le cadre stratégique patrimonial (CSP) et d'utilité sociale (CSUS).

Ces documents structurants seront réalisés dans les 6 (six) mois après l'immatriculation de la Société en concertation avec les services de l'Etat, les élus et les associations de locataires.

Ils s'appuieront sur les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et Conventions d'Utilité Sociale (CUS) de chacun des Membres Fondateurs renouvelés et soumis aux services de l'Etat et aux autres parties prenantes.

2 Définir la politique technique des Membres Fondateurs

Les Membres Fondateurs ont mis en œuvre des politiques techniques qui leur sont propres.

Elles sont adaptées à leur échelle d'intervention et répondent à une exigence commune de qualité et de sécurité.

Il s'agira dans le cadre de la Société de partager et d'optimiser les points forts de chacun dans l'esprit d'une démarche RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise).

La politique technique intégrera également la définition des outils nécessaires à sa mise en œuvre. Des outils modernes (BIM, tablettes numériques...) et respectueux de l'environnement seront privilégiés.

3 Définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les Membres Fondateurs de leurs activités

La politique d'achats sera définie par le conseil d'administration (ci-après « **le Conseil d'Administration** ») de la Société.

4 Développer une unité identitaire du Groupe constitué par la Société et ses Membres Fondateurs et définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs

La dénomination « DomusNostra » a été choisie pour la Société.

La Société sera dotée également d'un logo qui sera apposé sur les supports de communication habituels. Une page spécifique sera intégrée aux sites internet des Membres Fondateurs.

Toute communication sur la Société est soumise à l'approbation conjointe des Membres Fondateurs.

Le siège social est domicilié 9 rue Sextius Michel 75739 Paris cedex 15.

5 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 Membres Fondateurs. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du CCH.

Les modalités de mise en œuvre par la Société de cette compétence sera à définir en fonction des besoins financiers de chacun des Membres Fondateurs mais également de leurs plans d'investissement et de développement.

Conformément aux statuts, les décisions du Conseil d'Administration en la matière sont adoptées à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

6. Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions

La Société établira un budget de fonctionnement lui permettant d'assurer ses missions pour le compte des Membres Fondateurs. Le poste charges sera financé par des produits issus des cotisations des deux Membres Fondateurs.

Il est décidé de fixer les contributions de chacun en cohérence avec l'actionnariat de chaque Membre Fondateur et en fonction de la répartition du capital :

- une cotisation fixe représentant 49,9 % du budget pour RLF ;
- une cotisation fixe représentant 50,1 % du budget pour l'ESH TMH

Un budget prévisionnel pour 2021 a été préparé par les Membres Fondateurs et s'élève à 80 000 € financés à hauteur de 39 920 € par RLF et à hauteur de 40 080 € par TMH.

7 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

La soutenabilité financière s'entend comme la capacité du groupe et des organismes qui les constituent à présenter une situation financière leur assurant d'une part la faisabilité des opérations engagées à court terme et d'autre part la pérennité de leur activité à moyen terme.

Un système de contrôle de gestion sera mis en place pour permettre à la Société de déclencher si nécessaire des mesures de redressement financier.

Les Parties s'engagent à ce que les critères, obligations de transmission et procédure décrits ci-après, soient reportés dans le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

7.1 - Critères de soutenabilité financière

Les critères d'alerte sont les suivants :

- autofinancement net HLM négatif ;
- fond de roulement à terminaison + autofinancement courant négatif.

Les indicateurs et seuils de soutenabilité tiennent compte des critères de santé financières et ratios utilisés par la profession du secteur HLM (Banque des Territoires, CGLLS, Fédération des ESH).

Sur délibération du Conseil d'Administration de la Société, ces critères seront amenés à évoluer et à être adaptés par modification du règlement intérieur du conseil d'administration en corrélation avec l'évolution des bonnes pratiques et d'éventuels nouveaux ratios du secteur, et ce sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant au présent Pacte.

7.2 - Obligation de transmission / reporting

Chaque Membre Fondateur accepte que le Conseil d'administration requière auprès des actionnaires la transmission des éléments suivants :

- le PSP après transmission à l'autorité de tutelle ;
- la CUS, après transmission à l'autorité de tutelle ;
- le budget annuel ;
- le plan à moyen terme ;
- annuellement, les comptes du dernier exercice clos, le DIS ainsi que tous les éléments nécessaires à la combinaison des comptes.

Il est rappelé que la Société désignera un de ses représentants pour assister aux conseils d'administration de chacun de ses actionnaires avec voix consultative, ledit représentant devant disposer de l'ensemble des informations transmises aux administrateurs.

7.3 - Procédure de mise en œuvre des mesures relatives à la soutenabilité financière

Conformément aux statuts, pour l'ensemble des mesures décrites ci-après, les décisions du Conseil d'Administration sont adoptées à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

7.3.1 - Engagements de l'organisme concerné

La situation financière des actionnaires est analysée annuellement lors du premier Conseil d'Administration qui suit l'approbation des comptes combinés et l'arrêté des comptes de la Société par l'Assemblée Générale.

S'il est constaté, à cette occasion, une atteinte d'un des indicateurs susmentionnés, ou de manquement à la bonne mise en application d'un protocole CGLLS, le directeur général sollicite la communication d'un rapport de l'organisme concerné, comportant l'ensemble des justifications et explications de la dégradation de sa situation financière, ainsi que les mesures et des engagements qu'elle entend adopter pour la rétablir, à remettre dans les deux mois à compter de la notification.

Le directeur général peut confier cette mission au directeur général délégué.

7.3.2 - Examen des mesures et engagements proposés

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente au Comité de Coordination défini au paragraphe 5.3. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu de la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade :

- la validation du plan de redressement de l'organisme, dans le cas où il considère que les mesures proposées permettent le rétablissement du ou des indicateurs de soutenabilité financière dans un délai jugé raisonnable ;
- l'amendement du plan de redressement proposé par l'organisme. Dans ce cas, le Conseil d'Administration peut proposer des ajustements des mesures de l'organismes et/ou des pistes complémentaires visant le rétablissement de la situation. Dans ce cas, l'organisme concerné est tenu de transmettre un rapport amendé dans les 15 (quinze) jours ;
- une mesure d'interdiction ou de limitation de la distribution de dividende, ou d'interdiction ou de limitation de la réalisation d'un investissement.

En toute hypothèse, le Conseil d'Administration fixe un délai raisonnable, qui ne peut être supérieur à un exercice social, au terme duquel l'organisme devra présenter un rapport au Comité de Coordination quant à la réalisation des mesures du plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

7.3.3 - Examen de la mise en œuvre du plan de redressement

Au terme du délai raisonnable fixé par le Conseil d'Administration à l'issue de la procédure décrite à l'article 7.3.2 des présentes, l'organisme présente un rapport au Comité de Coordination relatif à la réalisation des mesures du plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente au Comité de Coordination. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade de prendre acte du redressement de l'organisme dans l'hypothèse où la mise en œuvre du plan a permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme en fonction des indicateurs et seuils fixés à l'article 7.1.

Dans l'hypothèse où le plan n'a pas été mis ou œuvre, ou lorsque la mise en œuvre du plan n'a pas permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme, le Conseil d'Administration peut à ce stade :

- enjoindre l'organisme à présenter un nouveau plan de redressement dans un délai raisonnable qui ne peut être supérieur à un exercice social ; dans ce cas, il est de nouveau fait application de la procédure décrite à l'article 7.3.2 des présentes ;
- ou, lorsqu'une urgence à rétablir la soutenabilité financière du groupe est justifiée, le Conseil d'Administration peut prononcer l'une des mesures suivantes après consultation préalable des organes dirigeants de l'organisme concerné :
 - o la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ;
 - o ou sa fusion avec un autre organisme du groupe.

7.3.4 - Examen de la mise en œuvre du nouveau plan de redressement (le cas échéant)

Au terme du délai raisonnable fixé par le Conseil d'Administration à l'issue de la procédure décrite à l'article 7.3.3 des présentes, lorsqu'elle aboutit à l'adoption d'un nouveau plan de redressement, l'organisme présente un rapport au Comité de Coordination relatif à la réalisation des mesures du nouveau plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente Comité de Coordination. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade :

- de prendre acte du redressement de l'organisme dans l'hypothèse où la mise en œuvre du plan a permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme en fonction des indicateurs et seuils fixés à l'article 7.1 ;
- ou, à défaut, de prendre l'une des mesures suivantes après consultation préalable des organes dirigeants de l'organisme concerné :
 - o la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ;
 - o ou sa fusion avec un autre organisme du groupe.

8 Assurer le contrôle de gestion des Membres Fondateurs, établir et publier des comptes combinés à présenter annuellement au Conseil d'Administration et porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation desdits actionnaires mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du CCH

Le contrôle de gestion sera réalisé sur la base d'états financiers annuels (DIS / comptes / budget/plan à moyen terme) des Membres Fondateurs pour agglomérer les résultats et déceler des éventuelles faiblesses.

Il sera procédé à la combinaison des comptes annuellement pour présentation aux instances.

Les comptes combinés de la Société devront être certifiés par le commissaire aux comptes.

Ce contrôle permettra la mise en place d'indicateurs communs, d'une cartographie des risques (traitement de l'impayés / de la vacance / du délai de paiement / des profils de financement...) afin que des mesures correctrices puissent être présentées au Conseil d'Administration.

3.2 - L'exercice des compétences facultatives de la Société

1 Mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses Membres Fondateurs

Le principe retenu est de faire bénéficier chacun des Membres Fondateurs des compétences et expertises existantes au sein des deux structures.

La Société encadrera ces assistances mutuelles ou mises en commun.

2 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 CCH dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

3 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 CCH, 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

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

4 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 CCH n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

TITRE II - GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

Le présent Pacte organise un contrôle conjoint exercé par les Parties, sur la Société, au sens des articles L. 233-3 III. du Code de commerce.

ARTICLE 4 - STATUTS

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

ARTICLE 5 - ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE

Chaque Membre Fondateur s'engage, dans la limite de ses fonctions et pouvoirs respectifs, à prendre toutes mesures en vue de la mise en œuvre du présent article et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une Assemblée Générale ou toute décision du Conseil d'Administration nécessaire à la mise en œuvre du présent article.

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

En cas de vote non conforme aux stipulations du présent article d'un administrateur désigné sur proposition de l'un des Membres Fondateurs, les deux Membres Fondateurs s'obligent, en cas de demande du Membre Fondateur ayant proposé l'administrateur en question, à proposer la révocation de ce dernier à l'Assemblée Générale de la Société, et s'engagent à voter en faveur de cette révocation.

5.1 - Direction Générale / Direction Générale Déléguée

Le Directeur Général de la Société sera désigné parmi les directeurs généraux, ou présidents du directoire, des Membres Fondateurs et la durée de son mandat sera limitée à deux ans.

La Direction Générale est assurée tous les deux ans de façon tournante entre les Membres Fondateurs, à chaque renouvellement de ces fonctions.

Les parties feront en sorte que le Président du Conseil d'Administration et le directeur général représentent, chacun, deux Membres Fondateurs distincts.

Les Parties feront en sorte que le directeur général, ou président du directoire, du Membre Fondateur qui n'assume pas la fonction de Directeur Général de la Société, se voit proposer la fonction de directeur général délégué dédié aux Finances.

5.2 - Conseil d'Administration

La composition et le fonctionnement du Conseil d'Administration de la Société doivent être conformes aux principes suivants :

- chaque actionnaire de la Société doit être représenté au Conseil d'Administration, de sorte qu'ils sont chacun, en matière de droit de la commande publique, réputés en exercer ensemble le contrôle ;

- RLF doit, en tout état de cause, conserver 6 (six) des postes d'administrateurs (hors représentant des locataires et des collectivités territoriales) de la Société, et disposer d'un nombre total d'administrateurs qui ne peut être inférieur au tiers du nombre total d'administrateurs ayant voix délibérative ;
- TMH doit, en tout état de cause, conserver 7 (sept) des postes d'administrateurs (hors représentant des locataires et des collectivités territoriales) de la Société, et disposer d'un nombre total d'administrateurs qui ne peut être inférieur au tiers du nombre total d'administrateurs ayant voix délibérative ;
- le Conseil d'Administration doit autoriser préalablement toute mise en œuvre des mesures permettant à la Société d'intervenir directement dans la gestion d'un de ses actionnaires, telles qu'autorisées à l'article L.423-1-2 du CCH ; à cet effet, les pouvoirs du Directeur Général de la Société seront limités dès sa nomination ;
- le Conseil d'Administration est composé d'un maximum de 22 (vingt-deux) administrateurs désignés par les actionnaires de la Société, les représentants des locataires et les collectivités territoriales, dont 6 (six) désignés par RLF et 7 (sept) désignés par TMH.

Il est réservé trois postes d'administrateurs aux représentants des locataires élus des organismes actionnaires, dans les conditions prévues par décret.

Il est réservé au moins deux postes d'administrateurs aux collectivités territoriales, avec voix consultative, chacun étant proposé par chaque Membre Fondateur.

Les Parties pourront se concerter sur l'opportunité de créer des postes de censeurs.

S'agissant de la présidence et de la vice-présidence du Conseil d'Administration :

- la présidence et la vice-présidence du Conseil d'Administration reviennent à des administrateurs représentant les Membres Fondateurs ;
- le Président et le Vice-Président représentent chacun des Membres Fondateurs distincts ;
- la présidence et la vice-présidence du Conseil d'Administration sont assurées de façon tournante entre les Membres Fondateurs, à chaque renouvellement de ces fonctions.

Au jour de la constitution de la Société, la répartition des postes d'administrateurs est la suivante :

- RLF : 6 (six) administrateurs ;
- TMH : 7 (sept) administrateurs ;
- représentants des locataires : 3 (trois) administrateurs ;
- collectivités territoriales : 2 (deux) administrateurs avec voix consultative.

En cas d'entrée d'un nouveau membre, les Membres Fondateurs s'engagent à se concerter préalablement dans le cadre du Comité de Coordination afin de définir, unanimement, les modalités de la représentation du nouvel actionnaire au sein du Conseil d'Administration. En tout état de cause le nombre de sièges attribués, le cas échéant, aux non-fondateurs doit nécessairement être inférieur à celui attribué à chacun des Membres Fondateurs.

5.3 - Règles de vote au sein du Pacte - Comité de Coordination

Les Parties se concerteront au sein d'un comité de coordination (ci-après le « **Comité de Coordination** ») avant tout Conseil d'Administration et toute Assemblée Générale de la Société afin de définir ensemble les orientations qu'elles souhaitent voir adoptées par la Société, dans le strict respect des dispositions du Pacte.

Composition et fonctionnement du Comité de Coordination

Le Comité de Coordination est composé de deux personnes représentant chaque Membre Fondateur et exerçant les fonctions d'administrateur de la Société.

Le Comité de Coordination est consulté préalablement à chaque Conseil d'Administration et à chaque Assemblée Générale de la Société. Il désigne pour chaque réunion un président de séance.

Il est destiné à favoriser le bon fonctionnement du Conseil d'administration et de l'Assemblée Générale dans le respect du Pacte et à concourir efficacement à la préparation des décisions sociales en vue de l'expression des Parties d'une seule voix au sein du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale.

Le Comité de Coordination se réunit dans un délai raisonnable avant toute réunion du Conseil d'Administration ou toute Assemblée Générale, sur convocation de son président, par tous moyens, même verbalement, soit au siège social, soit en tout autre endroit, en respectant un préavis minimum de 7 (sept) jours. Aucun préavis n'est requis en cas d'urgence ou lorsque tous les membres du Comité de Coordination sont présents ou représentés à l'occasion de cette séance.

En fonction de la nature des questions à traiter et/ou de l'urgence, les membres du Comité de Coordination peuvent également être valablement consultés par tout moyen écrit (notamment courriel) si au moins deux administrateurs représentant chacune des Parties participent à cette consultation par tout moyen écrit.

L'ordre du jour du Comité de Coordination reprend point par point l'ordre du jour du Conseil d'Administration et/ou de l'Assemblée Générale qu'il a pour but de préparer.

Les réunions du Comité de Coordination sont présidées par son président ou, à défaut, par toute personne désignée à cet effet en début de séance par le Comité de Coordination.

Le président de séance établit un compte-rendu à l'issue de chaque séance et l'adresse par tous moyens aux membres du Comité.

Le Comité de Coordination ne peut valablement délibérer qu'à la condition que ses deux membres représentant chacun des Membres Fondateurs soient présents ou représentés.

La participation d'un membre du Comité de Coordination aux réunions de ce Comité résulte soit de sa présence effective, soit de sa participation par des moyens de visioconférence ou de conférence téléphonique, soit de sa représentation par toute personne à laquelle il a donné pouvoirs.

Les décisions sont prises à l'unanimité des deux membres du Comité présents ou représentés, étant précisé que chaque membre du Comité dispose d'une voix.

Les décisions du Comité sont retranscrites au sein d'un compte-rendu par le président de séance.

Conciliation

En cas d'impossibilité pour les Parties d'arriver à adopter une position commune au sein du Comité de Coordination sur des projets inscrits à l'ordre du jour d'un Conseil d'Administration ou d'une Assemblée Générale, lesdits projets ne pourront pas être soumis immédiatement au Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Générale et devront faire l'objet d'une procédure préalable de conciliation (la « Conciliation »).

La Conciliation est une période pendant laquelle les Parties se rencontreront au moins 2 (deux) fois dans un délai de 2 (deux) semaines calendaires pour échanger sur les divergences rencontrées, développer les argumentaires nécessaires, notamment en termes de risques et d'intérêt social pour la Société et tenter de rapprocher leurs positions pour aboutir à une position commune.

Par la Conciliation, les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour trouver un consensus et parvenir à une position commune.

Si malgré la Conciliation :

- le Comité de coordination n'a pas pu prendre position à l'unanimité sur le(s) projet(s) inscrits à l'ordre du jour du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration pourra se tenir, chacune des Parties ayant alors la faculté de s'abstenir et de procéder à une explication de son vote en Conseil d'Administration. La Sortie pourra, le cas échéant, être mise en œuvre ;

- le Comité de coordination n'a pas pu prendre position à l'unanimité sur le projet de résolutions qui lui a été soumis en vue de l'Assemblée Générale, le vote des actionnaires ne sera pas possible en Assemblée Générale. La Sortie prévue à l'article 10 pourra, le cas échéant, être mise en œuvre.

Vote au Conseil d'Administration et aux Assemblées Générales

Les Parties s'engagent à ne pas voter et à ne pas faire voter en Conseil d'Administration ou en Assemblée Générale un projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité de Coordination.

Pour les décisions du Conseil d'Administration, les Parties s'engagent à ce que les administrateurs chargés de les représenter en application du Pacte votent conformément à la position unanime adoptée au sein du Comité de Coordination telle que retranscrite dans le compte-rendu du président de séance. Chaque Partie retrouvera sa liberté de voter au Conseil d'Administration en cas d'échec de la Conciliation.

En cas de vote non conforme à la Position Unanime des Parties d'un administrateur désigné sur proposition de l'un des Membres Fondateurs, les deux Membres Fondateurs s'obligent, en cas de demande du Membre Fondateur ayant proposé l'administrateur en question, à proposer la révocation de ce dernier à l'Assemblée Générale de la Société, et s'engagent à voter en faveur de cette révocation.

Pour le vote en Assemblée Générale, la personne habilitée à voter à l'Assemblée Générale devra se conformer la position unanime adoptée au sein du Comité de Coordination telle que retranscrite dans le compte-rendu du président de séance.

ARTICLE 6 - COMPOSITION DU CAPITAL

6.1 - Composition au stade de la création

Il est rappelé qu'à la constitution, le capital social de la Société s'élève à 38 000 € (trente-huit mille euros), soit 1 000 actions de 38 € réparti comme suit :

- RLF : 49.9 % du capital social, soit 499 actions ;
- TMH : 50.1 % du capital social, soit 501 actions.

TMH s'engage à ce que sa participation, directe ou indirecte, n'excède jamais 50,1 %.

RLF s'engage à ce que sa participation, directe ou indirecte, ne soit jamais inférieure à 33,4 %.

6.1 - Modalités d'entrée d'un nouvel actionnaire

Conditions d'entrée

Le Comité de Coordination se prononce discrétionnairement sur l'entrée d'un nouvel actionnaire et les modalités de cette entrée sur la base d'un dossier de candidature comportant notamment les éléments suivants :

- lettre de motivation ;
- notice descriptive de l'organisme (implantation du parc et des activités, typologie des logements...) ;
- organigramme capitalistique (le cas échéant) ;
- trois derniers rapports de gestion ;
- annexes réglementaires des trois derniers exercices ;
- trois derniers dossiers individuels de situation ;
- convention d'utilité sociale en cours ;
- plan stratégique de patrimoine actualisé dans les 5 années précédentes ;
- projet d'entreprise et prospective ;
- dernier rapport de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social et / ou de la Chambre Régionale des Comptes.

Modalités d'entrée

L'entrée au capital social de la Société de tout nouvel actionnaire est conditionnée au respect des principes suivants :

- les Membres Fondateurs conservent, conjointement, au moins 70 % de la quote-part de capital social de la Société et de droits de vote au sein de l'Assemblée Générale ;
- la quotité d'actions attribuées au nouvel actionnaire, quelle que soit ses modalités d'entrée, est inférieure au nombre d'actions détenu, individuellement, par chacun des Membres Fondateurs ;
- l'adhésion du nouvel actionnaire au présent Pacte, affirmant ainsi la prégnance des Membres Fondateurs dans la gouvernance de la Société, ou la conclusion d'un pacte distinct avec le membre non-fondateur respectant les dispositions du présent Pacte.

TITRE III - MAITRISE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Les termes ci-après énumérés ont le sens suivant :

- Titres : désigne les actions de la Société, toutes valeurs mobilières émises par la Société donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, et tout droit d'attribution, de souscription ou de priorité aux actions et valeurs mobilières de la Société, attachés ou non à ces actions et/ou valeurs mobilières ;
- Transfert : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres détenus par un Membre Fondateur, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, la dissolution, l'apport, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété relatifs aux Titres et aux droits préférentiels de souscription attachés aux Titres).

ARTICLE 7 - INALIENABILITE DES ACTIONS

Afin d'assurer la stabilité de la gouvernance et le démarrage de l'activité de la Société, les Membres Fondateurs décident que leurs participations respectives dans la Société resteront inaliénables pendant une période d'une année, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 8 - CLAUSE D'AGREMENT

Il est préalablement rappelé que les Statuts de la Société comprennent une clause d'agrément pour tout transfert de Titres de la Société à un tiers non-actionnaire. Il est expressément convenu entre les Membres Fondateurs que ladite clause d'agrément devra être appliquée dans l'ensemble des cas de Transfert de Titres telle que cette notion est définie au présent Pacte.

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION

Par ailleurs et afin de préserver le caractère fermé de la Société à l'issue de la période d'inaliénabilité prévue à l'article 7, les Membres Fondateurs se consentent un droit de préemption mutuel par lequel chacun s'engage, avant de former tout projet de Transfert de Titres soit à un autre actionnaire de la Société, qu'il soit Membre Fondateur ou non ou à tout tiers, à proposer préalablement à l'autre Membre Fondateur d'acquérir ses Titres.

9.1 - Une Partie (ci-après « le Cédant ») doit notifier à l'autre Partie (ci-après « la Bénéficiaire »), par lettre recommandée avec accusé de réception, tout projet de Transfert portant sur des Titres de la Société (ci-après « la Notification ») en indiquant :

- le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé ;
- le prix unitaire ou la valeur unitaire des Titres dont le Transfert est envisagé ;
- les modalités de paiement du prix et toutes autres conditions du Transfert (date de jouissance des Titres, éventuelles conditions suspensives, etc.) ainsi que l'incidence immédiate ou différée du Transfert sur la répartition du capital de la Société ;

- les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires du transfert (ci-après « le(s) Cessionnaire(s) »), ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège sociaux des personnes qui, le cas échéant, le contrôlent directement ou indirectement.

La Notification vaut promesse de cession des Titres dont le Transfert est projeté aux prix et conditions mentionnés dans ladite Notification. Le Cédant ne dispose d'aucune faculté de repentir et se trouve dès lors tenu de céder ses Titres au Bénéficiaire si ce dernier exerce son droit de préemption aux prix et conditions énoncées dans la Notification et dans les formes et conditions décrites ci-après.

9.2 - Le Bénéficiaire dispose d'un délai de 30 (trente) jours calendaires (ce délai étant réduit à 6 (six) jours si le projet de Transfert porte sur des droits de souscription) à compter de la réception de la Notification pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Cédant s'il entend exercer son droit de préemption sur tout ou partie des Titres objet du projet de Transfert notifié.

Si le Bénéficiaire notifie son intention d'exercer son droit de préemption, ce droit ne pourra être exercé effectivement que si la demande notifiée par lui porte sur la totalité des Titres dont le Transfert est envisagé dans la Notification

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

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

9.3 - Le droit de préemption ne peut être exercé par le Bénéficiaire qu'en une seule fois, pour la totalité des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant.

9.4 - Si le droit de préemption exercé par le Bénéficiaire concerne un nombre de Titres inférieur à celui des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant, le droit de préemption est réputé n'avoir jamais été exercé et le Cédant est libre de réaliser le Transfert au bénéfice du ou des Cessionnaire(s) mentionné(s) dans la Notification, dans le strict respect des termes du projet de Transfert notifié, sous réserve de la position unanime du Comité de coordination en cas d'entrée d'un nouvel actionnaire et du respect, en toute hypothèse, de l'article 6 des présentes. Dans cette hypothèse, le Transfert est réalisé à la plus tardive des dates suivantes :

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

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

Une fois le Transfert réalisé, le Cédant doit le notifier dans un délai de 15 (quinze) jours calendaires à l'autre Partie et indiquer que le transfert a été réalisé dans les conditions prévues dans le projet de Transfert notifié.

9.5 - Si les conditions d'exercice du droit de préemption sont réunies, par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit dans les conditions du présent article, la vente des Titres détenus par le Cédant est réalisée au profit du Bénéficiaire ayant exercé son droit de préemption, à un prix égal, selon le cas, à celui indiqué dans le projet de Transfert notifié.

Les ordres de mouvements et toutes autres pièces nécessaires doivent, dans les 30 (trente) jours calendaires à compter de la date d'expiration du délai d'exercice de ce droit de préemption, être remis au Bénéficiaire ayant exercé son droit de préemption contre paiement comptant du prix total (sauf accord contraire entre le Cédant et le Bénéficiaire acquéreur à l'effet de tenir compte des conditions de paiement offertes par le Cessionnaire et acceptées par le Cédant).

ARTICLE 10 - DROIT DE SORTIE RECIPROQUE

Le droit de sortie réciproque est activable à l'issue du délai d'inaliénabilité d'un an stipulé à l'article 7 des présentes.

Dans l'hypothèse où RLF souhaiterait céder totalement sa participation au capital social de la Société, les Membres Fondateurs conviennent que RLF doit pour ce faire en informer TMH par lettre recommandée avec accusé de réception et respecter un délai de préavis fixé à un an en indiquant sa volonté de céder ses actions à TMH à une valeur qui n'excèdera pas le plafond prévu à l'article L.423-4 du CCH, plafond auquel les parties entendent se soumettre de convention expresse. TMH disposera alors d'un délai d'un an soit pour procéder à l'acquisition desdites actions, soit pour proposer l'agrément du Conseil d'administration un acquéreur susceptible de succéder à RLF, qui s'engage alors à l'agréer. Ce délai d'un an pourra être réduit sous réserve d'un commun accord entre les Parties.

Inversement, dans l'hypothèse où TMH souhaiterait céder totalement sa participation au capital social de la Société, les Membres Fondateurs conviennent que TMH doit pour ce faire en informer RLF par lettre recommandée avec accusé de réception et respecter un délai de préavis fixé à un an en indiquant sa volonté de céder ses actions à RLF à une valeur qui n'excèdera pas le plafond prévu à l'article L.423-4 du CCH, plafond auquel les parties entendent se soumettre de convention expresse. RLF disposera alors d'un délai de d'un an soit pour procéder à l'acquisition desdites actions, soit pour proposer l'agrément du Conseil d'administration un acquéreur susceptible de succéder à TMH, qui s'engage alors à l'agréer. Ce délai d'un an pourra être réduit sous réserve d'un commun accord entre les Parties.

Le cédant n'est pas tenu des engagements pris par la Société après sa sortie.

ARTICLE 11 - SORTIE FORCEE DE LA SOCIETE

11.1 - Principe de la sortie forcée

Dans les hypothèses où il serait constaté que l'une des Parties ne respecte pas ses engagements au titre du Pacte, elle s'engage irrévocablement à céder ses Titres, si l'autre Partie lui en fait la demande par écrit (ci-après « Demande écrite »).

11.2 - Prix d'exercice

La Partie cédante accepte l'engagement irrévocable pris en tant que promesse de cession de ses actions au profit de la Partie cessionnaire, à une valeur qui n'excèdera pas le plafond prévu à l'article L.423-4 du CCH.

11.3 - Réalisation du Transfert

La Partie qui entend acquérir les Titres appartenant à l'autre Partie notifiera à cette dernière et à la Société son intention d'appliquer la sortie forcée, les motivations de cette application, le prix de Transfert proposé ainsi que la méthode de détermination de ce prix et les éléments justifiant sa fixation, et les modalités de paiement de ce prix ;

Le Transfert au profit de la Partie cessionnaire devra intervenir dans un délai de 30 (trente) jours suivant la notification de sa Demande écrite.

Pendant ce délai, la Partie cessionnaire pourra proposer l'agrément du Conseil d'administration d'un acquéreur susceptible de succéder à la Partie cédante, qui s'engage alors à l'agréer.

Aucune garantie autre que celles résultant de la propriété des Titres et de la capacité à les transférer ne sera consentie.

En cas de défaillance de l'une des Parties, la Société procèdera au virement des Titres faisant l'objet du projet de transfert du compte de la Partie cédante vers celui de la Partie cessionnaire qui aura valablement procédé à la Demande écrite de cession des Titres de la Société, étant précisé qu'en application de l'article 1221 du Code civil, la Partie cessionnaire pourra, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sans préjudice, le cas échéant, de tous dommages et intérêts qui pourraient par ailleurs être octroyés par les tribunaux compétents.

TITRE IV - GESTION DU PACTE - STIPULATIONS DIVERSES

ARTICLE 12 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE

Le Pacte entre en vigueur à compter de sa date de signature par tous les Membres Fondateurs.

Le Pacte est conclu pour une durée de 5 (cinq) années à compter de son entrée en vigueur. Au terme de cette première période de 5 (cinq) ans, le Pacte est renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 (cinq) années.

Néanmoins, le Pacte prend fin de plein droit à la date à laquelle un Membre Fondateur ne serait plus actionnaire de la Société.

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

ARTICLE 13 - GESTIONNAIRE DU PACTE

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

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

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

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

Le présent mandat porte sur la gestion de tous les Titres appartenant à l'ensemble des Membres Fondateurs.

Il est expressément convenu entre les Membres Fondateurs que toutes les notifications adressées en application du Pacte doivent être adressées en copie au Mandataire.

ARTICLE 14 - CONFIDENTIALITE

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

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

Dans l'hypothèse où l'un des Membres Fondateurs est légalement ou réglementairement requis de révéler l'existence du Pacte, le Membre Fondateur tenu de divulguer doit en notifier immédiatement les autres Membres Fondateurs.

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

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

ARTICLE 15 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

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

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

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

ARTICLE 16 - STIPULATIONS DIVERSES

Les Membres Fondateurs conviennent que les stipulations du préambule font parties intégrantes du Pacte.

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

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

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

Les Membres Fondateurs s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toutes informations et tous documents ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution du Pacte.

Fait à Paris

Le 19 mai 2021

RLF
Pierre-François Gouiffès

TMH
Gilles Sambussy

DomusNostra, société de coordination
Pierre-François Gouiffès

ANNEXE : PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'I' followed by a flourish that resembles a 'N' or a similar character.

DomusNostra
société de coordination
société anonyme de coordination à conseil d'administration
au capital social de 38 000 euros
siège social 9 rue Sextius Michel 75739 Paris cedex 15
en cours d'immatriculation

PROJET D'ENTREPRISE

table des matières

1	CONTEXTE DU PARTENARIAT	3
2	PRINCIPES ET VALEURS PORTES PAR LES MEMBRES FONDATEURS	3
3	CADRE STRATEGIQUE DU PARTENARIAT	4
4	OUTIL DU PARTENARIAT : LA SOCIETE DE COORDINATION (SC)	4
5	EXERCICE DES COMPETENCES OBLIGATOIRES PAR LA SOCIETE	4
6	EXERCICE DES MISSIONS FACULTATIVES PAR LA SOCIETE.....	8
7	EFFICIENCE ECONOMIQUE ET SOCIALE GENeree	9

1 CONTEXTE DU PARTENARIAT

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») pose à tout organisme de logement social (OLS) de gérer directement plus de 12 000 logements ou d'appartenir à un groupe d'OLS gérant au total plus de 12 000 logement.

La loi prévoit parmi les modalités permettant de respecter cette obligation institutionnelle l'adhésion d'un OLS à une société de coordination (SC), permettant l'association d'organismes pour dépasser les 12 000 logements.

Le décret n°2019-911 du 29 août 2019 et l'arrêté du 17 octobre 2019 décrivent plus en détail le statut juridique des SC, leurs compétences, leur gouvernance et fixe le contenu du dossier de demande d'agrément à déposer auprès des services de l'Etat.

Le présent projet d'entreprise (ci-après « **Le Projet** ») constitue la pièce n°7 du dossier de demande d'agrément de la SC.

La société de coordination DomusNostra (ci-après « **La Société** ») sera dotée des compétences obligatoires et facultatives des SC telles que détaillées dans les clauses type publiées par décret n° 2019-911, mais elle ne demandera pas l'agrément spécial prévu au dernier paragraphe de l'article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour développer elle-même une activité de construction et gestion de logements sociaux.

Les équipes et les gouvernances de RLF-Résidences Le Logement des Fonctionnaires et de Trois Moulins Habitat (ci-après respectivement « RLF », « TMH », ensemble « les Membres Fondateurs ») se sont rapprochés pour aboutir à un projet commun et décider de la création d'une SC comme outil au service de leur ambition partagée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du CCH, la Société est dotée par la loi de compétences obligatoires et de compétences facultatives, compétences mises en œuvre via le présent projet d'entreprise (ci-après, « **Le Projet** »).

2 PRINCIPES ET VALEURS PORTES PAR LES MEMBRES FONDATEURS

Les Membres Fondateurs considérant :

- leurs valeurs partagées sur leur rôle d'outil de logement social au service des collectivités territoriales et des habitants, en étroite intelligence avec leur territoire ;
- leur attachement commun à une gestion de qualité, proche des habitants et des territoires, dans des dynamiques d'entreprises certes différentes mais tournées vers leur but social et solidaire ;
- leur volonté de satisfaire les besoins importants en matière de logement pour leurs parties prenantes ;
- leurs valeurs partagées en matière de gestion des ressources humaines, dans le respect des personnels et leur volonté de maintien d'environnements et de conditions de travail de qualité.

Entendent également rappeler la pertinence du maintien de chacun des outils fondateurs du Groupe constitué autour de la Société, à savoir :

- RLF, agissant en conformité avec la stratégie de son actionnaire de référence ALPAF, à même de mener et d'améliorer les missions qui sont actuellement les siennes de façon pérenne ;
- TMH, s'inscrivant comme un des opérateurs importants du groupe Polylogis et agissant en conséquence en conformité avec la stratégie de son actionnaire de référence Logirep, à même de pouvoir poursuivre et développer son patrimoine locatif social dans une exigence de qualité et de soutenabilité financière permettant d'affirmer sa pérennité.

Les Membres Fondateurs sont ainsi convaincus de la pertinence de disposer dans le Groupe constitué autour de la Société de deux outils différents, unis par les mêmes compétences et métiers mais riches de leurs différences et de leurs spécificités actionnariales respectives.

Les Membres Fondateurs souhaitent se donner ensemble les moyens de développer une offre globale de l'habitat (habitat social, habitat spécifique, logement intermédiaire et accession sociale à la propriété) pour la région Ile de France et d'autres territoires français.

3 CADRE STRATEGIQUE DU PARTENARIAT

Les Membres Fondateurs entendent également affirmer le Projet du Groupe constitué autour de la Société, qui conduira la définition du cadre stratégique patrimonial prévu à l'article L. 411-9 du CCH ainsi que leur cadre stratégique d'utilité sociale.

Le Projet s'appuie sur :

- la mutualisation des compétences des Membres Fondateurs afin de satisfaire au mieux l'ensemble de leurs parties prenantes par une plus grande proximité et afin de rationaliser les coûts de gestion ;
- le développement d'une offre globale de logement dans les domaines de la gestion locative, des réhabilitations et de la production nouvelle ;
- une augmentation et une adaptation de la production nouvelle afin de satisfaire les besoins de logements locatifs sociaux sur le territoire de la région Ile de France et sur d'autres territoires.

L'enjeu commun consiste notamment à cultiver la singularité des Membres Fondateurs en matière de logement de travailleurs clés, dans le strict respect des politiques publiques du logement mises en œuvre par les pouvoirs publics.

4 OUTIL DU PARTENARIAT : LA SOCIETE DE COORDINATION (SC)

La SC a été créée par la Loi ELAN (article L. 423-1-2 du CCH). Cette société créée entre les Membres Fondateurs ne se substitue pas à eux. Chaque Membre Fondateur conserve son identité propre et son autonomie mais partage au travers de la Société un projet commun qui se traduit notamment par une gouvernance partagée de la Société et par l'exercice mutuel de compétences obligatoires et facultatives.

DomusNostra retenu sera une Société Anonyme classique.

Son siège social est situé 9 rue Sextius Michel 75739 Paris cedex 15.

Son capital social est fixé à 38 000 € (trente-huit mille euros), répartie entre 49.9 % pour RLF et 50.1 % pour TMH.

Sa gouvernance sera exercée par un conseil d'administration, un directeur général et un directeur général délégué.

Le Projet d'Entreprise, le budget prévisionnel, les statuts et le pacte d'actionnaires constitueront les documents constitutifs de la Société.

5 EXERCICE DES COMPETENCES OBLIGATOIRES PAR LA SOCIETE

Les Membres Fondateurs entendent travailler ensemble à l'amélioration de leurs politiques techniques, de leurs politiques d'achat des biens et services, dans le cadre de leurs activités respectives.

Par ailleurs sera développée une unité identitaire du groupe constitué autour de la Société et ses membres et à définir les moyens communs de communication de la Société.

1. Elaborer 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

Sur la base du cadre stratégique global du partenariat, les deux Membres Fondateurs définiront et préciseront le cadre stratégique patrimonial (CSP) et d'utilité sociale (CSUS) du groupe constitué autour de la Société.

Ces documents structurants seront réalisés dans les 6 (six) mois après l'immatriculation de la Société en concertation avec les services de l'Etat, les élus du territoire et les associations de locataires.

Ils s'appuieront sur les Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) et Conventions d'Utilité Sociale (CUS) de chacun des Membres Fondateurs renouvelés et soumis aux services de l'Etat et aux autres parties prenantes.

2. Définir la politique technique des associés

Les Membres Fondateurs ont mis en œuvre des politiques techniques qui leur sont propres. Ces politiques sont adaptées à leur échelle d'intervention et répondent à une exigence commune de qualité et de sécurité.

Il s'agira dans le cadre de la Société de partager et d'optimiser les points forts de chacun dans l'esprit d'une démarche RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise).

La politique technique intégrera également la définition des outils nécessaires à sa mise en œuvre. Des outils modernes (BIM, tablettes numériques...) et respectueux de l'environnement seront privilégiés.

3. 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

La politique d'achat sera définie par le Conseil d'Administration de la Société, étant précisé que les deux Membres Fondateurs ont déjà développé depuis plusieurs années une coopération commune sur des projets spécifiques.

Les Membres Fondateurs envisagent la passation commune dans les domaines particuliers mais non exclusifs suivants :

- entretien et maintenance ;
- travaux de démolition et de modernisation ;
- diagnostics immobiliers obligatoires ;
- sécurisation des locaux vacants ;
- contrat multiservice ;
- fourniture d'énergie.

4. 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

La dénomination DomusNostra a été choisie pour la Société.

La Société sera dotée également d'un logo (actuellement en cours de création) qui sera apposé sur les supports de communication habituels. Une mention spécifique sera intégrée aux sites internet des Membres Fondateurs.

5. 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

Les modalités de mise en œuvre par la Société de cette compétence seront à définir en fonction des besoins financiers des Membres Fondateurs mais également de leurs plans d'investissement et de développement.

6. Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement des missions de la Société

La Société établira un budget de fonctionnement lui permettant d'assurer ses missions pour le compte des Membres Fondateurs. Le poste charges sera financé par des produits issus des cotisations des deux Membres Fondateurs.

Il est décidé de fixer les contributions de chacun en cohérence avec l'actionnariat de chaque Membre Fondateur et en fonction de la répartition du capital :

- une cotisation fixe représentant 49,9 % du budget pour RLF ;
- une cotisation fixe représentant 50,1 % du budget pour l'ESH TMH

Un budget prévisionnel pour 2021 a été préparé par les Membres Fondateurs et s'élève à 80 000 € financés à hauteur de 39 920 € par RLF et de 40 080€ par TMH.

7. 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

La soutenabilité financière s'entend comme la capacité du groupe constitué autour de la Société et de ses adhérents à présenter une situation financière leur assurant d'une part la faisabilité des opérations engagées à court terme et d'autre part la pérennité de leur activité à moyen terme.

Un système de contrôle de gestion sera mis en place pour permettre à la Société de déclencher si nécessaire des mesures de redressement financier.

7.1 - Critères de soutenabilité financière

Les critères d'alerte sont les suivants :

- autofinancement net HLM négatif ;
- fond de roulement à terminaison + autofinancement courant négatif.

Les indicateurs et seuils de soutenabilité tiennent compte des critères de santé financières et ratios utilisés par la profession du secteur HLM (Banque des Territoires, CGLLS, Fédération des ESH).

Sur délibération du Conseil d'Administration de la Société, ces critères seront amenés à évoluer et à être adaptés par modification du règlement intérieur du conseil d'administration en corrélation avec l'évolution des bonnes pratiques et d'éventuels nouveaux ratios du secteur, et ce sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant au présent Pacte.

7.2 - Obligation de transmission / reporting

Chaque Membre Fondateur accepte que le Conseil d'administration requière auprès des actionnaires la transmission des éléments suivants :

- le PSP après transmission à l'autorité de tutelle ;
- la CUS, après transmission à l'autorité de tutelle ;
- le budget annuel ;
- le plan à moyen terme ;
- annuellement, les comptes du dernier exercice clos, le DIS ainsi que tous les éléments nécessaires à la combinaison des comptes.

Il est rappelé que la Société désignera un de ses représentants pour assister aux conseils d'administration de chacun de ses actionnaires avec voix consultative, ledit représentant devant disposer de l'ensemble des informations transmises aux administrateurs.

7.3 - Procédure de mise en œuvre des mesures relatives à la soutenabilité financière

Conformément aux statuts, pour l'ensemble des mesures décrites ci-après, les décisions du Conseil d'Administration sont adoptées à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

7.3.1 - Engagements de l'organisme concerné

La situation financière des actionnaires est analysée annuellement lors du premier Conseil d'Administration qui suit l'approbation des comptes combinés et l'arrêté des comptes de la Société par l'Assemblée Générale.

S'il est constaté, à cette occasion, une atteinte d'un des indicateurs susmentionnés, ou de manquement à la bonne mise en application d'un protocole CGLLS, le directeur général sollicite la communication d'un rapport de l'organisme concerné, comportant l'ensemble des justifications et explications de la dégradation de sa situation financière, ainsi que les mesures et des engagements qu'elle entend adopter pour la rétablir, à remettre dans les deux mois à compter de la notification.

Le directeur général peut confier cette mission au directeur général délégué.

7.3.2 - Examen des mesures et engagements proposés

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente au Comité de Coordination défini à l'article 5.3 du Pacte. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu de la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade :

- la validation du plan de redressement de l'organisme, dans le cas où il considère que les mesures proposées permettent le rétablissement du ou des indicateurs de soutenabilité financière dans un délai jugé raisonnable ;
- l'amendement du plan de redressement proposé par l'organisme. Dans ce cas, le Conseil d'Administration peut proposer des ajustements des mesures de l'organismes et/ou des pistes complémentaires visant le rétablissement de la situation. Dans ce cas, l'organisme concerné est tenu de transmettre un rapport amendé dans les 15 (quinze) jours ;
- une mesure d'interdiction ou de limitation de la distribution de dividende, ou d'interdiction ou de limitation de la réalisation d'un investissement.

En toute hypothèse, le Conseil d'Administration fixe un délai raisonnable, qui ne peut être supérieur à un exercice social, au terme duquel l'organisme devra présenter un rapport au Comité de Coordination quant à la réalisation des mesures du plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

7.3.3 - Examen de la mise en œuvre du plan de redressement

Au terme du délai raisonnable fixé par le Conseil d'Administration à l'issue de la procédure décrite à l'article 7.3.2 des présentes, l'organisme présente un rapport au Comité de Coordination relatif à la réalisation des mesures du plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente au Comité de Coordination. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade de prendre acte du redressement de l'organisme dans l'hypothèse où la mise en œuvre du plan a permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme en fonction des indicateurs et seuils fixés à l'article 7.1.

Dans l'hypothèse où le plan n'a pas été mis ou œuvre, ou lorsque la mise en œuvre du plan n'a pas permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme, le Conseil d'Administration peut à ce stade :

- enjoindre l'organisme à présenter un nouveau plan de redressement dans un délai raisonnable qui ne peut être supérieur à un exercice budgétaire d'un an ; dans ce cas, il est de nouveau fait application de la procédure décrite à l'article 7.3.2 des présentes ;

- ou, lorsqu'une urgence à rétablir la soutenabilité financière du groupe est justifiée, le Conseil d'Administration peut prononcer l'une des mesures suivantes après consultation préalable des organes dirigeants de l'organisme concerné :
 - o la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ;
 - o ou sa fusion avec un autre organisme du groupe.

7.3.4 - Examen de la mise en œuvre du nouveau plan de redressement (le cas échéant)

Au terme du délai raisonnable fixé par le Conseil d'Administration à l'issue de la procédure décrite à l'article 7.3.3 des présentes, lorsqu'elle aboutit à l'adoption d'un nouveau plan de redressement, l'organisme présente un rapport au Comité de Coordination relatif à la réalisation des mesures du nouveau plan, ainsi qu'aux effets de ce plan sur les indicateurs de soutenabilité.

Dans les 15 (quinze) jours suivant la remise du rapport, l'organisme le présente Comité de Coordination. Le Comité de Coordination examine ce rapport sur la base des éléments présentés par l'organisme, puis propose l'adoption d'une mesure au Conseil d'Administration.

Au vu la proposition du Comité de Coordination, le Conseil d'Administration peut décider à ce stade :

- de prendre acte du redressement de l'organisme dans l'hypothèse où la mise en œuvre du plan a permis de rétablir la soutenabilité financière de l'organisme en fonction des indicateurs et seuils fixés à l'article 7.1 ;
- ou, à défaut, de prendre l'une des mesures suivantes après consultation préalable des organes dirigeants de l'organisme concerné :
 - o la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ;
 - o ou sa fusion avec un autre organisme du groupe.

8. 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.

Afin d'assurer le contrôle de gestion des Membres Fondateurs et d'élaborer les comptes combinés à présenter annuellement au conseil d'administration.

Le contrôle de gestion sera réalisé sur la base d'états financiers annuels (DIS/comptes annuels/ budget/plan à moyen terme) des Membres Fondateurs pour agglomérer les résultats et déceler des éventuelles faiblesses.

Il sera procédé à la combinaison des comptes annuellement pour présentation aux instances.

Les comptes combinés de la Société devront être certifiés par le commissaire aux comptes.

Ce contrôle permettra la mise en place d'indicateurs communs, d'une cartographie des risques (traitement de l'impayés / de la vacance / du délai de paiement / des profils de financement...) afin que des mesures correctrices puissent être présentées au Conseil d'administration.

6 EXERCICE DES MISSIONS FACULTATIVES PAR LA SOCIETE

1. Mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses Membres Fondateurs

Le principe retenu est de faire bénéficier chacun des Membres Fondateurs des compétences et expertises existantes au sein des deux structures.

La Société encadrera ces assistances mutuelles ou mises en commun.

2. 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

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

3. 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

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

4. 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

Non exercée à ce stade de la création de la Société.

7 EFFICIENCE ECONOMIQUE ET SOCIALE GENERE

L'alliance de deux ESH complémentaires et fonctionnant dès à présent dans une logique partenariale constitue une combinaison utile pour les deux partenaires et porteuse d'une plus grande efficacité pour toutes les parties prenantes concernées : locataires, réservataires, élus, institutions.

Le projet porté par la Société aura notamment des effets concrets en matière de :

- qualité de service auprès des locataires, y compris des services nouveaux et innovants ;
- qualité d'entretien au quotidien et de long terme ;
- capacité à proposer et répondre aux besoins de logements ou autres produits diversifiés ;
- capacité à répondre aux objectifs de mixité sociale, de parcours résidentiels, et d'accueil des publics prioritaires ;
- réalisation d'économies d'échelle ;
- optimisation financière ;
- conditions de travail et de gestion de carrières des salariés des Membres Fondateurs.