

L'an DEUX MIL DIX-NEUF, le VENDREDI 29 NOVEMBRE, à 17 h 03, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en cinquième séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 50).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique (arrivé à 18 h 23 au Rapport n° 19/5-024 - partie au Rapport n° 19/5-057)/ MAILLOT Gérald/ VÉLOUPOULÉ-MERLO Nalini/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte (partie au Rapport n° 19/5-017)/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ COUDERC Alain/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ VOLIA-GARNIER Laetitia/ KICHENIN Virgile (arrivé après l'appel nominal à 17 h 12)/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier (arrivé à 18 h 00 au Rapport n° 19/5-014)/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien (arrivé à 17 h 25 au Rapport n° 19/5-007)/ MAMODE Nourjhan/ CADJEE Ibrahim/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François (parti au Rapport n° 19/5-052)/ DUCHEMANN Yvette/ FIDJI Jean-Claude/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ VARONDIN Frédéric (parti au Rapport n° 19/5-047)/ BAREIGTS Éricka/ ARLANDON Corine/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge (arrivé à 17 h 38 au Rapport n° 19/5-008)/ DOKI-THONON Lisianne (partie au Rapport n° 19/5-042)/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ MOREL Jean-Jacques (arrivé à 17 h 49 au Rapport n° 19/5-011)/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe (arrivé à 17 h 19 au Rapport n° 19/5-003)

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

À son départ (20 h 21 / Rapport n° 19/5-057)

ORPHÉ Monique

par DELORME Éric

À son départ (18 h 12 / Rapport n° 19/5-017)

ADAME Brigitte

par MAILLOT Gérald

Pour toute la durée de la séance

HOARAU Brigitte

par FONTAINE Gabrielle

MARCHAU Jean-Pierre

par SUDNIKOWICZ

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

À son départ (17 h 58 / Rapport n° 19/5-014)

BAREIGTS Éricka

par LOWINSKY Jacques

Pour toute la durée de la séance

MÉLADE Thierry

par BELDA David

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

LAGOURGUE Michel

par MOREL Jean-Jacques

À l'arrivée de son mandataire (17 h 38 / Rapport n° 19/5-008)

VITRY Faouzia

par FOURNEL Dominique

Pour toute la durée de la séance

HO-SHING Cynthia

par HUBERT Richenel

Les membres présents, au nombre de 46 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

## ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

(1)	ANNETTE Gilbert ANDAMAYE Marie-Annick BOMMALAIS Geneviève FONTAINE Gabrielle HOAREAU Jean-François LESCAT Michel MAMODE Nourjhan VITRY Faouzia HUBERT Richenel	(Président) (délégués/ Ville)	au titre du CCAS de Saint-Denis	Rapport n° 19/5-014
	DUCHEMANN Yvette	(lien de parenté)	au titre du Collectif Moufia/ Bois-de-Nèfles	
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lokal de la Source	
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre de Run Action	
	ANNETTE Gilbert	(lien de parenté)	au titre de l'ANVPR	
	ADAME Brigitte VOLIA-GARNIER Laetitia	(déléguées/ Ville)	au titre du CRIJ de la Réunion	
	ASSABY Maximilien	(lien de parenté)	au titre du CAP	
	ANNETTE Gilbert KICHENIN Virgile BÉLIM Audrey VOLIA-GARNIER Laetitia HOAREAU Jean-François	(Président) (délégués/ Ville)	au titre de la MLN	
(1)	VITRY Faouzia	(Vice-Présidente)	au titre du CÉVIF	
(1)	ANNETTE Gilbert CADJEE Ibrahim CHOPINET Gérard CLAIN Claudette ADAME Brigitte HO-SHING Cynthia	(Président) (délégués/ Ville)	au titre de la CDÉ de Saint-Denis	
	BOMMALAIS Geneviève	(Vice-Présidente)	au titre de l'ADÉSC	
	ANDAMAYE Marie-Annick	(lien de parenté)	au titre du BCD	
	CHOPINET Gérard	(lien de parenté)	au titre du CRGSH	
	LOWINSKY Jacques	(lien de parenté)	au titre de Lasours Handball	
	COUDERC Alain	(élu délégué)	au titre de l'OMS de Saint-Denis	

KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre de la SIDR	Rapport n° 19/5-018
------------------	------------------	---------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-019
-------------	------------------	----------------------	---------------------

BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-020
-------------	------------------	----------------------	---------------------

CCAS Centre communal d'Action sociale  
CRIJ... Centre régional d'Information Jeunesse de la Réunion  
MLN Mission locale Nord  
CDÉ... Caisse des Écoles de Saint-Denis  
BCD Basket Club dionysien  
OMS Office municipal des Sports  
SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de Réunion

ANVPR Association nationale des Visiteurs de Prison de la Réunion  
CAP Club Animation Prévention  
CÉVIF Collectif pour l'Élimination des Violences Intrafamiliales  
ADÉSC Association dionysienne d'Éducative sportive canine  
CRGSH Club Roland Georget Sports Handicap  
SIDR Société immobilière du Département de la Réunion

(1) absente à la séance

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

## ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-021
FONTAINE Gabrielle	sur la Colline des Camélias	à titre personnel	Rapport n° 19/5-022
(1) DUCHEMANN Yvette NAILLET Philippe LOYHER Jeanne FRANÇOISE Gérard HOARAU Serge	(déléguée/ Département) (délégués/ CINOR)	au titre de l'ÉPFR	Rapport n° 19/5-028
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-031
KICHENIN Virgile	(délégué/ Ville)	au titre du CAUE	Rapport n° 19/5-032
ORPHÉ Monique	(déléguée/ Ville)	au titre de l'ADIL	Rapport n° 19/5-033
(2) ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 19/5-056
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 19/5-058

SÉDRÉ  
ÉPFR  
ADIL

Société d'Équipement du Département de Réunion  
Établissement public foncier de la Réunion  
Agence départementale pour l'Information sur le Logement

CINOR  
CAUE  
SHLMR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion  
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

(1) absente à la séance  
(2) partie au Rapport n° 19/5-017

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance (portant sur le rapport n° 19/5-057) a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le VENDREDI 29 NOVEMBRE 2019 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 46 sur 55.



**LE MAIRE**  
Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

**OBJET**      **Protocole d'intention relatif à l'évolution du capital de la Société dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC)**

---

La Ville de Saint-Denis est l'actionnaire de contrôle de la SODIAC, une Société d'Economie mixte locale ayant pour mission principale le développement et la gestion des programmes de logement social, le développement et la gestion des programmes d'immobilier d'entreprise et la participation à des opérations d'aménagement sur le territoire de la Réunion.

L'ensemble des domaines d'activités stratégiques sur lesquelles intervient la SODIAC connaît depuis quelques années des mutations importantes qui modifient de manière significative les conditions de mise en œuvre de ses missions :

en matière d'habitat social

- la raréfaction des financements publics et la volonté de l'État de réorganisation des acteurs du logement social afin de concentrer leurs ressources propres et permettre à ceux-ci une plus grande indépendance au financement public et un accès plus facile aux marchés financiers pour accompagner leurs opérations de développement et de renouvellement de leur parc ;
- la nécessité de modernisation des organisations et d'optimisation des modes de gestion afin de garantir la performance économique des acteurs et leur capacité de croissance dans un contexte récurrent d'accompagnement de publics très fragilisés et de dynamique sociale ;
- l'obligation de diversification de l'offre pour mieux répondre à la volonté de mixité sociale des quartiers mais aussi à l'évolution de la demande de publics spécifiques comme les personnes âgées autonomes et dépendantes à faibles revenus, les jeunes sans emplois et les familles monoparentales ;

en matière d'immobilier d'entreprise

- la raréfaction des financements publics et la faible solvabilité de la demande qui imposent des besoins en fonds propres plus importants pour accompagner le développement d'une offre adaptée à la demande et aux politiques publiques de développement économiques et de l'emploi ;

en matière d'aménagement et de développement immobilier

- la nature même de l'activité de promotion immobilière et l'évolution du cadre réglementaire des contrats d'aménagement qui induisent une prise de risque de plus en plus importante qui impose une augmentation significative des fonds propres des opérateurs.

Convaincue de l'apport positif de la SODIAC, depuis trente ans, sur l'ensemble de ces domaines d'activités stratégiques, mais consciente du poids de ces évolutions sur l'environnement de la SEML, la Ville de Saint-Denis prend acte de la nécessité stratégique de confortement des fonds propres de la SODIAC et de son adossement à un opérateur industriel en capacité d'accompagner le développement de celle-ci au service des politiques publiques de l'habitat, du développement économique et urbain de la Ville et de la Communauté d'agglomération.

CDC Habitat, opérateur immobilier global d'intérêt général, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations laquelle est déjà actionnaire de la SODIAC, a manifesté son intérêt à entrer au capital de la SODIAC en qualité de partenaire industriel et à y apporter les capitaux permanents et l'expertise nécessaire pour permettre à la SODIAC de poursuivre sa croissance et de rénover son patrimoine.

Le protocole ci-joint propose les modalités de ce nouveau partenariat.

**Je vous prie de bien vouloir en délibérer.**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

**OBJET**      **Protocole d'intention relatif à l'évolution du capital de la Société dionysienne d'Aménagement et de Construction (SODIAC)**

---

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le RAPPORT N°19/5-057 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur FRANÇOISE Gérard, 5<sup>ème</sup> Adjoint, au nom de la Commission « Affaire Générale / Entreprise Municipale » ;

Sur l'avis favorable de ladite Commission ;

Considérant les précisions orales apportées par le rapporteur (Monsieur FRANÇOISE Gérard) en séance ;

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

**8 abstentions dont 2 votes par procuration :**

- FURNEL Dominique - en son nom propre et par procuration -
- HOARAU Serge
- TECHER Régis
- MOREL Jean-Jacques - en son nom propre et par procuration -
- LATRA Sylvie
- JEAN-PIERRE Philippe

**ARTICLE 1**

Approuve le protocole avec la CDC Habitat.

**ARTICLE 2**

Autorise le Maire à signer tous les actes y afférents.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le vendredi 29 novembre 2019

**LE MAIRE**  
**Gilbert ANNETTE**

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

---

**PROTOCOLE D'INTENTION RELATIF**  
**A L'EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SODIAC**

---

**Entre**

**CDC Habitat**

**et**

**la Ville de Saint-Denis de la Réunion**

**et**

**la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)**

**En présence de**

**la SODIAC**

Le [•] 2019

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

## ENTRE

- (1) **La Ville de Saint-Denis de la Réunion**, domiciliée 14 rue de Paris, BP 47717, 97803 Saint-Denis Cedex 9, représentée par le M. le Maire dûment autorisé ;

(ci-après désignée la « **la Ville de Saint-Denis** ») ;

- (2) **CDC Habitat**, société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de Surveillance dont le siège social est sis 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 470 801 168, représentée par M. Yves Chazelle, directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes ;

(ci-après désignée « **CDC Habitat** ») ;

- (3) **La Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement public dont le siège social est sis 56 rue de Lille 75007 Paris,

(ci-après désignée la « **CDC** ») ;

CDC Habitat, CDC et la Ville de Saint-Denis étant ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et séparément une « **Partie** ».

## EN PRESENCE DE :

- (4) **La Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction**, société anonyme d'économie mixte locale, dont le siège social est 121 rue Jean Jaurès Saint-Denis, Réunion, immatriculée au RCS 378918510 représentée par le Directeur Général Délégué, dûment habilité à l'effet des présentes ;

(ci-après désignée la « **SODIAC** ») ;



ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

A. La Ville de Saint-Denis est l'actionnaire de contrôle de la SODIAC, une société d'économie mixte locale ayant pour mission principale le développement et la gestion des programmes de logement social, le développement et la gestion des programmes d'immobilier d'entreprise et la participation à des opérations d'aménagement sur le territoire de la Réunion.

B. L'ensemble des domaines d'activités stratégiques sur lesquelles intervient la SODIAC connaît depuis quelques années des mutations importantes qui modifient de manière significative les conditions de mise en œuvre de ses missions :

En matière d'habitat social :

- La raréfaction des financements publics et la volonté de l'État de réorganisation des acteurs du logement social afin de concentrer leurs ressources propres et permettre à ceux-ci une plus grande indépendance au financement public et un accès plus facile aux marchés financiers pour accompagner leurs opérations de développement et de renouvellement de leur parc ;
- La nécessité de modernisation des organisations et d'optimisation des modes de gestion afin de garantir la performance économique des acteurs et leur capacité de croissance dans un contexte récurrent d'accompagnement de publics très fragilisés et de dynamique sociale
- L'obligation de diversification de l'offre pour mieux répondre à la volonté de mixité sociale des quartiers mais aussi à l'évolution de la demande de publics spécifiques comme les personnes âgées autonomes et dépendantes à faibles revenus, les jeunes sans emplois et les familles monoparentales.

En matière d'immobilier d'entreprise :

- La raréfaction des financements publics et la faible solvabilité de la demande qui imposent des besoins en fonds propres plus importants pour accompagner le développement d'une offre adaptée à la demande et aux politiques publiques de développement économiques et de l'emploi ;

En matière d'aménagement et de développement immobilier :

- La nature même de l'activité de promotion immobilière et l'évolution du cadre réglementaire des contrats d'aménagement qui induisent une prise de risque de plus en plus importante qui imposent une augmentation significative des fonds propres des opérateurs ;

Convaincue de l'apport positif de la SODIAC, depuis trente ans, sur l'ensemble de ces domaines d'activités stratégiques, au développement des politiques publiques de l'habitat, du développement économique et urbain de la Ville et de la Communauté d'agglomération, mais consciente du poids de ces évolutions sur l'environnement de la celle-ci ;

La Ville de Saint-Denis prend acte de la nécessité stratégique de confortement des fonds propres de la SODIAC et de son adossement à un opérateur industriel en capacité d'accompagner le confortement et le développement de celle-ci au service des politiques publiques de l'habitat, du développement économique et urbain de la Ville et de la Communauté d'Agglomération.

C. CDC Habitat, opérateur immobilier global d'intérêt général, filiale de la CDC, laquelle est déjà actionnaire de la SODIAC, a manifesté son intérêt à entrer au capital de la SODIAC en qualité de partenaire industriel, et à y apporter les capitaux permanents et l'expertise nécessaire pour permettre à la SODIAC de poursuivre sa croissance et rénover son patrimoine.

D. La Ville de Saint-Denis et CDC Habitat ont ainsi engagé des négociations afin d'organiser l'entrée au capital de la SODIAC afin de permettre la souscription par CDC Habitat à

une augmentation de capital de la SODIAC qui lui est réservée, à la suite de laquelle le Groupe CDC détiendra une participation estimée à 53 % du capital et des droits de vote de la SODIAC (« **L'Opération** »). Le taux de participation exact sera connu après les expertises nécessaires, notamment de la SCET.

- E.** Connaissance prise à la date des présentes des conclusions provisoires de la mission d'audit de la SCET ainsi que des éléments déclaratifs de la SODIAC, les Parties ont déterminé les principales modalités aux termes desquelles l'Opération pourrait être réalisée, si les Parties décidaient d'y procéder conformément aux stipulations du présent protocole (le « **Protocole** »).
- F.** Ces modalités sont traduites dans le présent Protocole et dans :
- le projet de pacte d'actionnaires de la SODIAC, qui figure en Annexe (A) du présent Protocole (le « **Pacte d'Actionnaires** »), étant précisé que CDC et Ville de Saint-Denis déclarent qu'à la date de la conclusion par elles du Pacte d'Actionnaires, elles se seront rendus libres de tout engagement de quelque nature qu'il soit au titre de tout autre pacte d'actionnaires ;
  - le projet des statuts modifiés de la SODIAC qui figurent en annexe A du Pacte d'Actionnaires.
- G.** Avant de décider, le cas échéant, de procéder à l'Opération, (i) CDC Habitat doit informer et consulter ses institutions représentatives du personnel et (ii) la SODIAC doit informer ses institutions représentatives du personnel concernant la prise de participation de CDC Habitat dans la SODIAC (les procédures (i) à (iii) étant désignées ensemble les « Procédures IRP »).
- A l'issue des Procédures IRP, chacune des Parties pourra décider ou non de procéder à l'Opération.
- H.** Les Parties sont convenues des stipulations du Protocole qui a pour objet de définir les modalités et le calendrier de l'Opération.

**CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**1 Définitions**

Pour les besoins du Protocole, les mots et expressions commençant par une lettre majuscule, et non autrement définis dans le Protocole, auront le sens qui leur est attribué ci-après :

« <b>Affilié</b> »	désigne relativement à une entité donnée, toute entité qui, directement ou indirectement via un ou plusieurs intermédiaires, Contrôle ou est Contrôlée ou est sous Contrôle commun avec l'entité donnée.
« <b>Augmentation de Capital</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.1 (i) .
« <b>Autorisation Concurrence</b> »	signifie la décision (y compris la déclaration d'incompétence) prise par l'Autorité de la concurrence, autorisant ou ne s'opposant pas à (lorsque cette nonopposition est considérée comme une autorisation de réaliser l'Opération) la réalisation de l'Opération, ou l'expiration de la période d'attente lorsqu'une telle expiration est considérée comme une autorisation.
« <b>CDC</b> »	a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.
« <b>CDC Habitat</b> »	a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.
« <b>Ville de Saint-Denis</b> »	a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.
« <b>La CINOR</b> »	désigne la Communauté intercommunale du Nord de la Réunion,
« <b>Condition Arrêté</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1 (c).
« <b>Condition Ville de St Denis</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1 (b).
« <b>Condition Concurrence</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1 (a).
« <b>Conditions Suspensives</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 4.1.
« <b>Contrôle</b> »	signifie, relativement à une entité, la détention de plus de 50% du capital social et des droits de vote de cette entité.
« <b>Date de Réalisation</b> »	désigne la date de réalisation de l'Opération.
« <b>Engagement d'Exclusivité</b> »	a le sens qui lui est attribué à l'Article 6.
« <b>Groupe CDC</b> »	désigne CDC et CDC Habitat.
« <b>Jour Ouvré</b> »	signifie un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) au cours duquel les banques sont ouvertes en France.
« <b>Opération</b> »	a le sens qui lui est attribué dans l'exposé préalable D.
« <b>Pacte d'Actionnaires</b> »	désigne le pacte d'actionnaires relatif à la SODIAC qui

sera conclu entre la Ville de Saint-Denis, CDC, CDC Habitat [et, le cas échéant, la CINOR], dont le projet figure à l'Annexe (A).

« **Parties** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.

« **Procédures IRP** » a le sens qui lui est attribué dans l'exposé préalable G

« **Protocole** » a le sens qui lui est attribué dans l'exposé préalable E.

« **Réalisation** » a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.

« **Réduction du Capital** » a le sens qui lui est attribué à l'Article 5.1 (i).

« **SODIAC** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des Parties.

## **2 Information et consultation des instances représentatives du personnel**

Dans les meilleurs délais à compter de la date des présentes

- (a) CDC Habitat s'engage à convoquer le Comité Social et Economique de CDC Habitat en vue d'engager les Procédures IRP lui incombant ;
- (b) La Ville de Saint-Denis s'engage à faire en sorte, chacune dans la limite de ses pouvoirs respectifs, que la SODIAC consulte ou informe, selon le cas, les institutions représentatives du personnel compétentes au titre des Procédures IRP.

Par la suite, chaque Partie s'engage :

- (i) à mener diligemment les Procédures IRP lui incombant avec pour objectif d'obtenir, lorsqu'il est requis, un avis des institutions représentatives du personnel lui incombant dans les meilleurs délais ;
- (ii) à tenir les autres Parties régulièrement informées du déroulement des Procédures IRP lui incombant ;
- (iii) à répondre à toute demande raisonnable de fourniture d'informations ou de documents émanant des autres Parties qui serait utile ou nécessaire à ces dernières pour les besoins du bon déroulement des Procédures IRP leur incombant ;
- (iv) à assister à toute réunion des institutions représentatives du personnel, si les autres Parties en font la demande avec un délai de préavis raisonnable et si cette présence est justifiée pour les besoins du bon déroulement des Procédures IRP ;
- (v) de façon générale, à coopérer, dans la mesure de ce qui pourrait être raisonnablement demandé, pour les besoins du bon déroulement des Procédures IRP ; et
- (vi) à notifier aux autres Parties (x) l'avis de ses institutions représentatives du personnel (s'il est requis) lorsque celui-ci sera rendu, ou, à défaut d'un tel avis, (y) la survenance de l'expiration du délai pendant lequel ses institutions représentatives du personnel auraient dû rendre leur avis (s'il est requis).

## **3 Finalisation des documents de l'Opération - Démarches préalables à la Réalisation**

Les Parties déclarent qu'elles sont parvenues à un accord commun sur un projet de Pacte d'Actionnaires, à l'exception de modifications de forme mineures qui ne figurent pas encore à l'Annexe A. Cependant, chaque Partie pourra proposer aux autres Parties, qui seront libres de les accepter ou non, des modifications afin de prendre en compte les avis formulés, le cas échéant, par leurs conseils d'administrations et IRP respectifs.

Les Parties sont convenues que la conclusion du Pacte d'Actionnaires interviendra concomitamment à la tenue de l'assemblée générale de la SODIAC appelée à se prononcer sur l'Augmentation de Capital et sur la transformation des statuts de la SODIAC en société immobilière d'Outre-Mer (« SIDOM »), et sous réserve de l'adoption par ladite assemblée générale des résolutions susmentionnées.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

## 4 Conditions Suspensives à l'Opération

4.1 Les Parties sont convenues que l'engagement de CDC Habitat et des autres Parties de réaliser l'Opération est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ensemble, les « **Conditions Suspensives** ») :

- (a) l'obtention, sans condition ni réserve, de l'Autorisation Concurrence auprès de l'Autorité de la concurrence (la « **Condition Concurrence** ») ;
- (b) la confirmation par le conseil municipal de la Ville de Saint-Denis de l'Opération, avec une délibération validant la Réduction du Capital, l'Augmentation de Capital, la version définitive du Pacte d'Actionnaires et le projet de statuts modifiés figurant en annexe A (la « **Condition Ville de Saint-Denis** ») ; et
- (c) l'approbation par arrêté interministériel de la transformation de la SODIAC en SIDOM et des statuts modifiés de la SODIAC tels qu'adoptés par l'assemblée générale de la SODIAC (la « **Condition Arrêté** »).

Les Conditions Suspensives étant stipulées au bénéfice de l'ensemble des Parties, ces dernières ne pourront y renoncer que sur décision conjointe.

### 4.2 **Responsabilité pour la réalisation de la Condition Concurrence**

Dès que les IRP auront été informées du projet d'Opération, CDC Habitat pourra préparer et déposer auprès de l'Autorité de la Concurrence toute pré-notification nécessaire à la réalisation de la condition suspensive prévue dans le présent protocole, à savoir la Condition Concurrence.

CDC Habitat fournira, dans les meilleurs délais, toute information complémentaire et/ou tout document qui pourrait être demandé par l'Autorité de la Concurrence et déposera toute notification définitive lorsque l'Autorité de la Concurrence lui aura indiqué que la phase de pré-notification est terminée.

CDC Habitat fournira, dans les meilleurs délais, toute information complémentaire et/ou tout document qui pourrait être demandé par l'Autorité de la Concurrence, et ce, à l'effet d'obtenir l'Autorisation Concurrence.

La Ville de Saint-Denis s'engage à coopérer, et à faire ses meilleurs efforts pour que la SODIAC coopère, avec CDC Habitat, sur sa demande, à l'effet de fournir le plus rapidement possible l'aide nécessaire à CDC Habitat et à ses conseils pour effectuer les démarches nécessaires pour obtenir l'Autorisation Concurrence.

CDC Habitat notifiera aux autres Parties la réalisation de la Condition Concurrence au plus tard cinq (5) jours ouvrés après en avoir été elle-même informée.

### 4.3 **Responsabilité pour la réalisation de la Condition Ville de Saint-Denis**

La Ville de Saint-Denis s'engage envers toutes les autres Parties :

- (i) à convoquer un conseil municipal de la Ville de Saint-Denis à l'effet de solliciter l'approbation par le conseil communautaire de la Ville de Saint-Denis de l'Opération, de la Réduction du Capital, de l'Augmentation du Capital, de la transformation de la SODIAC en SIDOM et de l'adoption par la SODIAC du projet de statuts figurant en annexe A du Pacte d'Actionnaires ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019



- (ii) et plus généralement, à faire tous ses meilleurs efforts pour obtenir la réalisation de la Condition Ville de Saint-Denis

La Ville de Saint-Denis notifiera à CDC Habitat et à la CDC la décision du conseil municipal de la Ville de Saint-Denis attestant de la réalisation de la Condition Ville de Saint-Denis au plus tard cinq (5) Jours Ouvrés après sa survenance.

## 5 Réalisation de l'Opération

Les Parties reconnaissent qu'à la date du Protocole, elles n'ont pas pris de décision définitive sur l'Opération.

Dans le cas où, à l'issue des Procédures IRP, les Parties décideraient de procéder à l'Opération, elles feront leurs meilleurs efforts pour que la réalisation de l'Opération (la « Réalisation ») intervienne comme suit dans les trente (30) Jours Ouvrés de la date à laquelle toutes les Procédures IRP auront été terminées :

La Ville de Saint-Denis et la CDC :

- (i) demanderont, ou feront en sorte que leurs représentants au sein du conseil d'administration de la SODIAC demandent la convocation d'un conseil d'administration afin de convoquer une assemblée générale de la SODIAC laquelle sera appelée, notamment, à :
- décider et voter une réduction du capital social de manière à apurer les pertes figurant au bilan de la Société à l'issue de laquelle les Capitaux Propres de la Société seront égal à son capital social (« **la Réduction du Capital** »).
  - décider et voter une augmentation de capital, par capitalisation d'avance en compte courant, réservée à CDC Habitat d'un montant nominal de 15 millions d'euros par émission au profit de CDC Habitat de [•] actions ordinaires (« **l'Augmentation de Capital** ») ; et
  - modifier les statuts de la SODIAC selon le projet figurant en annexe A du Pacte d'Actionnaires, sous réserve de la Condition Arrêté ;
- (ii) voteront, ou feront en sorte que leurs représentants au sein de ladite assemblée générale votent, en faveur des résolutions mentionnées au paragraphe précédent ; et
- (iii) plus généralement, feront (ou feront en sorte que chaque représentant au sein de ladite assemblée générale fasse) tous leurs meilleurs efforts pour obtenir l'adoption par l'assemblée générale de SODIAC des résolutions relatives à (i) la Réduction de Capital, (ii) l'Augmentation de Capital et (iii) la modification, sous réserve de la Condition Arrêté, des statuts de la SODIAC, au plus tard le [•] 2019.

CDC Habitat s'engage, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des Conditions Suspensives, à souscrire à l'Augmentation de Capital dans son intégralité, dans les 60 jours de la décision prise par l'assemblée générale de la SODIAC de procéder à l'Augmentation de Capital, sur le compte bancaire spécial qui sera ouvert au nom de la SODIAC.

## 6 Exclusivité

A compter de la date de la signature par toutes les Parties du présent Protocole, et jusqu'au 31 mars 2020 inclus, la Ville de Saint-Denis s'interdit, directement ou indirectement, y compris au travers de ses Affiliés, en ce compris la SODIAC, et/ou au travers ses

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

mandataires sociaux, salariés ou conseils (ou de ceux de ses Affiliés) d'initier, de poursuivre, de mener et/ou de conclure toute discussion ou négociation relative à l'entrée au capital de tout tiers dans la SODIAC (l'« Engagement d'Exclusivité »).

## 7 Gestion en bon père de famille

La Ville de Saint-Denis et la CDC s'engagent, chacun en ce qui les concerne et compte tenu de leurs pouvoirs respectifs au sein du conseil d'administration et de l'assemblée d'actionnaires de la SODIAC à ce que, à compter de la date de signature du présent Protocole et jusqu'à la réalisation de l'Opération (ou, préalablement, jusqu'à la date à laquelle l'Engagement d'Exclusivité aurait cessé), la SODIAC soit gérée en bon père de famille, dans le cours normal des affaires, de façon similaire aux pratiques antérieures, de façon prudente et raisonnable et selon les pratiques passées, et s'engagent chacun en ce qui les concerne et compte-tenu de leurs pouvoirs respectifs au sein de la SODIAC à ce que la SODIAC ne prenne aucune des décisions suivantes sans que CDC Habitat n'ait été préalablement associée par tous moyens

:

- (i) procéder, directement ou indirectement à toute distribution de résultats ou de réserves ;
- (ii) réduire, rembourser ou amortir son capital (sauf en application des dispositions du présent Protocole) ;
- (iii) émettre, exercer, céder, acquérir ou souscrire toute valeur mobilière, titre financier ou tout autre droit donnant accès, immédiatement ou à terme, au capital ou à toute obligation ou à tout autre titre de créance ;
- (iv) participer à une opération de fusion, scission, apport, recapitalisation, réorganisation, restructuration, transformation, liquidation ou dissolution ;
- (v) acquérir, céder ou aliéner toute activité, branche d'activité ou fonds de commerce ;
- (vi) modifier ses statuts (sauf en application des dispositions du présent Protocole) ;
- (vii) céder, transférer ou disposer de tout actif ou immeuble en dehors du cours normal des affaires ;
- (viii) accorder ou créer une nouvelle sûreté sur les biens ou actifs, ou consentir une garantie, aval ou caution, à chaque fois en dehors du cours normal des affaires ;
- (ix) souscrire tout endettement financier ou assimilé en dehors du cours normal des affaires ;
- (x) acquérir un actif d'une valeur individuelle supérieure à 8 000 000 € ;
- (xi) consentir tout prêt ou avance ou engagement hors-bilan à toute personne ;
- (xii) initier ou transiger toute procédure, litige ou réclamation pour une valeur supérieure à 1 000 000 € ;
- (xiii) conclure tout accord relatif à une *joint-venture*, partenariat ou tout accord entraînant une responsabilité indéfinie et/ou solidaire ;

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019



- (xiv) procéder à toute augmentation de salaire, attribution de prime ou octroi d'avantages au profit de salariés ou mandataires sociaux, sauf dans la mesure requise pour se conformer aux lois et règlements applicables, aux accords collectifs ou aux contrats de travail applicables ; procéder à la modification de tout accord collectif ; (xv) procéder à tout changement dans les méthodes et pratiques comptables ;
- (xvi) s'engager à prendre l'une des décisions visées ci-dessus.

Par dérogation, la SODIAC pourra prendre toute décision visée ci-avant avec l'accord de CDC Habitat (qui ne sera pas refusé déraisonnablement), cet accord étant réputé donné en l'absence de réponse de CDC Habitat dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la date à laquelle la Ville de Saint-Denis lui aura notifié l'intention de la SODIAC de prendre une telle décision.

## **8 Financement**

CDC Habitat s'engage :

- A consentir, dès signature du présent protocole, à prendre toutes les dispositions nécessaires qui lui permettent dans les meilleurs délais de verser à la SODIAC une avance en compte courant de 15 millions d'euros. Cette première avance qui sera capitalisée lors de l'Augmentation de Capital ne sera pas productrice d'intérêt jusqu'à la Date de Réalisation, elle sera assortie de garantie, et exigible, en cas d'absence de réalisation à la date du 31 mai 2020.
- sous réserve de la Réalisation de l'Opération, et conformément au PMT coconstruit et partagé entre CDC Habitat et la SODIAC, à consentir à la SODIAC la mise en place d'avances en comptes courant pour un montant complémentaire maximum de 20 M€ (qui porteront intérêt au taux de livret A + 150 BP)

## **9 Information - Accès à la Société**

La ville de Saint-Denis et la CDC s'engagent, chacun dans la limite de ses pouvoirs :

- (a) à notifier à CDC Habitat la survenance de tout évènement intervenant entre la date du présent Protocole et la date de réalisation de l'Opération susceptible d'affecter significativement la SODIAC, son fonctionnement, son patrimoine, ses résultats financiers ou ses activités et ce, dans les dix (10) jours d'une telle survenance ; et
- (b) à prendre toutes mesures pour que CDC Habitat, ainsi que ses conseils et auditeurs, aient un accès raisonnable, pendant les heures normales de travail, à toute information ou document relatif à la SODIAC qu'ils pourraient raisonnablement demander.

## **10 Communication**

Chacune des Parties devra obtenir le consentement préalable écrit des autres Parties pour effectuer toute publicité, annonce ou communiqué concernant l'existence ou les stipulations du présent Protocole, ou les opérations qui y sont prévues, consentement qui devra porter tant sur le calendrier et la forme que le contenu de cette publicité, annonce ou communiqué, à l'exception des annonces nécessaires aux Procédures IRP.

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

## 11 Confidentialité

L'existence et les modalités du présent Protocole (et de son Annexe) sont confidentielles et ne pourront être révélées à tout tiers à l'exception des conseils des parties et des membres du Conseil Municipal.

Par dérogation, les Parties pourront communiquer aux organes compétents toutes les informations nécessaires à la réalisation des Procédures IRP.

## 12 Résiliation

Le Protocole est conclu pour une durée à la date la plus proche entre la Date de Réalisation ou, en l'absence de Réalisation, 31 mai 2020 ; et les Parties seront déliées de tout engagement l'une envers l'autre à compter de cette date, sauf accord commun entre les Parties pour proroger cette date.

## 13 Intuitu personae - Tiers bénéficiaires

Le Protocole est conclu *intuitu personae*. En conséquence, aucune Partie ne pourra, sans le consentement écrit préalable de l'autre Partie, transférer à un tiers le bénéfice de tout ou partie des droits ou obligations au titre du présent Protocole.

## 14 Frais

Chaque Partie conservera à sa charge les frais et dépenses (y compris les honoraires et frais des conseils) exposés par elle pour les besoins du présent Protocole et des opérations qui y sont prévues.

## 15 Coopération

Chacune des Parties s'engage à coopérer avec les autres Parties, et à accomplir tous actes raisonnables demandés par toute autre Partie, pour les besoins de la bonne exécution du présent Protocole.

## 16 Notifications

Toute demande, notification ou communication relative au présent Protocole devra être faite par écrit et remise en main propre contre décharge ou envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courriel (sous réserve, dans le cas d'une transmission par courriel, que le destinataire ait accusé réception de cette transmission par courriel).

- pour la Ville de Saint-Denis: A l'attention de [•]  
Adresse : [•]  
Courriel : [•]
  
- pour CDC Habitat:  
A l'attention de Philippe Pourcel  
Adresse : 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris  
Courriel : philippe.pourcel@cdc-habitat.fr

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

- pour la CDC:  
A l'attention de Nathalie Infante  
Adresse : 15 rue Malartic - BP 80980 - 97479 Saint-Denis cedex  
Courriel : nathalie.infante@caissedesdepots.fr
  
- pour la SODIAC:  
A l'attention de [•]  
Adresse : [•]  
Courriel : [•]

La date à laquelle toute demande, notification ou communication sera réputée faite sera celle :

- de sa remise en main propre au destinataire si elle a été remise en main propre (telle qu'attestée par l'accusé de réception signé par le destinataire) ;
- de sa première présentation chez le destinataire si elle a été adressée par lettre recommandée avec avis de réception ;
- de l'accusé de réception envoyé par le destinataire, si elle a été adressée par courriel.

## **17 Droit applicable - Tribunaux Compétents**

Le présent Protocole est soumis, et sera interprété conformément, au droit français.

Tous différends découlant du présent Protocole ou relatifs à son existence, sa validité, son interprétation ou son exécution relèveront de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de [Paris].

Fait à Paris,

Le [•],

En quatre (4) exemplaires originaux.

---

**La Ville de Saint-Denis**

représentée par [•]

Fonction : [•]

---

**CDC Habitat**

représentée par Yves Chazelle

Fonction : Directeur Général

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

**La Caisse des Dépôts et Consignations**  
représentée par Nathalie Infante Fonction :  
Directrice Régionale Océan Indien

---

**La SODIAC**  
représentée par [•] Fonction  
: [•]

Vu par le Conseil municipal de Saint-Denis (Réunion)  
en séance du vendredi 29 novembre 2019  
et annexé à la délibération n° 19/5-057

 LE MAIRE  
Gilbert ANNETTE

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

Annexe A

Projet de Pacte d'Actionnaires (avec ses annexes)

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

---

**PROJET DE PACTE D'ACTIONNAIRES RELATIF  
A LA SODIAC**

---

Entre :

**la Ville de Saint-Denis**

**la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)**

**CDC Habitat**

**la Communauté intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)**

---

Le [•] 2019

---

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019

## SOMMAIRE

<b>SECTION I - DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION .....</b>	<b>4</b>
1. Définitions .....	4
2. Règles d'interprétation .....	6
<b>SECTION II - GOUVERNANCE .....</b>	<b>8</b>
3. Gouvernance à compter de la Date de Réalisation .....	8
<b>SECTION III - TRANSFERTS DE TITRES .....</b>	<b>13</b>
4. Transferts de Titres .....	13
<b>SECTION IV - STIPULATIONS DIVERSES .....</b>	<b>17</b>
5. Adhésion au Pacte - Incessibilité .....	17
6. Stipulations Générales .....	17
<b>ANNEXE A STATUTS DE LA SODIAC MODIFIÉS .....</b>	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
<b>ANNEXE B ACTE D'ADHÉSION .....</b>	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>

Le présent pacte d'actionnaires (le "Pacte") est conclu :

**La Ville de Saint-Denis de la Réunion**, représentée par M. le Maire, dûment habilité ("Ville de Saint-Denis ") ;

- (1) **CDC Habitat**, société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de Surveillance dont le siège social est sis 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 470 801 168, représentée par M. [Yves Chazelle], [directeur général] ("CDC Habitat") ;
- (2) **la Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement public dont le siège social est sis 56 rue de Lille 75007 Paris ;
- (3) [la **Communauté intercommunale du Nord de la Réunion**, représentée par M. le Président, dûment habilité (« la CINOR »)]

Ville de Saint-Denis, CINOR, CDC Habitat et CDC sont ci-après dénommés, collectivement, les "Parties" et individuellement une "Partie".

**APRES AVOIR RAPPELE QUE :**

- A. A la date des présentes, CDC Habitat s'est engagée ordinaires représentant 53% (montant prévisionnel) du capital social et des droits de vote de la Société Dionysienne d'Aménagement et de Construction, société anonyme d'économie mixte locale, dont le siège social est sis au 121 Boulevard Jean Jaurès 97400 SAINT-DENIS, immatriculée au RCS 378918510, (la "SODIAC" ou la "Société"), suite à l'augmentation de capital réservée à CDC Habitat décidée par l'assemblée générale de la Société ce jour.

La souscription par CDC Habitat à l'Augmentation de Capital ("l'Opération") est subordonnée à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées dans le Protocole d'Accord, en ce compris l'édiction d'un arrêté interministériel autorisant la transformation de la SODIAC en Société Immobilière d'Outre-Mer régie par les dispositions de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ("SIDOM") et approuvant la modification des statuts de la SODIAC

A la suite de la réalisation de l'Opération précitée, et le capital social de la Société sera réparti comme suit :

Actionnaire	Capital Social (%)	
	(prévisionnel dans l'attente des expertises définitives)	
Ville de Saint-Denis		18,98%
CDC Habitat		53,3%
Caisse des Dépôts et Consignations		9,33%

Accusé de réception en préfecture  
974-219740115-20191129-195057-DE  
Date de télétransmission : 29/11/2019  
Date de réception préfecture : 29/11/2019



CINOR	13,30%
Divers	5,09%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

- B.** Les Parties se sont rapprochées en vue de conclure le présent Pacte à l'effet notamment de définir et régler, à compter de la Date de Réalisation, (i) les règles et modalités de gouvernance et de prise de décisions au sein de la Société et de ses filiales, (ii) les principes applicables à la mutation des actions et de tous autres Titres émis ou donnant accès, directement ou indirectement, au capital social de la Société que les Parties détiennent ou seraient amenées à détenir à l'avenir et (iii) plus généralement leurs droits et obligations en leur qualité de détenteur de Titres de la Société.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**SECTION I - DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

**1. Définitions**

"Acquéreur Cession Conjointe"	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.1 ;
"Affilié(e)"	signifie, toute personne qui Contrôle, directement ou indirectement, ou qui est, directement ou indirectement, Contrôlée, ou se trouve, directement ou indirectement, sous le Contrôle conjoint avec une personne donnée, le terme "Contrôle" ayant le sens qui lui est donné à l'article L. 233-3 du Code de commerce ; Il est précisé que CDC Habitat et la CDC sont Affiliées entre elles ;
"Auteur du Transfert"	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1 ;
"Avis de Transfert"	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1 ;
"Candidat Acquéreur"	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.1 ;
"Cédant"	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.1 ;
"Conseil d'Administration"	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.1.1 ;
"Date de Réalisation"	signifie la date de réalisation de l'Opération ;
"Décisions Importantes"	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.6.1 ;
"Directeur Général"	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.3.1 ;

<b>"Droit de Cession Conjointe"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.1 ;
<b>"Droit de Prémption"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 0 ;
<b>"Groupe CDC"</b>	signifie, ensemble, CDC Habitat et CDC ;
<b>"Notification de Sortie"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.3.2 ;
<b>"Notification de Prémption"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.2 ;
<b>"Opération"</b>	a le sens qui lui est donné dans le préambule ;
<b>"Pacte"</b>	signifie le présent pacte d'actionnaires et ses Annexes ;
<b>"Période d'Inaliénabilité"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.1 ;
<b>"Président du Conseil d'Administration"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 3.2.1 ;
<b>"Protocole d'Accord"</b>	signifie le protocole d'accord entre la Ville de Saint-Denis et le Groupe CDC, en présence de la SODIAC ;
<b>"SIDOM"</b>	a le sens qui lui est donné dans le préambule ;
<b>"Titres"</b>	signifie (i) toute action et toute valeur mobilière émise ou à émettre donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, exercice ou par tout autre moyen, à l'attribution de valeurs mobilières représentant ou donnant accès à une quotité du capital social, du boni de liquidation ou des droits de vote, (ii) le droit préférentiel de souscription à une augmentation du capital en numéraire ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation de réserves, et (iii) tout démembrement des titres visés ci-avant ;
<b>"Transfert ou Transférer"</b>	signifie toute mutation à titre gratuit ou onéreux, y compris (i) celle réalisée par voie de fiducie ou de vente aux enchères publique ordonnée par une décision judiciaire, (ii) tout apport, apport partiel d'actif, fusion ou scission et (iii) tout démembrement de propriété, convention de croupier, promesse de vente ou nantissement ou constitution de garantie, toute renonciation individuelle au droit de souscription en faveur de personne(s) dénommée(s) ;
<b>"Titres Cédés"</b>	a le sens qui lui est donné à l'Article 4.2.2 (ii) ;
<b>"Transfert Libre"</b>	a le sens qui lui est donné à l'article 5.14.1

## 2. Règles d'interprétation

- 2.1 Toute référence au Pacte s'entend du Pacte et de ses Annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au préambule, Articles, paragraphes et Annexes s'entendent des préambule, Articles, paragraphes et Annexes du Pacte.
- 2.2 Toute référence à un autre document s'entend de ce document tel qu'il pourra être modifié ou remplacé (autrement qu'en violation des stipulations du présent Pacte), sauf disposition expresse contraire du présent Pacte.
- 2.3 Les exemples suivant les termes "inclure", "incluant", "notamment", "en particulier" et autres termes ayant le même sens ne sont pas limitatifs.
- 2.4 Toute référence dans le présent Pacte à un "jour" sans autre précision est une référence à un jour calendaire.
- 2.5 Pour le calcul de tout délai pendant lequel, ou à compter duquel, un acte ou une mesure doit être pris, les règles prévues aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile s'appliqueront.

## SECTION II - VISION ET OBJECTIFS PARTAGÉS

La CDC Habitat et de La Ville confirme dans le cadre du présent pacte, leur volonté commune de voir la SODIAC remplir pleinement ses missions de bailleurs social de référence de la Ville de Saint-Denis et de manière plus large de la CINOR.

A ce titre, les parties partagent leur volonté de voir la SODIAC recentrer ses activités dans le domaine du logement social avec une ambition affirmée de performance économique qui prenne en compte et accompagne l'engagement de la SODIAC sur la globalité de ses missions sociales.

A cet effet les parties conviennent, chacune dans ses compétences, de doter la SODIAC des moyens de son développement en veillant :

- à ce que celle-ci engage des mesures d'organisation, d'optimisation de son chiffre d'affaires et de sa capacité d'autofinancement par amélioration des fondamentaux de gestion, sur l'ensemble de ses domaines d'activités ;
- en veillant à la mise en œuvre d'une politique de maintenance et de réhabilitation qui garantisse le maintien des meilleures conditions de sécurité et de confort des locataires mais aussi participe à la valorisation des actifs sur le long terme ;
- Une attention particulière sera portée au devenir du patrimoine économique de la SODIAC qui est issu d'une volonté et d'investissements important de la CINOR et de la Ville, et qui, malgré des indicateurs de gestion perfectibles, représentent des actifs importants en matière de politique de développement économique du territoire de la Ville et de la CINOR et qui devront être mesurés à la hauteur de leur valeur de marché.

Les Parties conviennent que cette stratégie de recentrage, au-delà de la volonté d'amélioration de la performance économique devra être accompagnée de la Volonté d'accompagner les politiques publiques de la Ville de Saint-Denis et de la CINOR en matière d'Habitat sur les axes suivants :

- Mieux produire et entretenir pour une Ville inclusive :
  - En participant activement à l'identification, à la production ou à l'optimisation du foncier nécessaire pour produire du logement accessible ;
  - En prenant en compte, au mieux des dispositifs connus ou par l'innovation, les attentes d'un public large, incluant les publics les plus fragiles, (jeunes sans emploi, personnes vieillissantes autonome ou en perte d'autonomie, ...), au regards de leur spécificités, (public en grande précarité sociale...) , de leur revenu, voire de l'inadaptation ou de la faiblesse de l'offre (familles relevant du logement intermédiaire...) ;
  - En participant à la production de logement neuf de qualité sur l'ensemble du territoire de la Ville qui répondent au mieux, économiquement à la demande, tout en intégrant les questions d'usages et les dispositions en matière de maîtrise de consommation d'énergie, de l'eau et de la gestion des déchets les plus efficaces ;
- Mieux gérer la proximité et la qualité de service
  - Par la mise en place d'une organisation de proximité en capacité d'apporter une réponse technique et sociale au cœur même du patrimoine, y compris la digitalisation des fonctions de gestion mais aussi par la mise en place de gardiens dument formés et en nombre suffisant pour leur permettre de remplir pleinement leur mission ;
  - Par la plus grand maîtrise des charges locatives afin ne pas aggraver la fragilité d'une grande partie des locataires ;
- Mieux accompagner la Ville inclusive par une volonté de dynamique sociale affirmée :
  - Au service de l'amélioration du cadre de vie
    - Par une plus grande maitrise des stratégies de peuplement en concertation avec la Ville ;
    - Par une plus grande maîtrise de la qualité architecturale rn particulier aux regards des usages, en matière de résidentialisation et d'insertion dans la ville ;
    - Par une volonté de qualité environnementale et de tranquillité résidentielle partagée avec les habitants, en concertation avec le tissu associatif et les services publics locaux ;
  - Au service du développement économique des quartiers et de l'insertion ;
    - En favorisant l'accès à l'emploi par le développement des clauses d'insertion au cœur de la politique d'investissement de la SODIAC, mais aussi au travers du développement des principes d'économies sociales et solidaires dans les missions de gestion de son parc d'une manière globale

- Au service du développement humain des quartiers
  - En concertation avec le tissu associatif au cœur des quartiers, pour sensibiliser et conforter le lien social autour de thématiques sensibles comme l'incivilité et la citoyenneté, la réussite scolaire, la santé, l'emploi...

Cette volonté partagée des parties, expressément reprise au sein de la présente section, devra faire l'objet d'un suivi annuel et d'une évaluation précise et argumentée au sein d'un rapport qui sera présenté au Comité d'orientation stratégique (3.4.1) et permettra chaque année une actualisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs que la Ville de Saint-Denis et CDC Habitat souhaitent confier à la Direction opérationnelle de la Société.

### SECTION III - ENGAGEMENT DE FINANCEMENT

Conformément au PMT coconstruit et partagé entre CDC Habitat et la SODIAC, CDC Habitat s'engage, dès son entrée au capital de la SODIAC, à consentir à celle-ci, un financement pour un montant de 20 M€ en compte courant d'associé maximum- et 15 M€ en capital, conformément aux engagements pris dans le protocole.

### SECTION IV GOUVERNANCE

#### 3. Gouvernance à compter de la Date de Réalisation

##### 3.1 Conseil d'Administration

3.1.1 L'assemblée générale [ordinaire et] extraordinaire de la SODIAC qui s'est tenue à la date des présentes a :

- (i) modifié les statuts de la SODIAC afin de tenir compte notamment de la transformation de la SODIAC en SIDOM, sous condition de l'édiction de l'arrêté interministériel autorisant la transformation de la SODIAC en SIDOM et approuvant la modification des statuts,
- (ii) procédé au renouvellement et/ou, sous condition de réalisation de l'Opération, à la nomination d'administrateurs de la SODIAC de sorte qu'à la Date de Réalisation, le Conseil d'Administration de la SODIAC (le "**Conseil d'Administration**") sera composé comme suit :
  - la majorité des administrateurs de la SODIAC seront désignés parmi les candidats proposés par le Groupe CDC, étant précisé que CDC et CDC Habitat se concerteront au préalable en vue de la répartition entre eux du nombre d'administrateurs de la SODIAC représentant la majorité (soit cinq (5) administrateurs) ;
  - deux (2) administrateurs de la SODIAC seront désignés parmi les candidat(s) proposé(s) par la Ville de Saint-Denis ;
  - un (1) administrateur de la SODIAC sera désigné parmi les candidat(s) proposé(s) par la CINOR ;

- un (1) administrateur sera désigné parmi les actionnaires privés ou en tant que personnalité qualifiée ;
- et le nombre maximum d'administrateurs de la SODIAC sera de neuf (9).

3.1.2 Les Parties s'engagent, à voter et à faire en sorte que leurs représentants en assemblée générale votent afin que pendant la durée du Pacte, la composition du Conseil d'Administration soit conforme à la répartition figurant à l'Article 3.1.1 du présent Pacte. Par ailleurs, la Ville de Saint-Denis s'engage à obtenir l'ensemble des autorisations et décisions nécessaires pour la mise en place du Conseil d'Administration conformément à la répartition figurant à l'Article 3.1.1.

A cet effet, la Ville fera en sorte, à la date de réalisation, de revoir la désignation des représentants de la Ville au sein du CA.

3.1.3 Si du fait de la législation, la réglementation ou la jurisprudence, d'autres personnes doivent être nommées administrateurs (ou que des représentants auprès du Conseil d'Administration, par exemple des représentants des associations de locataires, disposent de droits de vote au sein du Conseil d'Administration), alors les Parties prendront toutes les mesures, dans la limite du possible, et, notamment, voteront et feront en sorte que leurs représentants en assemblée générale votent, afin que la majorité des administrateurs de la SODIAC ayant droit de vote soient désignés parmi les candidats proposés par le Groupe CDC

## 3.2 Présidence du Conseil d'Administration

3.2.1 Les Parties s'engagent à voter, et à faire en sorte que les administrateurs désignés sur leur proposition votent, afin que le président du Conseil d'Administration (le "**Président du Conseil d'Administration**") qui sera nommé par le Conseil d'Administration soit exclusivement l'administrateur proposé à ce poste par la Ville Saint-Denis, choisi par la Ville Saint-Denis après concertation préalable entre la Ville Saint-Denis et le Groupe CDC.

Il est rappelé que la nomination du Président du Conseil d'Administration et la nomination du Directeur Général seront désormais soumises à l'approbation des ministres de tutelle, conformément aux dispositions de l'article 11 du décret n° 84712 du 17 juillet 1984 modifié.

3.2.2 La révocation par le Conseil d'Administration du Président du Conseil d'Administration ne pourra intervenir qu'à la demande de la Ville de Saint-Denis et après concertation préalable entre la Ville de Saint-Denis et le Groupe CDC (le remplaçant étant nommé, conformément à l'Article 3.2.1 ci-avant).

3.2.3 Le Conseil d'Administration, statuant à la majorité simple des membres présents ou représentés, déterminera la rémunération du Président du Conseil d'Administration.



### 3.3 Direction Générale

3.3.1 Les Parties s'engagent à voter, et à faire en sorte que les administrateurs désignés sur leur proposition, votent afin que les fonctions de direction générale et de présidence du Conseil d'Administration soient dissociées, les fonctions de direction générale étant donc exclusivement assumées par le directeur général (le "**Directeur Général**") et non par le Président du Conseil d'Administration.

3.3.2 Les Parties s'engagent à voter, et à faire en sorte que les administrateurs désignés sur leur proposition, votent afin que le Directeur Général et, le cas échéant, les directeurs généraux délégués de la SODIAC nommés par le Conseil d'Administration soient exclusivement les personnes proposées à ces postes par le Groupe CDC, choisi par le Groupe CDC après concertation préalable avec la Ville.

La révocation par le Conseil d'Administration du Directeur Général et, le cas échéant, de tout directeur général délégué ne pourra intervenir qu'à la demande du Groupe CDC, après concertation préalable avec la Ville.

3.3.3 Le Conseil d'Administration, statuant à la majorité simple des membres présents ou représentés, détermine la rémunération du Directeur Général et, le cas échéant, des directeurs généraux délégués.

### 3.4 Comités au sein du Conseil d'Administration

3.4.1 Le Conseil d'Administration instituera un comité d'audit, un comité des rémunérations et un comité d'orientation stratégique, qui seront chacun chargés d'étudier les questions que le Conseil d'Administration leur soumettra et de rendre un avis au Conseil d'Administration. Le règlement intérieur du Conseil d'Administration, qui sera adopté par le Conseil d'Administration, fixera la composition et les attributions des comités, qui exerceront leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

3.4.2 Les rôles des comités seront précisés dans le règlement intérieur. Ils pourront au-delà des membres pris par le conseil en son sein, inviter des personnalités qualifiées.

3.4.3 Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties ce qui suit :

- (i) dans les comités d'orientations stratégiques d'audit et des rémunérations, siégeront un (des) Membre(s) CDC Habitat, un (des) Membre(s) CDC et un (des) Membre(s) Ville de Saint-Denis ;
- (ii) le(s) Membres CDC Habitat et le(s) Membre(s) CDC disposeront ensemble de la majorité des voix au sein des comités d'audit et des rémunérations ;
- (iii) les présidents des comités d'orientations stratégiques, du comité d'audit et du comité des rémunérations seront désignés respectivement par la Ville de Saint-

Denis, CDC et CDC Habitat, lors de la première réunion de ces comités, comme suit :

- *Comités d'orientations stratégiques : président Ville de Saint-Denis*
- *Comité d'audit : président CDC*
- *Comité des rémunérations : président CDC Habitat*

### 3.5 Censeurs

3.5.1 Le Conseil d'Administration pourra nommer un ou plusieurs censeurs, personne physique ou morale, chargés de conseiller le Conseil d'Administration, à la demande de celui-ci, sur des points particuliers, le Conseil d'Administration n'étant pas lié par leurs recommandations.

3.5.2 Les Parties s'engagent à voter et à faire en sorte que les administrateurs désignés sur leur proposition votent afin que, pendant toute la durée du Pacte, au moins un candidat sélectionné par CDC Habitat et un candidat sélectionné par la Ville de Saint-Denis soit désigné comme censeur.

### 3.6 Décisions Importantes ne pouvant être adoptées par le Conseil d'Administration ou l'assemblée générale de la SODIAC sans concertation et de l'accord du Groupe CDC et de la Ville de Saint-Denis

3.6.1 Le Groupe CDC et la Ville Saint-Denis s'engagent à faire en sorte, chacun dans la limite de ses pouvoirs, et s'engagent à instruire leurs représentants respectifs au Conseil d'Administration ou à l'assemblée générale de la SODIAC afin qu'aucune Décision Importante ne puisse être adoptée ou mise en œuvre par la SODIAC ou toute filiale de la SODIAC sans avoir fait l'objet d'une concertation préalable entre le Groupe CDC et la Ville de Saint-Denis.

3.6.2 La soumission au Conseil d'Administration devra avoir fait l'objet d'une ou plusieurs concertations préalables entre le Groupe CDC et la Ville de Saint-Denis en vue d'adopter une position commune, de telles concertations devant avoir lieu, par tous moyens, à la demande de la partie la plus diligente et au plus tard 5 jours ouvrés avant la date prévue pour la tenue du Conseil d'Administration.

3.6.3 Afin de faciliter la concertation préalable le Groupe CDC et la Ville de Saint-Denis, mais aussi l'adoption d'une position commune en cas de différend, les Décisions Importantes figurant aux points (i) et (ii) feront l'objet d'une étude systématique par le comité d'orientation stratégique ou le comité d'audit.

3.6.4 Les Décisions Importantes sont les suivantes

- (i) l'approbation du Plan Stratégique de Patrimoine ;
- (ii) l'approbation du plan à moyen terme (PMT) et du budget ;
- (iii) l'approbation des termes des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et de leur conclusion avec les autorités compétentes ;



- (iv) L'approbation des comptes (sociaux et consolidés) au titre d'un exercice, la proposition d'affectation du résultat et tout changement significatif de principe et/ou méthodes comptables ;
- (v) les investissements et désinvestissements d'un montant unitaire au-delà de [8.000.000] € et les investissements réalisés hors du territoire de la CINOR ;
- (vi) toute prise ou cession de toute participation, directe ou indirecte, dans toute société, toute joint-venture, groupement ou organisme créée ou à créer ; toute participation, directe ou indirecte, à la création de toute société, joint-venture ou groupement d'intérêt économique, à l'exception de toute participation à la création de toute société, joint-venture ou groupement d'intérêt économique dont la totalité des actions et droits de vote serait détenue par la SODIAC et/ou toute filiale de la SODIAC ; toute souscription à toute émission d'actions, de parts sociales ou d'obligations et plus généralement toute valeur mobilière émise par une entité tierce ;
- (vii) la conclusion de tout prêt, emprunt, crédit ou avance non prévu au PMT en vigueur et d'un montant unitaire au-delà de [8.000.000] € ;
- (viii) l'octroi de toute caution, aval ou garantie, sûreté, privilège et autre droit quelconque au profit de tiers, sauf consenti dans le cours normal des affaires ;
- (ix) toute décision devant être soumise à l'assemblée générale extraordinaire, sauf celles devant procéder à des modifications purement techniques des statuts résultant de dispositions légales ou décider du changement de siège social ;
- (x) toute modification du règlement intérieur du Conseil d'Administration ou de tout comité institué par le Conseil d'Administration ;
- (xi) tout plan de départ comportant des ruptures de contrats de travail imposées par l'employeur ;
- (xii) la désignation, le renouvellement ou la récusation des commissaires aux comptes ;
- (xiii) sauf cas d'urgence motivée par le Directeur Général, la conclusion, en cas de litige, de toute transaction ou tout compromis pour un montant unitaire excédant [1.000.000] € ;

3.6.5 Compte tenu de leur nature, et pour acter de la volonté de concertation préalable, il est convenu que les « **Décisions Importantes** » détaillées en (vi), (viii), (ix), (x), (xi), ne pourront être portées à l'ordre du jour du conseil d'administration sans accord préalable entre les parties au pacte.

## SECTION IV - TRANSFERTS DE TITRES

### 4. Transferts de Titres

Les principes relatifs aux Transferts de Titres stipulés dans le présent Article 4 sont applicables à compter de la Date de Réalisation.

#### 4.1 Inaliénabilité

Chacune des Parties s'interdit de Transférer tout Titre de la SODIAC qu'elle détient (ou détiendra) pendant une durée de trois (3) ans à compter de la Date de Réalisation (la "**Période d'Inaliénabilité**").

Par exception aux stipulations du précédent paragraphe, (i) chacune des Parties pourra toutefois Transférer tout ou partie de ses Titres à tout entité qui lui est Affiliée et (ii) le Groupe CDC pourra acquérir pendant la durée de la Période d'Inaliénabilité, avec l'accord préalable de la Ville de Saint-Denis, tout Titre de la SODIAC auprès des autres actionnaires (chacun, un "**Transfert Libre**").

#### 4.2 Droit de Préemption

##### Principe

Chaque Partie souhaitant procéder à un Transfert de Titres de la SODIAC à l'issue de la Période d'Inaliénabilité consent aux autres Parties, un droit de préemption portant sur l'ensemble des Titres qu'elle souhaiterait céder à quelque personne que ce soit (y compris à une autre Partie) (le "**Droit de Préemption**").

Le Droit de Préemption ne s'appliquera pas à un Transfert Libre.

##### 4.2.1 Procédure

Toute Partie souhaitant transférer des Titres ("**l'Auteur du Transfert**") s'engage à notifier aux autres Parties (avec copie à la Société) tout projet de Transfert (autre qu'un Transfert Libre), avec les indications suivantes :

- (i) le nom (ou la dénomination sociale) et l'adresse (ou le siège social) du ou des cessionnaire(s) envisagé(s) (ensemble, le "**Candidat Acquéreur**"), l'identité de la ou des personnes Contrôlant directement et de façon ultime le Candidat Acquéreur (s'il ne s'agit pas d'une personne physique) ;
- (ii) le nombre de Titres (par catégorie de Titres) dont le Transfert est envisagé (les "**Titres Cédés**") par l'Auteur du Transfert ;
- (iii) le prix offert par catégorie de Titres Cédés (ainsi que le cas échéant les modalités d'ajustement ou de restitution de ce prix) et les conditions de paiement auxquelles le Transfert doit être effectué ;

- (iv) les autres modalités de l'opération envisagée, telles que les engagements de garantie ;
- (v) les liens financiers ou capitalistiques existant, le cas échéant, entre l'Auteur du Transfert et le Candidat Acquéreur, directement ou indirectement ;
- (vi) et une copie de l'offre ferme du Candidat Acquéreur, qui devra émaner d'une Entité agissant de bonne foi ;

cette notification étant ci-après désignée "**l'Avis de Transfert**".

#### 4.2.2 Exercice du Droit de Prémption

Chaque Partie autre que l'Auteur du Transfert disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de l'Avis de Transfert pour adresser à l'Auteur du Transfert une notification en réponse (avec copie à la Société et aux autres Parties) (la "**Notification de Prémption**"), indiquant (i) si elle désire acquérir tout ou partie des Titres Cédés aux mêmes conditions de prix et de paiement que celles offertes par le Candidat Acquéreur ou (ii) si elle renonce à exercer le Droit de Prémption.

Le défaut de Notification de Prémption d'une Partie dans le délai ci-dessus vaudra renonciation de sa part à l'exercice du Droit de Prémption.

Le Droit de Prémption ne pourra être considéré comme valablement exercé que si la totalité des Titres Cédés est préemptée par une ou plusieurs Parties. Si plusieurs Parties ont exercé leur Droit de Prémption pour un nombre cumulé de Titres supérieur au nombre de Titres Cédés, les Titres Cédés seront répartis entre eux au prorata du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement (dans la limite de leur demande, le solde éventuel étant réparti ensuite entre la(les) Partie(s) ayant préempté n'ayant pas atteint la limite de leur demande et ce, par application des stipulations ci-avant).

A défaut d'une préemption portant sur tous les Titres Cédés, l'Auteur du Transfert pourra alors librement céder ses Titres au Candidat Acquéreur, mais uniquement au Candidat Acquéreur et aux conditions et prix figurant dans son Avis de Transfert et impérativement dans les quarante (40) jours de la date d'expiration du délai de préemption ci-dessus, à défaut de quoi la procédure de préemption devra être mise en œuvre à nouveau, et sans préjudice du respect du Droit de Cession Conjointe.

En cas de préemption, le transfert de propriété des Titres Cédés interviendra au profit des Parties ayant exercé le Droit de Prémption au plus tard le trentième (30<sup>ème</sup>) jour suivant soit (i) l'expiration du délai pendant lequel peut être envoyée la Notification de Prémption, soit (ii) la date d'obtention des autorisations nécessaires en vertu des dispositions légales et réglementaires en matière de contrôle des concentrations qui seraient éventuellement applicables.

A la date dudit Transfert, l'Auteur du Transfert remettra aux Parties ayant exercé le Droit de Prémption un ou des ordre(s) de mouvement relatif(s) aux Titres Cédés valablement établi(s) et dûment signé(s) contre paiement du prix des Titres Cédés.

### 4.3 Droit de Cession Conjointe

#### 4.3.1 Principe

Si CDC Habitat et CDC ((le(s)"Cédant(s)") souhaite(nt) Transférer, seul ou ensemble, tout ou partie de leurs Titres (autrement que dans le cadre d'un Transfert Libre) à un tiers acquéreur, y compris à un autre actionnaire de la SODIAC non partie au Pacte ("l'Acquéreur Cession Conjointe"), le(s) Cédant(s) devra(ont) envoyer à la Ville de Saint-Denis [et la CINOR] un avis contenant les mêmes informations que l'Avis de Transfert ("l'Avis de Cession Conjointe"), et il(s) se porte(nt) fort et s'engage(nt) à ce que l'Acquéreur Cession Conjointe offre de manière irrévocable à la Ville de Saint-Denis [et la CINOR] d'acquérir un nombre de Titres détenus par la Ville de Saint-Denis [et la CINOR], représentant, pour la Ville de Saint-Denis [et la CINOR], un pourcentage de [sa/leur] participation exactement égal au pourcentage de la participation du(des) Cédant(s) que représentent les Titres objet de l'Avis de Transfert (le "Droit de Cession Conjointe").

#### 4.3.2 Procédure

La Ville de Saint-Denis [et la CINOR] disposera[(ont)] alors d'un délai de dix (10) jours suivant la fin du délai dans lequel une Notification de Prémption peut être envoyée, pour adresser au(x) Cédant(s) une notification en réponse (la "Notification de Sortie") indiquant si [elle/ils] désire[(ent)] céder à l'Acquéreur Cession Conjointe le pourcentage de [ses/leurs] Titres défini ci-dessus.

Il est convenu qu'aucune Notification de Sortie ne pourra être adressée ou ne sera valable, si les Titres Cédés ont tous été préemptés en application des stipulations de l'Article 4.2 ci-dessus.

A défaut d'envoi d'une Notification de Sortie par la Ville de Saint-Denis [et, le cas échéant, la CINOR] dans le délai et aux conditions précités, la Ville de Saint-Denis [et, le cas échéant, la CINOR] sera[(ont)] réputée[(s)] avoir renoncé à son[/leur] Droit de Cession Conjointe.

Le prix et les conditions de paiement des Transferts de Titres de la Ville de Saint-Denis [et la CINOR] si elle[/ils] exerce[nt] son[/leur] Droit de Cession Conjointe, seront identiques à ceux s'appliquant au(x) Cédant(s) tel(s) que figurant dans l'Avis de Transfert (notamment en termes de prix, d'octroi éventuel de garanties et de calendrier de paiement).

### 4.4 Engagement de CDC Habitat d'acquisition de titres de la Ville à première demande, à l'issue de la première période du pacte

4.4.1 CDC Habitat consent à La Ville de Saint-Denis une promesse d'achat au titre de laquelle CDC Habitat s'engage irrévocablement et dans les conditions ci-après détaillées, à acquérir l'intégralité des titres détenus par La Ville de Saint-Denis (la « **Promesse d'Achat** »).

4.4.2 La Ville de Saint-Denis accepte la Promesse d'Achat en tant que promesse seulement, sans obligation de la lever.

- 4.4.3 La Ville de Saint-Denis pourra exercer la Promesse d'Achat en notifiant sa décision à CDC Habitat (la « **Notification d'Exercice de la Promesse** ») à compter du 5<sup>ème</sup> anniversaire de la Date de Réalisation. La Notification d'Exercice de la Promesse qui devra être adressé dans les six (6) mois suivant le 5<sup>ème</sup> anniversaire de la Date de Réalisation indiquera le prix auquel La Ville de Saint-Denis propose de transférer ses titres à CDC Habitat déterminé en conformité avec les dispositions de l'article 4.4.7 (le « **Prix de Transfert des titres** »).
- 4.4.4 À défaut d'envoi de la Notification d'Exercice de la Promesse au plus tard six (6) mois après la date du 5<sup>ème</sup> anniversaire de la Date de Réalisation, la Promesse d'Achat sera réputée de plein droit caduque au lendemain de cette date anniversaire et ce, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par le bénéficiaire.
- 4.4.5 Après accord entre les Parties relativement au Prix de Transfert des Titres objet de la Promesse d'Achat, le paiement du prix et la remise des ordres de mouvement dûment signés relativement au Transfert des Titres de la Société détenus par La Ville de Saint-Denis devront intervenir au plus tard dans un délai de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la Notification d'Exercice de la Promesse, en cas d'accord relativement au Prix de Transfert des Titres objet de la Promesse d'Achat (étant précisé toutefois que ces délais seront augmentés de tout délai nécessaire à l'obtention des autorisations administratives et réglementaires éventuellement requises).
- 4.4.6 En cas d'exercice de la Promesse d'Achat, le Prix de Transfert des Titres sera calculé comme suit :
- (a) d'abord il sera déterminé pour 100% du capital la situation nette de la SODIAC à la date d'exercice de la Promesse d'Achat (« **TSN** ») ;
  - (b) puis, il sera calculé le montant de variation de la situation nette entre la Date de Réalisation et la date d'exercice de la Promesse d'Achat (« **VSN** ») ;
  - (c) puis il sera calculé la différence entre la participation de la SODIAC dans la Société entre la Date de Réalisation et la date d'exercice de la Promesse d'Achat (« **VAR** »). enfin, il sera calculé le Prix de Transfert des Titres comme suit :

$$(X\% \times \text{TSN}) + (1/3 \times \text{VAR} \times \text{VSN}).$$

Où X% est égal au pourcentage du capital que représentent les titres de La Ville de Saint-Denis à la date d'exercice de la Promesse d'Achat.

Pour les besoins du calcul du Prix de Transfert des Titres, les comptes qui seront utilisés seront les comptes certifiés de la Société approuvés en assemblée générale portant sur les exercices clos les 31 décembre 2019 et 31 décembre 2024.

## SECTION V - STIPULATIONS DIVERSES

### 5. Adhésion au Pacte - Incessibilité

Chaque Partie s'oblige à ce que le cessionnaire de tout ou partie de ses Titres qui ne serait pas partie au Pacte signe sans réserve, et préalablement à tout Transfert, l'acte d'adhésion tel que figurant en Annexe B. Chaque Partie donne, par les présentes, mandat au Directeur Général de signer, en son nom et pour son compte, tout acte d'adhésion.

Le tiers ayant adhéré préalablement à l'acquisition de ses Titres, conformément à ce qui précède, aux dispositions du Pacte, acquerra, pour les besoins de son exécution, les droits et obligations de l'auteur du Transfert.

### 6. Stipulations Générales

#### 6.1 Renonciation

Le fait pour une Partie de ne pas se prévaloir de l'une quelconque des stipulations du Pacte, à quelque moment que ce soit, n'affectera en aucun cas son droit à la faire exécuter ultérieurement. Aucune renonciation par une Partie à invoquer un manquement ou une condition portant sur un quelconque engagement, déclaration ou garantie stipulé dans le Pacte ne sera valable à moins d'être faite par écrit.

#### 6.2 Nullité

Les Parties conviennent que 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 Parties 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.

#### 6.3 Notifications

Toute notification pour les besoins du Pacte sera faite par écrit et signée par ou pour le compte de la Partie dont elle émane et sera adressée par lettre remise en main propre contre reçu ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (étant précisé que toute notification faite par une Partie à une autre Partie devra nécessairement être adressée à toutes les Parties au Pacte), et sera réputée avoir été reçue à la date du reçu ou de la première présentation par les services postaux.

Pour les besoins des notifications dans le cadre du Pacte, les adresses des Parties sont celles figurant en tête des présentes ou à toute nouvelle adresse qui aura été valablement notifiée aux autres Parties pendant la durée du Pacte.

#### 6.4 Primauté du Pacte - Intégralité de l'accord

Le Pacte constitue l'intégralité des accords et engagements conclus entre les Parties relativement aux opérations visées dans le Pacte. Le Pacte remplace toutes les négociations, discussions, correspondances, communications, accords et engagements antérieurs conclus



entre une ou plusieurs Parties, relatifs à l'objet du Pacte (à l'exception des dispositions des statuts).

Les Parties conviennent qu'en cas de contradiction entre les stipulations des statuts et celles du Pacte, ce seront les stipulations du Pacte qui prévaudront entre elles.

## 6.5 Restructuration

Toute fusion, scission ou autre opération de restructuration impliquant la Société sera sans incidence sur les droits et obligations de chacune des Parties au titre du Pacte, qui s'exerceront sur les Titres reçus par les Parties à la suite d'une telle restructuration.

## 6.6 Entrée en vigueur - Durée - Modifications

Le Pacte entre en vigueur à compter de la Date de Réalisation. Le Pacte est conclu pour une durée de [5] ans [et pourra ensuite être renouvelé pour une période additionnelle de 5 ans], après concertation et accord de toutes les Parties.

Le présent Pacte ne pourra être modifié que par accord écrit signé par chacune des Parties.

En outre, à la date à laquelle une Partie ne détiendra plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendra fin de plein droit à l'égard de cette Partie (sauf en ce qui concerne les obligations de cette Partie non encore pleinement exécutées à la date d'effet du Transfert en question), mais restera en vigueur entre les autres Parties.

L'arrivée du terme du Pacte n'aura pas pour effet de dégager une Partie de sa responsabilité ou de ses obligations en raison du non-respect ou de la non-exécution par cette Partie avant ce terme, de toute disposition, condition ou engagement prévu au Pacte.

## 6.7 Confidentialité

Les Parties conviennent de tenir confidentiel le présent Pacte et de ne pas le communiquer, ni en communiquer le contenu, à des tiers à l'exception de leurs Affiliés, conseils, commissaires aux comptes et autres personnes soumises au secret professionnel, ainsi qu'à raison d'une obligation légale ou d'une décision de justice ou pour satisfaire ses obligations de *reporting* interne, ou encore dans la mesure où la communication du Pacte est nécessaire aux fins de faire valoir leurs droits en découlant.

A ce titre, chacune des Parties sera seule responsable de l'information de tout cessionnaire potentiel de ses Titres et en conséquence, lesdits cessionnaires potentiels seront, dans les rapports entre les Parties, présumés avoir connaissance des stipulations du Pacte. **6.8 Ayants-droit**

Le Pacte liera valablement et bénéficiera aux ayants droit de chacune des Parties.

## 6.9 Exécution/Réparation

L'ensemble des engagements stipulés aux présentes pourront donner lieu à exécution forcée (y compris par voie de référé) dans l'hypothèse où la Partie débitrice d'une telle obligation ne s'en serait pas acquittée, sans préjudice des autres droits et actions (notamment, du droit d'obtenir la pleine et entière indemnisation du préjudice subi) de la Partie créancière de

l'obligation en question. En tant que de besoin, chacune des Parties déclare que l'exécution des stipulations des présentes est possible et qu'il n'existe pas de disproportion manifeste entre le coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier à en poursuivre l'exécution forcée, conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil.

En outre, chaque Partie déclare, pour ce qui la concerne, accepter d'assumer les risques mis à sa charge aux termes du Pacte et en conséquence, renoncer à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

#### 6.10 Conventions de vote

Les Parties déclarent que les conventions de vote résultant des stipulations du Pacte ont été conclues pour la durée du Pacte et dans le respect de l'intérêt social de la SODIAC.

#### 6.11 Loi applicable – Litiges

Le présent Pacte est régi par le droit français.

Tout litige résultant des présentes sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Paris.

Fait à Paris, le [•] 2019,

En [trois] ([3]) exemplaires originaux,

---

**La Ville de Saint-Denis**

Représentée par [•]

---

**CDC Habitat**

Représentée par [•]

---

**Caisse des Dépôts et des Consignations**

Représentée par [•]

---

[La Communauté intercommunale du  
Nord de la Réunion]

Représentée par [•]

Vu par le Conseil municipal de Saint-Denis (Réunion)  
en séance du vendredi 29 novembre 2019  
et annexé à la délibération n° 19/5-057



LE MAIRE  
Gilbert ANNETTE