

OBJET EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SODIAC

La SODIAC intervient notamment pour le compte de la Ville, la CINOR et de plusieurs autres collectivités en matière d'aménagement, de logements sociaux et d'immobilier d'entreprise.

Dans le cadre de son projet d'entreprise et de son business plan, elle a pour ambition d'apporter des solutions immobilières et une qualité de services propices à l'épanouissement des citoyens et des entreprises de la ville et de la CINOR, d'être un bâtisseur précurseur de ville durable reconnu et générateur d'emplois grâce à :

- la réalisation des projets phares,
- 5 000 logements sociaux de qualité certifié « habitat environnement »,
- 60 000 m² d'immobilier d'entreprise,
- 70 ha éco-aménagés.

Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de renforcer un capital social qui a très peu évolué depuis sa création. Le montant du capital actuel est de 4 380 000 euros, réparti comme suit :

- la Ville de Saint-Denis détient 50,40 % du capital,
- la CINOR 17,80 %,
- la Région 10,00 %,
- la Caisse des Dépôts et Consignations 9,70 %
- enfin, le reste des actions est partagé entre Solendi Réunion, la SOFIDER, des bailleurs sociaux, la CEPAC et quelques privés.

Ce montant de capital ne permet pas à la SODIAC de conduire dans de bonnes conditions ses activités et encore moins de mettre en œuvre une stratégie ambitieuse.

Il est proposé d'augmenter le capital de la SODIAC en trois phases.

Une première phase par incorporation des réserves portant le capital à 12 512 500 euros (soit 45 000 actions à 275 euros l'action). Cette première augmentation de capital qui ne modifiera pas la répartition actuelle du capital, permettra à la SODIAC de ramener le ratio dette sur capitaux propres à des valeurs plus conformes à la norme du secteur des organismes de logements sociaux soit environ 2,6.

L'approbation de cette première phase qui sera agréée en Assemblée Générale est soumise à votre accord.

Il est ensuite envisagé une seconde phase durant laquelle l'augmentation de capital est ouverte aux investisseurs institutionnels privilégiés que sont la Commune de Saint-Denis, la Caisse de Dépôts et Consignations et la CINOR.

Rapport n°15/3-25

Les apports devraient se répartir comme suit :

	Total apport	dont foncier	dont numéraire
Ville de Saint-Denis	4 000 000	2 000 000	2 000 000
CINOR	5 000 000		5 000 000
CDC	3 850 000		3 850 000

Après augmentation de capital par incorporation de réserve et par apports en nature et en numéraire, le capital social de la SODIAC est fixé à 25 362 500 euros divisé en 92 227 actions d'une valeur de 275 euros chacune, réparti comme suit :

Associés	Montant apports après Phase 1	% Détenition	Actions en VN	Apports Nouveaux	Apports phase 1 + phase 2	% final	Actions en VN
Commune de Saint Denis	6 306 300	50,40%	22 932	4 000 000	10 306 300	40,64%	37 477
CINOR	2 227 225	17,80%	8 099	5 000 000	7 227 225	28,50%	26 281
Région Réunion	1 251 250	10,00%	4 550	0	1 251 250	4,93%	4 550
Total Collège Public	9 784 775	78,20%	35 581	9 000 000	18 784 775	74,07%	68 308
Caisse des Dépôts et Consignations	1 213 713	9,70%	4 414	3 850 000	5 063 713	19,97%	18 414
Solendi	550 550	4,40%	2 002	0	550 550	2,17%	2 002
Autres	963 463	7,70%	3 504	0	963 463	3,80%	3 504
Total Collège Privé	2 727 725	21,80%	9 919	3 850 000	6 577 725	25,93%	23 919
TOTAL	12 512 500	100,00%	45 500	12 850 000	25 362 500	100,00%	92 227

Ainsi, dans le cadre de cette augmentation de capital de seconde phase, il est proposé de porter l'engagement de la Ville à 4 000 000 euros dont 2 000 000 euros en numéraire et 2 000 000 euros en nature.

S'agissant de l'apport en nature, la commune identifiera dans son patrimoine immobilier, un ou plusieurs fonciers d'une valeur globale de 2 000 000 euros.

Dans une troisième phase, l'augmentation de capital sera ouverte aux autres actionnaires.

Enfin ces augmentations impliquent la signature d'un pacte d'actionnaire dont un projet est joint en annexe de même que d'un règlement intérieur également joint en annexe, et d'une mise à jour statutaire (notamment article 14 des statuts), tous trois destinés à renforcer les droits d'informations des associés et mieux contrôler l'accès au capital.

Au vu de ce qui précède, je vous propose d'approuver :

- l'augmentation de capital par incorporation des réserves ;
- la signature d'un pacte d'actionnaires dont le projet est annexé ;
- la signature et l'établissement d'un règlement intérieur agréé par Assemblée Générale de la SODIAC dont le projet est annexé ;

Rapport n°15/3-25

- les modifications statutaires liées la gouvernance de la SODIAC et à l'agrément de nouveaux associés mieux encadrée ;
- l'apport en compte courant de 1 000 000 euros supplémentaires sur le Budget 2015, s'ajoutant au premier versement de 1 000 000 euros effectué en 2014 en vue de l'incorporation dans le capital dès appel de fonds des 2 000 000 euros par le biais d'une convention de compte courant ;
- l'apport d'un (ou de plusieurs) foncier(s) d'une valeur globale de 2 000 000 euros au titre de la participation en nature à cette augmentation de capital - dans le cas où la valeur de cet apport excèderait 2 000 000 euros, la SODIAC versera une soulte à la Ville -.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-1A-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/07/2015



Gilbert ANNETTE

OBJET EVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SODIAC

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Sur le RAPPORT N° 15/3-25 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur FRANÇOISE Gérard, 5ème Adjoint au Maire, présenté au nom des Commissions Affaire Générale/ Entreprise Municipale, et Aménagement/ Développement Durable ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1 Approuve l'augmentation de capital par incorporation des réserves.

ARTICLE 2 Approuve la signature du pacte d'actionnaires lié au projet d'augmentation destiné à améliorer la gouvernance de la SODIAC.

ARTICLE 3 Approuve la mise en place d'un règlement intérieur destiné à améliorer la gouvernance de la SODIAC.

ARTICLE 4 Approuve les modifications statutaires liées à la gouvernance de la SODIAC et à l'agrément de nouveaux associés.

ARTICLE 5 Approuve l'apport en compte courant de 1 000 000 euros supplémentaires sur le Budget 2015, s'ajoutant au premier versement de 1 000 000 euros effectué en 2014 en vue de l'incorporation dans le capital dès appel de fonds des 2 000 000 euros.

ARTICLE 6 Valide la mise en place d'une convention de compte courant de 2 000 000 euros.

ARTICLE 7 Approuve le principe de l'apport d'un (ou de plusieurs) foncier(s) de la Ville d'une valeur globale de 2 000 000 euros au titre de la participation en nature à l'augmentation du capital de la SODIAC - dans le cas où la valeur de cet apport excéderait 2 000 000 euros, la SODIAC versera une soulte à la Ville -.

ARTICLE 8 Autorise le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

CONVENTION DE COMPTE COURANT D'ASSOCIES

Entre les soussignés

LA VILLE DE SAINT-DENIS représentée par Monsieur Gilbert ANNETTE, Maire en exercice, en vertu d'une Délibération n° 15/3-25 du Conseil Municipal en séance du 27 juin 2015,

dénommée ci-après « LA VILLE DE SAINT-DENIS »

d'une part,

Et

LA SODIAC, Société anonyme d'économie mixte au capital de 4 380 200 €, dont le siège est au 50 ter quai ouest - CS 81091 - 97404 Saint Denis cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéros 90 b 385, représentée par Monsieur Jean-Claude PITOU, agissant en qualité de Directeur Général Délégué, en vertu des pouvoirs qui lui ont été confiés par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 8 juillet 2014,

dénommée ci-après « LA SODIAC »,

d'autre part,

APRES VOIR RAPPELE QUE :

LA VILLE DE SAINT-DENIS qui détient 50,40 % du capital de LA SODIAC souhaite lui consentir, conformément aux dispositions des articles L 1522-4 et L1522-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), issus de la loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002, une avance en compte courant dans les conditions définies ci-après.

Il a été préalablement constaté que, conformément à ces dispositions législatives, la totalité des avances déjà consenties par LA VILLE DE SAINT-DENIS à des sociétés d'économie mixtes n'excède pas, avec cette nouvelle avance, 5 % des recettes réelles de la section de fonctionnement de son budget ; et que d'autre part les capitaux propres de LA SODIAC sont supérieurs à la moitié du capital social.

La présente convention, intervenant entre LA SODIAC et l'un de des administrateurs, sera ratifiée conformément aux dispositions de l'article L.225-35 du Code de Commerce, par une Délibération du Conseil d'Administration de LA SODIAC en décembre 2014.

La présente convention a été autorisée le 27 juin 2015 par le Conseil Municipal de LA VILLE DE SAINT-DENIS ; cette Délibération a été prise au vu du rapport établi par son représentant au Conseil d'Administration de LA SODIAC et de la Délibération à venir du Conseil d'Administration de LA SODIAC, exposant les motifs d'un tel apport et justifiant de son montant, sa durée, ainsi que les conditions de son remboursement, de son éventuelle rémunération ou de sa transformation en augmentation de capital.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités de versement à LA SODIAC d'une avance en compte courant d'associé visant à renforcer la trésorerie de LA SODIAC pour la réalisation de son programme de développement en immobilier d'entreprises, logement sociaux avec une part de fonds propres et réhabilitation de ses immeubles sur ces deux activités.

Article 2 - Nature et montant de l'avance

LA VILLE DE SAINT-DENIS verse en numéraire la somme de deux millions d'euros, à titre d'avance en compte courant d'associé. Cette somme sera inscrite au nom de LA VILLE DE SAINT-DENIS en compte courant dans les livres de LA SODIAC.

Article 3 - Durée

LA VILLE DE SAINT-DENIS s'engage à maintenir l'avance définie à l'article 2 pendant une durée de deux ans.

A titre tout à fait exceptionnel et sur demande expresse de LA SODIAC, et après approbation du Conseil Municipal, l'avance pourra être maintenue pour une durée supplémentaire de deux ans.

Article 4 - Conditions de remboursement

Au terme de la période définie à l'article 3, l'avance sera soit intégralement remboursée à LA VILLE DE SAINT-DENIS, sur première demande de sa part, dans un délai de 15 jours, soit transformée en augmentation de capital dans les conditions de l'article L.225-127 et suivants du Code de Commerce (augmentation de capital en numéraire par compensation avec une créance liquide et exigible sur la société).

Cette transformation en augmentation de capital ne doit pas avoir pour effet de porter la participation de LA VILLE DE SAINT-DENIS au capital de LA SODIAC au-delà du plafond résultat des dispositions de l'article L. 1522-2 du CGCT soit 85 % du capital.

Article 5 - Rémunération

Etant donné son objet, l'avance est consentie par LA VILLE DE SAINT-DENIS à titre gratuit.

Fait à Saint Denis,

Le

(en deux exemplaires)

Pour LA SODIAC

pour LA VILLE DE SAINT-DENIS

Jean-Claude PITOU

Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-2-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/07/2015



Gilbert ANNETTE

Répartition de départ

Associés	Pourcentage de Détenion	Nombre d'Actions 275 € l'action en VN	Montant des apports Totaux
Commune de Saint Denis	50,40%	8 028	2 207 620,80
CINOR	17,80%	2 835	779 675,60
Région Réunion	10,00%	1 593	438 020,00
Total Collège Public	78,20%	12 456	3 425 316,40
Caisse des Dépôts et Consignations	9,70%	1 545	424 879,40
Solendi	4,40%	701	192 728,80
Autres	7,70%	1 226	337 275,40
Total Collège Privé	21,80%	3 472	954 883,60
TOTAL	100,00%	15 928	4 380 200,00

Répartition après incorporation (Phase 1)

Associés	Pourcentage de Détenion	Nombre d'Actions 275 € l'action en VN	Montant des apports Totaux
Commune de Saint Denis	50,40%	22 932	6 306 300,00
CINOR	17,80%	8 099	2 227 225,00
Région Réunion	10,00%	4 550	1 251 250,00
Total Collège Public	78,20%	35 581	9 784 775,00
Caisse des Dépôts et Consignations	9,70%	4 414	1 213 712,50
Solendi	4,40%	2 002	550 550,00
Autres	7,70%	3 504	963 462,50
Total Collège Privé	21,80%	9 919	2 727 725,00

TOTAL		100,00%	45 500	12 512 500,00
--------------	--	----------------	---------------	----------------------

soit la création de 29572 actions nouvelles à 275 €
incorporation de 8.132.300 € de réserves

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/07/2015



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-3A-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

Répartition après augmentation (phase 2)

Associés	Montant apports après Phase 1	% Détenion	Nbre Action en VN	Montant apports Nouveaux	Montant apports phase 1 + phase 2	% final	Actions en VN
Commune de Saint Denis	6 306 300,00	50,40%	22 932	4 000 000,00	10 306 300,00	40,64%	37 477
CINOR	2 227 225,00	17,80%	8 099	5 000 000,00	7 227 225,00	28,50%	26 281
Région Réunion	1 251 250,00	10,00%	4 550	0,00	1 251 250,00	4,93%	4 550
Total Collège Public	9 784 775,00	78,20%	35 581	9 000 000,00	18 784 775,00	74,07%	68 308
Caisse des Dépôts et Consignations	1 213 712,50	9,70%	4 414	3 850 000,00	5 063 712,50	19,97%	18 414
Solendi	550 550,00	4,40%	2 002	0,00	550 550,00	2,17%	2 002
Autres	963 462,50	7,70%	3 504	0,00	963 462,50	3,80%	3 504
Total Collège Privé	2 727 725,00	21,80%	9 919	3 850 000,00	6 577 725,00	25,93%	23 919
TOTAL	12 512 500,00	100,00%	45 500	12 850 000,00	25 362 500,00	100,00%	92 227

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/07/2015



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-3B-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

SODIAC - phase 1		Qui	observations	Date de livraison	Projets transmis	Versions signées
Rédaction du texte des résolutions du PV (projet)		AA		07/04/2015		
Réunion de travail (discussion sur texte)		AA+ SODIAC		08/04/2015		
Convocation CA du 17/04/2015		AA		10/04/2015		
Convocation CE sur CA 17/04/2015		AA		10/04/2015		
Convocation représentant des locataires CA 17/04/2015		AA		10/04/2015		
Rédaction et envoi du texte des résolutions du PV		AA		10/04/2014		
Envoi convocations + texte résolutions		SODIAC		10/04/2015		
Rédaction PV CA 17/04/2015 à signer et/ou compléter (cadre)		AA		14/04/2015		
Tenue de CA du 17/04/2015		AA		17/04/2015		
Evaluation et identification des apports (notamment immobilier avec estimation)		SODIAC		15/05/2015		
Finalisation pacte et actes connexes		AA + SODIAC		15/05/2015		
Réunion de travail (discussion sur texte - modif. Statuts + réglt Int. + Apports CCA + apports)		AA+ SODIAC		15/05/2015		
Préparation et envoi délibérations collectives		AA + SODIAC		29/05/2015		
Convocation CA du 19/06/2015		AA		10/06/2015		
Convocation CE sur CA 19/06/2015		AA		10/06/2015		
Convocation représentant des locataires CA 19/06/2015		AA		10/06/2015		
Rédaction et envoi du texte des résolutions du PV		AA		10/06/2015		
Envoi convocations + texte résolutions		SODIAC		10/06/2015		
Rédaction PV CA 19/06/2015 à signer et/ou compléter (cadre)		AA		10/06/2015		
Tenue de CA du 04/06/2015		SODIAC		15/06/2015		
Cartre AG (envoi projets) (texte des résolutions + rapport CA + annexes éventuelles)		AA		19/06/2015		
Convocation AGEX 07/07/2015 + convocation AGOA		AA		19/06/2015		
Convocation AGEX 07/07/2015 - CAC + AGOA		AA		19/06/2015		
Convocation AGEX 07/07/2015 - CE + AGOA		AA		19/06/2015		
Convocation AGEX 07/07/2015 - Autres + AGOA		AA		19/06/2015		
Finalisation texte des résolutions + rapport du CA		AA		19/06/2015		
Envoi convocations + texte résolutions + rapport + actes connexes AGEX		AA		19/06/2015		
Rédaction PV AGEX + modification des statuts + RI et augmentation de capital		SODIAC		19/06/2015		
Conseil CINOR		AA		25/06/2015		
Conseil ville de saint Denis		CINOR		25/06/2015		
Tenue AGEX phase 1 - 07/07/2015		Ville		27/06/2015		
		SODIAC		07/07/2015		

SODIAC - phase 2					Projets transmis	Versions signées
Conditions préalables	Qui	observations	Date de livraison			
Validation identification des apports envisagés	SODIAC		01/07/2015			
Nomination(s) CAC	AA		02/07/2015			
rapport CAC suppression DPS	AA	à voir avec le CAC	20/07/2015			
rapport CAC - émission de titres réservés aux salariés	AA	à voir avec le CAC	20/07/2015			
rapport CAC sur immobilier	AA	à voir avec le CAC	20/07/2015			
Convocation CA 30/07/2015	AA		20/07/2015			
Convocation CE au CA 30/07/2015	AA		20/07/2015			
Convocation CAC au CA 30/07/2015	AA		20/07/2015			
Convocation représentant des locataires CA 30/7/2015	AA		20/07/2015			
Texte des résolutions CA 30/07/2015	AA		20/07/2015			
Envoi convocations	AA		20/07/2015			
cadre PV du CA du 30/07/2015	SODIAC		22/07/2015			
Tenue de CA du 30/07/2015	AA		22/07/2015			
Convocation actionnaires AG du 15/09/2015	SODIAC		30/07/2015			
Convocation CAC AG du 15/09/2015	AA		02/08/2015			
Convocation CE AG du 15/09/2015	AA		02/08/2015			
Rapport du CA sur augmentation de capital	AA		02/08/2015			
Texte des résolutions AGEX	AA		02/08/2015			
Envoi convocations + texte des résolutions + rapport du CA	AA		02/08/2015			
Rédaction PV AGEX + modification des statuts et augmentation de capital	SODIAC		05/08/2015			
Conseil CINOR	AA		10/08/2015			
Conseil ville de saint Denis	CINOR					
Tenue Assemblée générale du 15/09/2015	Ville					
Constatation de l'apport (après actes notariés)	SODIAC		15/09/2015			

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/06/2015



Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-4-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

SOCIETE DIONYSIENNE D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

SODIAC

Société anonyme d'économie mixte locale

au capital de 4 380 200 euros

50 ter quai Ouest - 97400 SAINT-DENIS

RCS de Saint-Denis 378 918 510

REGLEMENT INTERIEUR

VERSION JUIN 2015

- tout investissement de la Société dans des prises de participation (notamment société de portage de défiscalisation)
- toute opération de logement ou de développement des activités économiques
- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs non prévues au budget d'un montant supérieur, par actif, à 250 000 euros,
- création, cession ou acquisition en direct de tous fonds de commerce,
- dissolution, fusion, scission, apport partiel d'actifs, location-gérance et toute autre réorganisation concernant la Société et ses filiales (non préalablement autorisée dans un autre cadre).

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est réunie et qu'un membre au moins du collège privé, soit présent ou représenté.

Le président du conseil d'administration a une voix prépondérante au vote du conseil d'administration en cas de vote égalitaire.

Article 4 : Pouvoirs du Directeur Général

Le Directeur général dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SODIAC, sous réserve des limites prévues par la loi, les statuts, le règlement intérieur et les stipulations du présent Pacte.

Les signataires du pacte conviennent que le lancement de toute nouvelle opération de construction ou d'acquisition en matière d'« *Opérations de logement locatif social ou de développement économique* » ne pourra intervenir que sur autorisation préalable du Conseil d'administration pris après avis du comité stratégique dont les pouvoirs sont définis à l'article 7 des présentes.

Dans la limite de ses pouvoirs, le Directeur Général peut de sa propre initiative déléguer une partie de ses pouvoirs et prérogatives à un ou plusieurs Directeurs Généraux Délégués qu'il peut nommer.

Article 5 : Information du Conseil d'Administration par le Directeur Général ou son délégataire

Chaque année, le Directeur général présente en Conseil d'administration, un budget ainsi que l'avancement du plan de l'entreprise et les résultats par activité :

- d'une part l'activité de logement locatif social,
- d'autre part les autres activités dont notamment les opérations propres de diversification.

- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation, d'un montant unitaire d'investissement supérieur à 10 000 000 euros,
- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation non prévues au PMT,
- toute opération de cession ou d'acquisition de patrimoine foncier supérieure à 250 000 euros et non prévues au PMT,
- les projets relevant des opérations immobilières de développement économique non prévues au PMT et supérieures à 250 000 euros,
- les prises de participations dans les sociétés de portage, filiales ou autres, ainsi que toute opération sur le capital de la Société et ses filiales,
- tout appel fait à l'actionnaire SODIAC de procéder à une avance en compte courant dans une filiale,
- la souscription de tout emprunt (y compris crédit-bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur à 1 000 000 euros et tout engagement pour compte de tiers sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie,

7.2 : Composition du comité stratégique

Le comité stratégique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultative.

7.2.1 : Membres à voix délibérative.

Le Comité stratégique est composé de 4 membres à voix délibérative désignés parmi les Administrateurs de la Société et répartis de la façon suivante :

- Le Président et Directeur Général ou le Directeur Général s'il n'est pas en situation de cumul – Le Directeur Général pourra être substitué par le Directeur Général Délégué même s'il n'est pas administrateur
- 2 membres représentant des collectivités actionnaires et
- 1 membre représentant d'actionnaires (hors collectivités).

La création de ce comité stratégique est présentée au conseil d'administration.

Le collège public désigne, parmi ses administrateurs, 2 membres titulaires et deux membres suppléants. Le collège privé désigne parmi ses administrateurs, 1 membre titulaire et 1 membre suppléant. Leur mandat n'est pas limité dans le temps. Toutefois, la perte de la qualité d'administrateur entraîne ipso facto la perte de la qualité de membre du comité stratégique à voix délibérative de leurs représentants.

Il est dressé un compte rendu de chaque réunion ou, en cas de circularisation du dossier, de chaque consultation des membres du Comité stratégique. Ce compte rendu présente les avis et commentaires résumés de chacun des membres du Comité. Il est adressé par la Direction Générale à chaque membre du comité stratégique par courrier simple ou recommandé ou par télécopie dans les 8 jours qui suivent la réunion ou la consultation pour visa.

L'avis rendu par le Comité Stratégique est porté à la connaissance du Conseil d'administration, au plus tard 5 jours ouvrés avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil d'administration doit délibérer sur le sujet ayant fait l'objet de cet avis. Il est fait lecture au conseil des avis de chacun des membres.

Le Conseil d'administration statuera à la majorité simple pour les projets ayant reçu un avis favorable du Comité stratégique.

Le Conseil d'administration peut statuer favorablement sur un projet même en cas d'avis défavorable. Toutefois, les projets ayant reçu un avis défavorable du comité stratégique devront recueillir les votes d'une majorité simple comprenant au moins un (1) vote du collègue privé du Conseil d'administration.

Les Actionnaires s'engagent à ne pas voter en Conseil d'Administration et à ne pas y faire voter en faveur de tout projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité stratégique.

Fait à Saint-Denis,

Le en exemplaires

Le Directeur Général

Jean Claude PITOU

Annexes

(Les annexes aux présentes font partie intégrante du règlement)

Annexe 1 - Plan moyen terme 2014-2023 (PMT)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-5-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
01/07/2015



Gilbert ANNETTE

PROJET

Pacte d'actionnaires

SODIAC

Entre

- **La Commune de Saint-Denis**, ayant son siège 2 rue de Paris à Saint-Denis de la Réunion représentée par Monsieur Gilbert Annette, en qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du

(Ci-après la « **Commune de Saint-Denis** »),

- **La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)**, ayant son siège 3, rue de la solidarité – le triangle – 97490 Saint-Denis représentée par Monsieur Gérald Maillot, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil communautaire en date du

(Ci-après la «**CINOR**»),

Autres (participants augmentation de capital) ?

Et

- **La Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 Avril 1816, codifié aux articles L 518-2 et suivants du Code Monétaire et financier, ayant son siège – 56, rue de Lille – 75007 Paris, identifiée sous le numéro SIREN 180 020 026, représentée par Monsieur Olivier CAMAU, Directeur Régional pour la Région Réunion-Océan Indien dûment habilité aux fins des présentes par arrêté du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 21 mai 2014 portant délégation de signature pour la direction du développement territorial et du réseau de la Caisse des dépôts et consignations (directions régionales);

(Ci-après la "**Caisse des Dépôts**"),

Ci –après dénommés individuellement l' « **Actionnaire** » et collectivement les « **Actionnaires** »

En présence de

- **La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 4.380.200 Euros, immatriculée au RCS de Saint-Denis sous le numéro 378 918 510 dont le siège social est situé 50 ter, Quai Ouest – 97400 SAINT-DENIS, représentée par son Président du Conseil d'Administration et Directeur Général Monsieur Philippe Naillet dûment habilité aux fins des présentes,

(Ci-après désignée la «**SODIAC**») intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent Pacte,

(Ci-après dénommés collectivement les « **Parties** »),

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Au 31/12/2013, le capital social de la SODIAC était de 4 380 200 € divisé en 15 928 actions d'une valeur nominale de 275 € chacune, réparti comme suit :

Associés	Pourcentage de Détenion	Nombre d'Actions 275 € l'action en VN	Montant des apports Totaux
Commune de Saint Denis	50,40%	8 028	2 207 620,80
CINOR	17,80%	2 835	779 675,60
Région Réunion	10,00%	1 593	438 020,00
Total Collège Public	78,20%	12 456	3 425 316,40
Caisse des Dépôts et Consignations	9,70%	1 545	424 879,40
Solendi	4,40%	701	192 728,80
Autres	7,70%	1 226	337 275,40
Total Collège Privé	21,80%	3 472	954 883,60
TOTAL	100,00%	15 928	4 380 200,00

- 1) Le plan moyen terme 2014-2024 ou « PMT » (Annexe 1) prévoit une augmentation du patrimoine à hauteur de 3 426 logements sur l'ensemble de la durée du plan. C'est dans ce contexte qu'en date du l'Assemblée Générale a décidé le principe d'une augmentation de capital en deux phases : Par incorporation en une ou plusieurs fois des réserves, d'un montant de 8 132 300 €, portant le capital social à 12 512 500 € :

Associés	Pourcentage de Détenion	Nombre d'Actions 275 € l'action en VN	Montant des apports Totaux
Commune de Saint Denis	50,40%	22 932	6 306 300,00
CINOR	17,80%	8 099	2 227 225,00
Région Réunion	10,00%	4 550	1 251 250,00
Total Collège Public	78,20%	35 581	9 784 775,00
Caisse des Dépôts et Consignations	9,70%	4 414	1 213 712,50
Solendi	4,40%	2 002	550 550,00
Autres	7,70%	3 504	963 462,50
Total Collège Privé	21,80%	9 919	2 727 725,00
TOTAL	100,00%	45 500	12 512 500,00

- 2) Par apports en nature et en numéraire d'un montant de 12 850 000 € :
- Apport en numéraire de 10 850 000 € :
 - 5 000 000 € apportés par la CINOR
 - 2 000 000 € apportés par la Ville de Saint-Denis dont 1 000 000 d'€ en Compte Courant d'Associé mis en place le ??/12/2014
 - 3 850 000 € apportés par la Caisse des dépôts
 - Apport en nature par la Ville de Saint-Denis de fonciers évalué à 2 000 000 € (conformément à l'avis des Domaines. Dans l'hypothèse où la valeur du foncier excède 2 000 000 € la SODIAC versera une soulte à la commune.

Par délibérations de son Conseil Municipal en date du juin 2015, la ville de Saint-Denis a confirmé sa participation à cette augmentation de capital dans les conditions énoncées ci-dessus.

Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 25 juin 2015, la CINOR a confirmé sa participation à cette augmentation de capital dans les conditions énoncées ci-dessus.

Après augmentation de capital par incorporation de réserves et par apports en nature et en numéraire, le capital social de la SODIAC est fixé à 25 362 500 € divisé en 92 227 actions d'une valeur nominale de 275 € chacune, réparti comme suit :

Associés	Montant apports après Phase 1	% Détenition	Actions en VN	Apports Nouveaux	Apports phase 1 + phase 2	% final	Actions en VN
Commune de Saint Denis	6 306 300	50,40%	22 932	4 000 000	10 306 300	40,64%	37 477
CINOR	2 227 225	17,80%	8 099	5 000 000	7 227 225	28,50%	26 281
Région Réunion	1 251 250	10,00%	4 550	0	1 251 250	4,93%	4 550
Total Collège Public	9 784 775	78,20%	35 581	9 000 000	18 784 775	74,07%	68 308
Caisse des Dépôts et Consignations	1 213 713	9,70%	4 414	3 850 000	5 063 713	19,97%	18 414
Solendi	550 550	4,40%	2 002	0	550 550	2,17%	2 002
Autres	963 463	7,70%	3 504	0	963 463	3,80%	3 504
Total Collège Privé	2 727 725	21,80%	9 919	3 850 000	6 577 725	25,93%	23 919
TOTAL	12 512 500	100,00%	45 500	12 850 000	25 362 500	100,00%	92 227

Dans le cadre de cette opération, La CINOR, la Région Réunion, la Commune de Saint-Denis, actionnaires fondateurs de la SODIAC, dont l'objet social est fixé à l'article 2 des statuts, ont convenu avec la Caisse des dépôts, de conclure le présent pacte, définissant les règles essentielles qu'ils entendent voir appliquer dans la SODIAC.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Définitions

Dans le présent Pacte,

- « **Actionnaires du collège privé** » : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte autres que les Actionnaires du collège public.
- « **Actionnaires du collège public** » : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- « **Blocage** » : une situation de blocage est définie comme une situation constituant une cause de dissolution judiciaire pour justes motifs telle que cette notion est définie à l'article 1844-7 (5°) du Code Civil (notamment en cas de mécontentement entre les actionnaires paralysant le fonctionnement de la Société), et est précisée par la jurisprudence des juridictions judiciaires françaises.
- « **Désaccord** » : désigne une mécontentement persistante entre les Actionnaires sur l'exécution du présent Pacte, du règlement intérieur ou des statuts pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration ou en Assemblée Générale en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte.
- « **Opérations de logement locatif social** » : désignent toutes les opérations de service d'intérêt général définies à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.
- « **Opérations propres de diversification** » : désignent toutes les opérations, à l'exclusion de celles relevant des opérations de logement locatif social, et notamment celles portant sur l'immobilier d'activité, les opérations d'accession sociale à la propriété....
- « **Capitaux Propres** » : désignent la somme des apports (capital et primes d'émission, d'apport ou de fusion), des écarts de réévaluation, des écarts d'équivalence, des réserves, du report à nouveau créditeur, du bénéfice non distribué de l'exercice, sous déduction du report à

nouveau débiteur et des pertes de l'exercice. Pour les besoins de cette définition, les capitaux propres excluent les subventions d'investissement et les provisions réglementées.

- **« OAT TEC 10 »** : désigne

L'indice quotidien TEC 10, Taux de l'Echéance Constante 10 ans, qui est le taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 années. L'Agence France Trésor publie quotidiennement la valeur du TEC 10 du jour sur son site internet et par l'intermédiaire des principaux systèmes de rediffusion d'information financière en temps réel. Si cet indice venait à disparaître, il serait remplacé par le taux de rendement des obligations d'une durée de dix ans émises par l'Etat.

- **« Transmission »** : désigne

- (i) les transmissions à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice, les transmissions par voie de dévolution successorale ou de liquidation du régime matrimonial ;
- (ii) les transmissions sous forme de dation en paiement ou par voie d'échange, de partage, de prêts de titres, de vente à réméré, d'apports en société, d'apports partiel d'actifs, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution ou de la réalisation d'un nantissement de compte d'instruments financiers ;
- (iii) les transmissions de droits d'attribution de titres résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ou de droits préférentiels de souscription à une émission de valeurs mobilières, y compris par voie de renonciation individuelle ;
- (iv) les transmissions en fiducie ou de toute autre manière semblable et les transmissions portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'un titre, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de tout titre

- **« Titres »** : désignent

- (i) toute action et toute valeur mobilière émise par la société donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution à tout moment ou à date fixe de titres émis en représentation d'une quotité du capital de la SODIAC ou de façon à donner droit, de quelque manière que ce soit, à une part des profits ou du boni de liquidation ou à des droits de vote de la société ;
- (ii) le droit préférentiel de souscription à une émission de valeurs mobilières ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation des réserves ;
- (iii) tout démembrement des titres visés ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque entité à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la société ;

TITRE 1 : ORIENTATION DE L'ACTIVITE DE LA SODIAC

Article 2 : objet social

La SODIAC a pour objet :

- 1) De procéder à l'étude et à tous les actes nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- 2) De procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels, destinés à la vente ou à la location ;
- 3) De procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et, principalement, d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement ; de procéder à la location ou à la vente de ces immeubles ; à la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- 4) De procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement, sur tous terrains d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus ; de procéder à l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des ouvrages et équipements réalisés ; de procéder à toutes opérations de marchands de biens, de négociations et de mandats d'achat, de vente, d'échange et de location ou sous-location.

La Société exercera les activités susvisées, tant pour son propre compte que pour autrui ; elle exercera, en particulier, ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et, notamment, dans le cadre de conventions de mandat, de prestation de service, d'affermage ou de concession de service public à caractère industriel et commercial.

D'une manière plus générale, la Société pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Article 3 : Périmètre d'intervention de la SODIAC

La SODIAC intervient principalement sur le territoire de ses collectivités actionnaires mais aussi sur l'ensemble de l'île de la Réunion.

Article 4 : Domaines d'intervention de la SODIAC (statutaire)

La SODIAC réalise prioritairement, dans le cadre de son objet social, des opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière, et des actions sur les quartiers dégradés. Aussi, elle réalise des immeubles à usage de bureaux, de locaux industriels, des immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation, des immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat principalement et des équipements d'accompagnement

Il est rappelé par ailleurs que, par décision du conseil d'administration de la SODIAC du , un plan de développement (PMT) a été adopté et validé et continuera à être mis en œuvre. Ce plan est joint en **Annexe 1** aux présentes.

TITRE 2 : GOUVERNANCE DE LA SODIAC

Article 5 : Conseil d'administration

5.1 : Composition du conseil d'administration

Conformément à l'article 15 des statuts, la SODIAC est administrée par un conseil d'Administration actuellement composé de dix (10) membres dont huit (8) pour les collectivités territoriales ou leurs groupements. Au jour de la signature du présent Pacte, les mandats d'administrateurs se répartissent comme suit :

➤ Collège public :

- cinq (5) postes d'administrateurs pour la Commune de Saint-Denis,
- Trois (3) postes d'administrateurs pour la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)
- un (1) poste d'administrateur pour la Région Réunion

➤ Collège privé :

- Deux (2) postes d'administrateurs à la Caisse des dépôts,
- un (1) poste d'administrateur à la Société SOLENDI

La répartition des sièges après augmentation de capital de la SODIAC, et conformément à l'article 15 des statuts, sera composée de douze (12) membres dont neuf (9) pour les collectivités territoriales ou leurs groupements qui s'établira comme suit :

- Cinq (5) postes d'administrateurs pour la Commune de Saint-Denis,
- trois (3) postes d'administrateurs pour la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)
- un (1) poste d'administrateur pour la Région Réunion

➤ Collège privé :

- Deux (2) postes d'administrateurs à la Caisse des dépôts,
- Un (1) poste d'administrateur à la Société SOLENDI,

5.2 : Pouvoirs du conseil d'administration

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et les statuts aux assemblées d'actionnaires, les décisions suivantes nécessiteront l'accord préalable du Conseil d'administration statuant à la majorité simple incluant au moins une voix du collège privé en cas d'avis défavorable du Comité stratégique dont les pouvoirs sont définis par le Règlement Intérieur :

- nomination, révocation du directeur général et des directeurs généraux délégués et fixation de leur rémunération,
- arrêté et révision du budget annuel,
- révision annuelle et toute actualisation du plan à Moyen terme (PMT) de la Société.
- toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment modification de l'activité ou le lancement d'une nouvelle activité,
- toute opération sur le capital de la Société, d'émission de valeurs mobilières et, plus généralement, toute modification des statuts,
- toute décision de nature à faire porter un risque important à la Société, qui n'aurait pas fait l'objet d'une validation sur la forme et le fond via la révision du PMT :
 - tout investissement de la Société dans des prises de participation (notamment société de portage de défiscalisation)
 - toute opération de logement ou de développement des activités économiques
- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs non prévues au budget d'un montant supérieur, par actif, à 250.000 euros,
- création, cession ou acquisition en direct de tous fonds de commerce,
- dissolution, fusion, scission, apport partiel d'actifs, location-gérance et toute autre réorganisation concernant la Société et ses filiales (non préalablement autorisée dans un autre cadre).

Le Conseil d'Administration ne peut valablement délibérer que si la moitié au moins de ses membres est réunie et qu'un membre au moins du collège privé, soit présent ou représenté.

Cette modalité d'organisation fera l'objet d'une modification statutaire et/ou du règlement intérieur.

Article 6 : Direction générale

6.1 : Modalités d'exercice de la Direction Générale

Les Parties conviennent que la direction générale de la SODIAC est assumée, sous sa responsabilité, par le Président et Directeur Général s'il est en situation de cumul, le Directeur Général s'il n'est pas en situation de cumul. Les Parties s'engagent à se concerter préalablement avant toute modification par le Conseil d'administration des modalités d'exercice, de nomination ou de révocation de la direction générale.

6.2 : Pouvoirs de la Direction Générale

La direction générale dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la SODIAC, sous réserve des limites prévues par la loi, les statuts, le règlement intérieur et les stipulations du présent Pacte.

Les signataires du pacte conviennent que le lancement de toute nouvelle opération de construction ou d'acquisition en matière d'« Opérations de logement locatif social ou de développement économique » ne pourra intervenir que sur autorisation préalable du Conseil d'administration pris après avis du comité stratégique dont les pouvoirs sont définis par le règlement intérieur.

6.3 : Les Parties conviennent que tout ou partie de la direction générale de la SODIAC pourra être déléguée, sous la responsabilité, par le Président et Directeur Général s'il est en situation de cumul et le Directeur Général s'il n'est pas en situation de cumul, à un Directeur Général Délégué. Les Parties s'engagent à se concerter préalablement avant toute nomination d'un Directeur Général Délégué.

6.4 : Information du Conseil d'administration

Chaque année, la Direction générale présente en Conseil d'administration, un budget ainsi que l'avancement du plan de l'entreprise et les résultats par activité :

- d'une part l'activité de logement locatif social,
- d'autre part les autres activités dont notamment les opérations propres de diversification.

Le plan à Moyen Terme (PMT) 2014-2023 de la société est annexé au présent pacte et devra être périodiquement mis à jour et présenté en Conseil d'Administration par la Direction Générale, après avis du comité stratégique (cf. article 7.1 ci-dessous) au minimum une (1) fois par an et dans tous les cas, à chaque fois que des développements nouveaux impactant les résultats prévisionnels de la société sont mis en œuvre par la Direction Générale.

Article 7 : Comité stratégique

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'administration par un avis technique autorisé, les Actionnaires s'engagent à proposer et à faire voter en Conseil d'administration la création d'un comité stratégique, dont le rôle, la composition et le fonctionnement et les pouvoirs seront définis dans un règlement intérieur qui comprendra les obligations suivantes :

7.1 : Rôle du comité stratégique

Le comité stratégique a un rôle consultatif. Il a pour mission d'émettre des avis techniques, juridiques et financiers sur les décisions à soumettre au Conseil d'administration de la SODIAC concernant uniquement :

- l'actualisation du Plan Moyen Terme dont la première version figure en **annexe 1**, au minimum une (1) fois par an, en ce compris :
 - l'évaluation et le suivi des risques à terminaison sur les opérations portées par la Société,
 - la gestion de la dette,
- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation, d'un montant unitaire d'investissement supérieur à 10 M d'€,
- les opérations de logement social aidé (type LLS, LLTS, PLS), de construction, d'acquisition, de réhabilitation non prévues au PMT,
- toute opération de cession ou d'acquisition de patrimoine foncier supérieure à 250.000 euros et non prévues au PMT,
- les projets relevant des opérations immobilières de développement économique non prévues au PMT et supérieures à 250.000 euros,
- les prises de participations dans les sociétés de portage, filiales ou autres, ainsi que toute opération sur le capital de la Société et ses filiales,
- tout appel fait à l'actionnaire SODIAC de procéder à une avance en compte courant dans une filiale,
- la souscription de tout emprunt (y compris crédit-bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur à 1 M€ et tout engagement pour compte de tiers sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie,
- la nomination, révocation d'un nouveau Directeur Général ou Directeur Général Délégué,

7.2 : Composition du comité stratégique

Le comité stratégique est composé de membres à voix délibérative et de membres à voix consultative.

7.2.1 : Membres à voix délibérative.

Le Comité stratégique est composé de 4 membres à voix délibérative désignés parmi les Administrateurs de la Société et répartis de la façon suivante :

- Le Président et Directeur Général ou le Directeur Général s'il n'est pas en situation de cumul – Le Directeur Général pourra être substitué par le Directeur Général Délégué même s'il n'est pas administrateur
- 2 membres représentant des collectivités actionnaires et
- 1 membre représentant d'actionnaires (hors collectivités).

La création de ce comité stratégique est présentée au conseil d'administration.

Le collège public désigne, parmi ses administrateurs, 2 membres titulaires et deux membres suppléants. Le collège privé désigne parmi ses administrateurs, 1 membre titulaire et 1 membre suppléant. Leur mandat n'est pas limité dans le temps. Toutefois, la perte de la qualité d'administrateur entraîne ipso facto la perte de la qualité de membre du comité stratégique à voix délibérative de leurs représentants.

Les membres du comité stratégique sont désignés par ces Actionnaires au sein de leurs structures. Chaque actionnaire concerné s'engage à assurer en permanence la désignation d'une personne compétente, et s'oblige à remplacer sans délai son représentant, en tant que de besoin.

Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du comité stratégique, les actionnaires s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions.

7.2.2 : Membres à voix consultative.

Les membres du comité stratégique peuvent en tant que de besoin et d'un commun accord faire appel à des personnes qualifiées ou concernées (salariés ou des conseils) qui assistent au comité avec voix consultative mais sans droit de vote sur l'avis qui sera pris.

7.3 : Fonctionnement

Le comité stratégique se réunit aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par trimestre sur convocation du directeur général ou du directeur général délégué de la SODIAC. Les membres sont convoqués dans la mesure du possible cinq jours au moins avant la réunion et le dossier est joint à la convocation ou transmis par email dans le même délai.

En cas d'urgence, les membres du comité stratégique peuvent être consultés par circularisation de dossier au moyen de tout mode d'expression et rendre leur avis par courrier simple, recommandé, télécopie ou email.

Le comité stratégique ne peut rendre d'avis que si au moins trois quart de ses membres (titulaires ou suppléants) sont présents ou représentés ou en cas de circularisation de dossier, a exprimé sa position dans les formes prévues au présent article.

Les membres titulaires ou suppléants à voix délibérative du comité stratégique disposent chacun d'une voix.

Les avis émis seront soit des avis favorables avec ou sans réserves, soit des avis défavorables. Les décisions seront prises à l'unanimité des membres présents ou représentés ou, en cas de circularisation du dossier, à l'unanimité des membres consultés.

Les avis du comité stratégique seront réputés défavorables dès lors qu'ils n'auront pas recueilli l'unanimité des membres présents ou représentés ou, en cas de circularisation des dossiers, l'unanimité des membres consultés.

Tous les projets, même présentant un avis défavorable, seront soumis au conseil d'administration.

Il est dressé un compte-rendu de chaque réunion ou, en cas de circularisation du dossier, de chaque consultation des membres du Comité stratégique. Ce compte-rendu présente les avis et commentaires résumés de chacun des membres du Comité. Il est adressé par la Direction Générale à chaque membre du comité stratégique par courrier simple ou recommandé ou par télécopie dans les 8 jours qui suivent la réunion ou la consultation pour visa.

L'avis rendu par le Comité Stratégique est porté à la connaissance du Conseil d'administration, au plus tard 5 jours ouvrés avant la tenue de la séance au cours de laquelle le Conseil d'administration doit délibérer sur le sujet ayant fait l'objet de cet avis. Il est fait lecture au conseil des avis de chacun des membres.

Le Conseil d'administration statuera à la majorité simple pour les projets ayant reçu un avis favorable du Comité stratégique.

Le Conseil d'administration peut statuer favorablement sur un projet même en cas d'avis défavorable. Toutefois, les projets ayant reçu un avis défavorable du comité stratégique devront recueillir les votes d'une majorité simple comprenant au moins un (1) vote du collège privé du Conseil d'administration.

Les Actionnaires s'engagent à ne pas voter en Conseil d'Administration et à ne pas y faire voter en faveur de tout projet qui n'aurait pas été soumis préalablement au Comité stratégique.

TITRE 3 : CONDITIONS D'ENGAGEMENT DES OPERATIONS D'INVESTISSEMENT, FINANCEMENT ET RENTABILITE

Article 8 : Condition d'engagement des opérations d'investissement

Condition d'engagement des opérations d'investissements patrimoniaux : Les opérations patrimoniales d'investissement ne pourront être engagées qu'après leur précommercialisation à hauteur minimum de 50 %. Il est précisé que la précommercialisation des opérations patrimoniales est caractérisée par la signature de Baux en Etat Futur d'Achèvement (BEFA).

Condition d'engagement des opérations d'investissements en promotion immobilière : les opérations de promotions immobilières ne pourront être engagées qu'après leur précommercialisation à hauteur de 60 % minimum des surfaces commercialisables. La précommercialisation des opérations de promotion est caractérisée par la signature de promesses d'achat.

Les actionnaires s'engagent à ne pas voter et ne pas faire voter les opérations qui n'auraient pas atteint un tel niveau de précommercialisation.

Article 9 : Rentabilité des fonds propres investis dans certaines opérations

Les Actionnaires rappellent leur volonté de tout mettre en œuvre afin que la SODIAC dégage des résultats financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant des réserves pour servir à son développement, d'autre part d'assurer une rentabilité aux fonds propres investis sur les opérations propres de diversification que la SODIAC serait amenée à conduire, à l'exclusion des opérations de logement locatif social.

Sauf exception (Ateliers et pépinières éligibles à subventions contre loyers contraints), les opérations propres de diversification ont vocation, compte tenu de leur nature et du risque associé à leur réalisation, à assurer aux actionnaires, un rendement des fonds propres investis **sur une période de 10 ans** au moins équivalent à celui que leur procurerait un placement en OAT TEC 10 + 200 points de base.

La valeur retenue de l'indice OAT TEC 10 visée à l'alinéa précédent est celle fixée et/ou publiée chaque année à la date de clôture de l'exercice.

Article 10 : Politique de distribution des dividendes

Les Parties conviennent que les Actionnaires percevront une rémunération correspondant à celle d'investisseurs avisés d'intérêt général.

A cet effet, les Parties conviennent que la distribution des dividendes par la SODIAC devra être la plus élevée possible sous réserve toutefois de pouvoir conserver les disponibilités nécessaires pour assurer le service de la dette, la dotation aux réserves légales, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la SODIAC, dans le respect de l'équilibre du potentiel financier tel figurant dans le PMT joint en Annexe 1.

En cas de bénéfice distribuable au sens de l'article L 232-11 du code de commerce et sous réserve des stipulations ci-dessus, les Actionnaires s'engagent à voter ou faire voter lors de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice en faveur du versement de dividendes.

Sous les réserves ci-dessus, les Actionnaires s'efforceront chaque année de distribuer une partie du bénéfice net.

TITRE 4 : TRANSMISSION DES TITRES ET LIQUIDITE

Article 11 : Agrément

Conformément à l'article 14 de ses statuts, toute transmission de titres de la SODIAC est soumise à l'agrément de chacun des actionnaires de la SODIAC conformément aux dispositions du code de commerce et des statuts de la SODIAC.

La présente clause d'agrément, que les signataires s'engagent à intégrer aux statuts de la SODIAC, n'aura pas vocation à s'appliquer lorsqu'un actionnaire souhaitera reclasser ses propres actions dans une structure qu'il contrôle totalement.

Dans tous les autres cas un agrément prévu dans les conditions ci-après est exigé.

Le cédant doit notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande d'agrément au Président du Conseil d'Administration de la Société en indiquant les nom(s), prénom(s) et adresse du cessionnaire, le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital dont la cession est envisagée et le prix offert. Cette demande d'agrément est transmise par le Président du Conseil d'Administration au conseil d'administration puis aux actionnaires.

L'agrément résulte d'une décision collective des actionnaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des actionnaires disposant du droit de vote.

La décision d'agrément n'a pas à être motivée. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. A défaut de notification dans les trois mois qui suivent la demande d'agrément, l'agrément est réputé acquis.

En cas d'agrément, l'actionnaire cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, la Société est tenue, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital, soit par un actionnaire ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital est déterminé par voie d'expertise, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Le cédant peut à tout moment aviser le Président, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital.

Si, à l'expiration du délai de trois mois, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par ordonnance du Président du Tribunal de commerce statuant en la forme des référés, sans recours possible, l'actionnaire cédant et le cessionnaire dûment appelés.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions, que lesdites cessions interviennent par voie d'apport, de fusion, de partage consécutif à la liquidation d'une société actionnaire, de transmission universelle de patrimoine d'une société ou par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice ou autrement sauf le cas prévu de reclassement par un actionnaire de ses propres actions dans une structure qu'il contrôle totalement

Elles peuvent aussi s'appliquer à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, primes d'émission ou bénéfices, ainsi qu'en cas de cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apports en numéraire ou de renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personnes dénommées.

La présente clause d'agrément ne peut être supprimée ou modifiée qu'à la majorité de trois quart des actionnaires.

Toute cession réalisée en violation de cette clause d'agrément est nulle.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et par les statuts au conseil d'administration, les Actionnaires s'engagent à voter ou à faire voter en conseil d'administration, l'agrément en faveur des cessions de titres consenties par le cédant, au profit de personnes morales (i) dont le cédant détient le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou (ii) détenant le contrôle du cédant au sens de ces dispositions ou (iii) contrôlées par les mêmes actionnaires que ceux qui contrôlent le

cédant, au sens des dispositions susvisées et ce, sous réserve que le(s) cessionnaire(s) se soi(en)t préalablement engagés à signer le présent pacte.

Article 12 : Droit de sortie conjointe et prioritaire

En cas de projet de Transmission de ses Titres par la Commune de Saint-Denis ou la CINOR (ci-après le ou les Cédant(s)), sauf si celui-ci est effectué au profit d'une ou plusieurs autres collectivités confirmant leur engagement en faveur du développement de la Société, sans préjudice des stipulations relatives à l'agrément contenues dans les statuts, le ou les Cédants ne pourront procéder à la Transmission projetée qu'après avoir offert à la CDC la faculté de céder conjointement et prioritairement ses Titres dans la même proportion et à des conditions, modalités et prix identiques (le « **Droit de Sortie** ») selon les modalités ci-après décrites. Toute cession effectuée en violation du droit de sortie conjointe de la CDC sera nulle.

Le ou les Cédants devront notifier à la Caisse des Dépôts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Notification de transmission**"), la transmission des titres projetée en indiquant :

- (a) le nom et l'adresse du ou des cessionnaire(s) (le "**Cessionnaire**"),
- (b) le nombre et la nature des titres concernés par le projet de transmission,
- (c) la nature de la transmission projetée,
- (d) le prix unitaire par titre, ou, le cas échéant, la contre-valeur en numéraire unitaire par titre retenue pour l'opération de transmission, ainsi que les autres conditions de l'opération de transmission, notamment les modalités et les conditions de paiement, le droit aux dividendes attachés aux titres et les garanties, le cas échéant, qui devront être consenties,
- (e) la preuve de l'engagement du cessionnaire d'acquérir les titres concernés

La Notification de Transmission comprendra une déclaration et garantie du ou des Cédants que l'offre du Cessionnaire constitue, à sa meilleure connaissance, une offre faite de bonne foi par un Cessionnaire fiable et indépendant et que le prix proposé est sincère.

La Notification de Transmission devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les titres de la Caisse des Dépôts conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transmission, en cas d'exercice du droit de sortie.

Dans le délai de trente (30) jours calendaires suivant la première présentation de la Notification de Transmission, la Caisse des Dépôts devra notifier au ou aux Cédants par lettre recommandée sa décision d'exercer ou non son droit de sortie conjointe. A défaut de réponse dans le délai imparti, la Caisse des Dépôts sera considérée comme ayant renoncé à exercer son droit de sortie conjointe et prioritaire.

En cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe dans le délai imparti visé ci-dessus, la Caisse des Dépôts bénéficiera du droit de céder un nombre de Titres égal au nombre de Titres qu'elle détient dans le capital de la Société multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder.

Le ou les Cédants s'engagent à faire acquérir prioritairement par le Cessionnaire les titres que la Caisse des Dépôts aura indiqués vouloir céder, en même temps qu'ils procéderont à la cession de leurs propres titres. A défaut d'acquisition prioritaire par le Cessionnaire des titres de la Caisse des Dépôts en application du droit de sortie, les Parties conviennent que le ou les Cédant(s) ne seront pas autorisés à céder leurs titres au Cessionnaire, sauf si ils s'engagent irrévocablement à acquérir ou à faire acquérir les titres cédés par la Caisse des Dépôts aux mêmes prix et conditions que ceux fixés dans la Notification de Transmission.

Conformément aux stipulations des statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément à l'issue de la procédure du Droit de Sortie conjointe.

En vertu des dispositions des articles L 1522-1 et L 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exercice du droit de sortie conjointe ne peut avoir pour effet de porter la participation des collectivités publiques et leurs groupements à un seuil inférieur à plus de la moitié du capital social et celle des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements à un seuil inférieur à 15 % du capital social.

Article 13 : Droit de sortie en cas de blocage ou de désaccord

Si la SODIAC se trouve dans une situation de Blocage définie à l'article 1 du présent Pacte ou si un Désaccord au sens défini au même article persiste entre la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR et la Caisse des Dépôts, cette dernière pourra déclencher la présente procédure de Cession en notifiant à la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR et à la SODIAC par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (ci-après la « Notification »). La Commune de Saint-Denis, la CINOR et la CDC conviennent toutefois de se réunir, en cas de désaccord, préalablement à la mise en place éventuelle de cette procédure.

La Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR pourront, dans un délai de 90 jours calendaires à compter de la date figurant dans la Notification :

- soit se porter acquéreur(s) de tout ou partie des Titres de la Caisse des Dépôts,
- soit proposer l'acquisition des Titres de la Caisse des Dépôts par un autre actionnaire ou par un Tiers (ci-après l' « Acquéreur »),

au prix proposé dans la Notification en cas d'accord amiable, ou à défaut d'un autre accord intervenant dans les soixante (60) jours calendaires de la réponse de la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR à la Notification, à la valeur fixée par un expert nommé par le Président du Tribunal compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, et dont les honoraires et frais seront supportés à parts égales par la CDC, la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR et le cas échéant, l'Acquéreur.

En l'absence de réponse à la notification dans le délai de 90 jours ci-dessus, la Caisse des Dépôts souhaitant exercer son droit de sortie pourra notifier sa décision de faire acquérir ses Titres par la SODIAC. Les Actionnaires s'engagent, si les comptes et la trésorerie de SODIAC le permettent, à organiser la sortie de CDC par voie de réduction de capital et annulation de toute ou partie de ces Titres

L'acquisition de ces Titres par la SODIAC se fera au prix proposé dans la seconde notification en cas d'accord amiable, ou à défaut d'un autre accord intervenant dans les soixante (60) jours calendaires de la seconde notification, à la valeur fixée par un expert nommé par le Président du Tribunal compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront supportés à parts égales par la CDC, la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR et/ou la SODIAC.

Le prix sera payable comptant à la date de cession qui devra intervenir dans les deux mois ouvrables suivant la date à laquelle un accord entre la Commune de Saint-Denis et/ou la CINOR ou l'Acquéreur ou la SODIAC et la Caisse des Dépôts aura été trouvé ou la date de la fixation du prix par un expert désigné selon les modalités mentionnées ci-dessus.

Conformément aux stipulations des statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément à l'issue de la procédure du Droit de Sortie en cas de blocage ou de désaccord.

La procédure de cession prévue au présent article est applicable sous réserve du respect des dispositions des articles L 1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Article 14 : Clause de non garantie

L'acquisition des Titres de la Caisse des Dépôts dans le cadre du présent Titre ne donnera lieu de la part de la Caisse des Dépôts à aucune autre garantie que la garantie légale de propriété des Titres et qu'une garantie de tout droit de tiers grevant ces Titres sans solidarité entre les Cédants.

TITRE 5 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 15 : Déclaration des Parties

Chacune des Parties déclare et garantit :

- qu'elle a pleine et entière capacité pour conclure le présent Pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions,
- qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent Pacte.

Article 16 : Engagement des Parties

Les signataires du Pacte s'engagent expressément à respecter au sein des organes compétents de la SODIAC, toutes les stipulations du présent pacte et à ne pas y voter ou faire voter toute décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte, dès lors qu'elle ne serait pas contraire à l'intérêt social.

Article 17 : Adhésion au Pacte

Sauf décision contraire des Parties, tout cessionnaire ou acquéreur des titres de la SODIAC ou toute personne souscrivant à une augmentation de capital, sera tenu au préalable d'adhérer au Pacte par voie d'engagement écrit dès lors que la transmission des titres aurait pour effet de porter sa participation au capital de la SODIAC au-delà du seuil de 3 %.

L'Actionnaire cédant s'engage à faire de cette disposition une condition suspensive de la transmission des titres au Cessionnaire.

Article 18 : Confidentialité

Les Parties déclarent et reconnaissent que le présent Pacte a un caractère strictement confidentiel.

Sauf obligation légale ou réglementaire leur imposant la divulgation, les Parties s'engagent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du pacte ou de nature à en assurer sa pleine efficacité.

Elles conviendront ensemble du contenu et des modalités de l'information qu'elles entendent donner aux tiers au sujet du présent Pacte et de son exécution. La (les) Partie(s) qui prendrai(en)t l'initiative, sans l'accord de l'une (des) autre(s), de révéler l'existence du présent Pacte supportera(en)t seule(s) toutes les conséquences résultant de cette révélation.

Article 19 : Durée

Le présent Pacte entre en vigueur dès sa signature par les Parties. Il est conclu pour une durée de 10 ans.

Toutefois, il pourra être révisé par décision des parties, afin d'être adapté à l'évolution des opérations, du marché et du portefeuille de la SODIAC

En tout état de cause, les Parties s'engagent à se revoir en vue de réexaminer, d'évaluer et le cas échéant d'amender toutes les dispositions du présent Pacte dans le délai de 5 ans à compter de sa signature.

Tout Actionnaire cessera de plein droit de bénéficier et d'être lié par les stipulations du Pacte à compter du jour où ledit Actionnaire aura procédé à la Transmission ou à la cession de la totalité de ses Titres (le Pacte continuant dans ce dernier cas à s'appliquer aux autres Parties). Il est également entendu que le Pacte continuera à produire ses effets à l'égard de toute Partie qui n'aurait pas exécuté toutes ses obligations à la date de résiliation du Pacte ou à la date à laquelle elle aura cessé d'être titulaire de tout Titre.

Article 20 : Unicité du Pacte

L'ensemble des dispositions du présent Pacte constitue l'intégralité de l'accord entre les Parties eu égard à son objet et remplace et annule toute négociation, engagement, communication, acceptation, entente ou accord préalables entre les Parties et relatifs aux dispositions auxquelles le Pacte s'applique ou qu'il prévoit.

Article 21 : Divisibilité des clauses

Le fait qu'une quelconque clause du Pacte devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité du Pacte et n'exonèrera pas les Parties de l'exécution du Pacte.

Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la disposition illicite ou inapplicable, une disposition licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

Les stipulations du Pacte sont indépendantes de celles d'autres accords passés entre les Parties et de celles des statuts de la SODIAC, et aucune d'entre elles ne saurait être interprétée comme dérogeant aux stipulations du Pacte.

Article 22 : Notifications

Toutes les notifications relatives au Pacte seront faites par écrit et envoyées par (i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou (ii) lettre remise en main propre contre récépissé.

Pour les besoins des présentes, les coordonnées et adresses du destinataire des notifications pour le compte de chacune des Parties sont celles qui figurent en tête des présentes. Tout changement d'adresse devra être notifié par la Partie concernée aux autres Parties dans les formes ci-dessus.

Toute notification sera considérée comme reçue à la date (i) de remise en main propre contre décharge ou (ii) cinq (5) jours ouvrables après la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 23: Loi applicable

Le présent pacte et ses suites sont soumis à la loi française.

Article 24 : Conciliation et tribunal compétent

Il est institué entre les Parties un Comité de règlement des litiges et des situations de blocage composé d'un représentant de la direction générale de chacune des Parties et ayant pour objet de mettre fin de manière amiable à tout litige pouvant survenir entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte.

En cas de litige, ce Comité devra être saisi avant toute saisine des tribunaux, par la Partie la plus diligente.

La Partie qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Comité dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de sa saisine pour trouver un accord qui soit accepté par tous ses membres.

Tout litige survenant entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte, qui ne pourrait être réglé par le Comité de règlement des litiges et des situations de blocage dans le délai susvisé, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion.

Article 25 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, chacun des signataires fait élection de domicile à son siège social ou son domicile indiqué en tête des présentes.

Article 26 : Annexes

Les annexes aux présentes en font partie intégrante.

Annexe 1 - Plan moyen terme 2014-2023 (PMT)

* * *

Fait à, le 2015

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Signataires à lister

Annexe 1 - Le plan moyen terme 2014-2023 (PMT)

**Annexe 2 - Plan de développement validé par le conseil d'administration de la SODIAC le ???
2014**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20150627-15325-6-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2015

Signé électroniquement par :
Le Maire
30/06/2015



Gilbert ANNETTE