

**PACE DE LA SOCIETE « ROUEN METROPOLE HABITAT », SOCIETE DE
COORDINATION COOPERATIVE A CAPITAL VARIABLE**

Entre les soussignés :

- **L'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 40.000 euros, dont le siège social est situé au 19 rue Jean-Richard Bloch – 76300 SOTTEVILLE-LES-ROUEN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 781 142 773, représentée par son Directeur Général, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du [date],

ci-après dénommée « **L'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL** »

- **L'ESH QUEVILLY HABITAT**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 39.440 euros, dont le siège social est situé au 93 avenue des Provinces - 76120 LE GRAND QUEVILLY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 590 500 567, représentée par son Directeur Général, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du [date],

ci-après dénommée « **L'ESH QUEVILLY HABITAT** »

- **L'OPH ROUEN HABITAT**, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé au 5 place du Général de Gaulle – 76000 ROUEN, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 388 397 242, représenté par son Directeur Général, dûment habilité aux termes d'une délibération de son conseil d'administration du [date], prise après délibération du [conseil métropolitain] du [date],

ci-après dénommé « **L'OPH ROUEN HABITAT** »

- **L'ESH SEINE HABITAT**, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 45.136 euros, dont le siège social est situé au 20 rue François Mitterrand – 76140 LE PETIT QUEVILLY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 570 504 381, représentée par son Directeur Général, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du [date],

ci-après dénommée « **L'ESH SEINE HABITAT** »

- **La SOCIETE IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE D'OISSEL ET DE LA REGION**, société anonyme d'économie mixte agréée conformément aux dispositions de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, dont le siège social est situé 1792 rue du Général de Gaulle – 76350 OISSEL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro 580 502 615, représentée par son Directeur Général, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil d'administration du [date],

ci-après dénommée « **la SIEMOR** »

ci-après dénommés ensemble « **les Associés** »

En présence de :

- **la Société ROUEN METROPOLE HABITAT**, société de coordination coopérative à capital variable, dont le siège social est situé 5 place du Général de Gaulle à ROUEN, en cours de formation, représentée par son Directeur Général,

ci-après désignée « **la Société** »

intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent Pacte,

PREAMBULE

1°) L'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL

Crée en 1970, l'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL dispose d'un patrimoine locatif social de 1.482 logements locatifs implantés sur cinq communes au sein de la Métropole Rouen-Normandie : Sotteville-lès-Rouen, Rouen, Caudebec-lès-Elbeuf, Saint-Etienne-du-Rouvray et Elbeuf. Elle emploie à ce jour 31 salariés.

2°) L'ESH QUEVILLY HABITAT

L'ESH QUEVILLY HABITAT détient un patrimoine locatif social de 10.336 logements principalement concentré sur le territoire de Grand-Quevilly. Au jour des présentes, l'ESH QUEVILLY HABITAT emploie 209 collaborateurs.

3°) L'OPH ROUEN HABITAT

L'OPH ROUEN HABITAT est un établissement public local à caractère industriel et commercial dont la collectivité territoriale de rattachement est, depuis le 1^{er} janvier 2017, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE. Au jour des présentes, l'OPH ROUEN HABITAT emploie 142 collaborateurs dont 8 agents de la fonction publique territoriale. Il détient et gère plus de 8.072 logements dont une part significative se situe dans des grands ensembles en quartiers prioritaires de la politique de la ville. Son patrimoine est relativement ancien et date principalement des années 1950-1970.

4°) L'ESH SEINE HABITAT

L'ESH SEINE HABITAT a pour activité principale la construction et la gestion de logements situés principalement sur le territoire des communes d'Elbeuf et de Petit-Quevilly. Son patrimoine est de 2.662 logements se situant quasi-exclusivement sur le territoire de Petit-Quevilly dont elle est le premier bailleur. Au jour des présentes, l'ESH SEINE HABITAT emploie 45 salariés.

5°) La SIEMOR

La SEM SIEMOR est une société anonyme d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux au sens de l'article L. 481-1 du CCH. Son patrimoine est de 853 logements locatifs sociaux. Au jour des présentes, la SEM SIEMOR emploie 13 salariés.

Les ESH, l'OPH et la SEM entendent constituer ensemble un Groupe d'Organismes de Logement Social territorial au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation en constituant ensemble la Société, une société de coordination définie à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les Associés entendent rappeler au présent Pacte leurs valeurs communes et les fondements de leur union au sein d'un Groupe d'Organismes de Logement Social et de la société de coordination (Titre I).

Le présent Pacte a également pour objet d'organiser la gouvernance de la Société (Titre II) et la maîtrise du capital de la Société de coordination (Titre III).

TITRE I – PROJET DU GROUPE

ARTICLE 1 – LES PRINCIPES ET VALEURS COMMUNS AUX ASSOCIES DU GROUPE CONSTITUE AUTOUR DE LA SOCIETE DE COORDINATION

1.1. Antériorité de la démarche

La démarche de rapprochement, objet du présent document résulte des réflexions et actions engagées par plusieurs organismes de logement social dont l'activité se situe pour l'essentiel sur le territoire de la Métropole ROUEN NORMANDIE.

La mise en place de cet établissement public de coopération intercommunale (ci-après dénommé « EPCI »), la place croissante qu'il occupe dans la définition et l'organisation des politiques en matière d'habitat ont un impact essentiel sur l'activité des organismes de logement social qui interviennent sur ce territoire.

L'évolution continue du contexte réglementaire induit, par ailleurs, une complexité toujours croissante des missions dont ces organismes ont la charge.

C'est pourquoi, plusieurs d'entre eux, dont l'assise est métropolitaine et parmi lesquels figurent des entités impliquées dans le projet de regroupement, ont impulsé depuis quelques années des processus de mutualisation visant à améliorer leur efficacité économique et sociale ainsi que leur expertise.

Les sujets pris en compte ont notamment visé l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires, les politiques d'achats ou encore, la mise en commun de services.

Ces initiatives comportaient de fait une forme d'anticipation des dispositions réglementaires qui résultent de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

(dite « loi ELAN »). Cette dernière amène un changement profond des modes d'activité des organismes de logement social. Elle approfondit et structure en particulier ce qui relevait de la mutualisation des activités.

1.2. Orientations stratégiques

1.2.1. *Un projet ancré dans son territoire*

Dans ce nouveau contexte, l'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL, l'OPH ROUEN HABITAT, l'ESH QUEVILLY HABITAT, l'ESH SEINE HABITAT et la SEM SIEMOR ont décidé d'engager un rapprochement structurel.

Ce choix résulte au principal de la cohérence territoriale qui les rassemble puisque le territoire métropolitain rouennais est à la fois le lieu quasi-exclusif de leur activité - avec une présence patrimoniale particulièrement marquée en partie centrale de la Métropole - ainsi que le siège de leur collectivité de rattachement ou actionnaire de référence.

Le projet d'entreprise défini en commun se fonde et se décline avant tout dans son ancrage territorial.

1.2.2. *Choix du regroupement et de sa dénomination*

Pour concrétiser opérationnellement leur rapprochement, les cinq organismes de logement social ont fait le choix de constituer ensemble une **société de coordination sous la forme coopérative à capital variable**.

Parmi les différentes options possibles, cette forme d'organisation a été retenue en raison des garanties qu'elle apporte en termes d'équilibre, d'efficacité, de souplesse et d'évolutivité.

La société de coordination prend le nom de « **Rouen Métropole Habitat société coopérative de coordination à capital variable** ».

La société de coordination et ses membres constituant ensemble un Groupe d'Organismes de Logement Social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation seront aussi désignés par l'expression « **Groupe Rouen Métropole Habitat** ».

1.2.3. *Principes et valeurs portés par les Associés*

Propriétaire-gestionnaire de 32% des logements locatifs sociaux et de 10% du parc total de logements sur la Métropole, le « Groupe Rouen Métropole Habitat » est un acteur essentiel de l'habitat sur le territoire métropolitain.

Sa stratégie est issue des valeurs et principes partagés par les organismes constitutifs. Elle est définie en cohérence avec les politiques conduites par l'EPCI, les collectivités et partenaires locaux, ce qui trouve notamment sa traduction dans la composition retenue pour le Conseil d'administration.

Dans ses différentes déclinaisons, exposées ci-dessous, l'approche stratégique des membres du Groupe est, par essence, sociale.

Afin d'apporter la réponse la plus appropriée à l'attente des ménages, les organismes de logement social privilégient la proximité dans les formes organisationnelles et les relations avec les demandeurs de logement ainsi qu'avec les clients-locataires en place.

Ils attachent une importance particulière à la qualité du service rendu aux habitants avec l'ambition de développer une amélioration continue de leur action en la matière, objectivée par l'appui d'un référentiel étendu de procédures.

Il s'agit à la fois d'assurer au meilleur niveau les "fondamentaux" de ce service, propreté, sûreté, présence, dialogue, personnalisation, réactivité, et de s'appuyer sur les solutions et vecteurs fournis par les nouvelles technologies pour en assurer la progression.

L'objectif commun est également de contribuer à la cohésion sociale, notamment par des solutions d'accompagnement de publics en difficulté et des relations suivies avec les acteurs spécialisés, en particulier associatifs, aussi bien au titre de la gestion locative que de l'insertion professionnelle.

Dans cette même perspective, les Associés s'accordent pour participer à la diversité des villes et des quartiers et à favoriser les parcours résidentiels en locatif ou par l'accession sociale.

Sur le plan patrimonial, ils entendent mener une politique ambitieuse, homogénéisée, en travaillant de façon permanente à l'amélioration de l'habitat avec le souhait d'apporter un meilleur confort, prendre en compte le vieillissement et le handicap en même temps que de réduire les consommations d'énergie afin de maîtriser les charges locatives.

Plus généralement, la stratégie des Associés en matière d'entretien-rénovation de leur patrimoine s'attache à réduire l'empreinte carbone des ensembles immobiliers et des services ainsi qu'à promouvoir les solutions cohérentes avec le développement durable.

Eu égard à la localisation de leurs patrimoines immobiliers, les organismes de logement social sont, au total, fortement impliqués dans le renouvellement urbain des quartiers, enjeu crucial pour l'intégration. Le Groupe souhaite mener à terme les processus en cours et être force d'impulsion pour les actions à venir.

Plus largement, il veut jouer un rôle majeur dans l'évolution urbaine pour une meilleure qualité de vie des habitants, contribuer à développer une ville attractive et adaptée aux défis environnementaux.

Pour atteindre des objectifs ambitieux, nécessitant des engagements financiers importants potentiellement facteurs de déséquilibres, les organismes sont bien sûr conscients de la nécessité de développer une gestion rigoureuse des entreprises. Cela passe en particulier par l'attention portée à l'optimisation des fonctionnements, aux possibilités d'économie d'échelle et la place accordée aux dispositifs de suivi et de projection.

Il est également essentiel que les collaborateurs adhèrent pleinement aux projets d'entreprise d'où l'importance accordée à leur association et à une politique des ressources humaines intégrant la même préoccupation qualitative.

1.2.4. Soutenabilité financière du Groupe d'Organismes de Logement Social constitué

Dans le cadre de cette démarche de rapprochement par la constitution d'un Groupe, les futurs Associés ont réalisé ensemble les études leur permettant :

- d'évaluer la pertinence des orientations stratégiques des Plans Stratégiques de Patrimoine des cinq organismes au travers notamment l'analyse de diagnostics de patrimoine ;
- de partager une analyse financière des comptes de chaque organisme et de l'ensemble consolidé.

Ces diagnostics et analyses partagés ont permis de conforter les futurs Associés dans leur démarche.

ARTICLE 2 – PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE : COMPETENCES OBLIGATOIRES

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

A cet effet, la Société dispose d'un représentant sans voix délibérative dans le conseil d'administration de chacun des Associés, conformément aux dispositions du même article. La Société notifie à chaque Associé l'identité du représentant choisi.

Par ailleurs, chaque Associé s'engage à informer la Société de tout projet de cession de patrimoine locatif social (sauf dispositif "Vente HLM") à un tiers non-associé de la Société, de sorte que la Société soit en mesure de pouvoir s'assurer qu'une telle cession ne vienne impacter le seuil prévu à l'article L.423-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Par le présent Pacte, les Associés s'engagent à tout mettre en œuvre pour permettre la réalisation des missions obligatoires de la Société :

2.1 Elaboration des cadres stratégiques du Groupe

2.1.1 Le cadre stratégique patrimonial

Le cadre stratégique patrimonial est la consolidation des plans stratégiques de patrimoine (PSP) des Associés. On distingue pour l'élaboration de la stratégie patrimoniale de chacun des Associés, le développement de l'offre nouvelle de l'intervention sur le patrimoine existant.

- S'agissant de la politique de développement, une réflexion commune est mise en place sur les besoins de développement du territoire avec pour objectif d'harmoniser les choix d'opération, de rechercher les cohérences et complémentarités entre les Associés. La définition finale du besoin en matière de développement reste toutefois un choix réalisé par chacun des Associés. Cette

stratégie vient alimenter la partie développement du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP).

- Concernant la stratégie sur le patrimoine existant, les Associés définissent et mettent en place des modalités communes de réalisation de leur Plan Stratégique Patrimonial (axes d'études, indicateurs d'aide à la décision, natures d'interventions, etc.). Chaque Associé détermine les orientations sur son parc sur la base de ses propres enjeux mis en exergue par le diagnostic de patrimoine.

Les orientations stratégiques du PSP sont ainsi définies et arbitrées en fonction des contraintes de chaque Associé.

Le mode organisationnel retenu est la mise en réseau et la capitalisation entre les Associés pour accorder les politiques patrimoniales de chacun des bailleurs.

2.1.2 Le cadre stratégique d'utilité sociale

Tout comme pour le cadre stratégique patrimonial, le cadre stratégique d'utilité sociale est réalisé par une mise en réseau et la capitalisation des bonnes pratiques des Associés.

Des groupes de travail sont organisés au niveau de la Société afin de partager et ajuster collectivement les orientations stratégiques développées par chacun.

L'objectif de ces travaux est d'aboutir à la rédaction des orientations générales et grands objectifs d'un cadre stratégique d'utilité sociale, décliné ensuite dans chacune des conventions d'utilité sociale des Associés.

2.2 Définition de la politique technique

La politique technique des Associés est progressivement harmonisée. Ceci constitue un enjeu stratégique préalable à l'homogénéisation des pratiques des Associés dans différents domaines (maîtrise d'ouvrage, gestion du patrimoine, politique d'achat...).

L'harmonisation de cette politique technique se fonde sur une analyse systématique des usages des Associés, déclinée sur différents items.

L'objectif est d'améliorer la qualité de service rendu par les Associés tout en préservant les spécificités de chacun.

Cette homogénéisation s'appuie sur un référentiel commun de certification en matière de qualité du service rendu.

2.3 Définition et mise en œuvre de la politique d'achat

La politique achat recouvre deux natures d'achats qui font l'objet de mises en œuvre différentes :

- Les achats techniques, liés à la politique de maintenance et d'investissements des Associés, qui font l'objet de marchés en commun, en fonction des opportunités. La

mise en œuvre d'une politique achat permettant de dégager des économies d'échelle, est la résultante de l'harmonisation de la politique technique.

- Les achats hors techniques (nettoyage, téléphonie, etc.) qui sont mutualisés lorsque cela permet de bénéficier d'économies d'échelle conséquentes. Une cellule marché doit être mise en place au sein de la Société. Elle est en charge de l'ensemble de ces achats.

2.4 Développement d'une unité identitaire

La Société se nomme « Rouen Métropole Habitat, société de coordination coopérative à capital variable » afin d'affirmer son rôle d'opérateur principal de la métropole de Rouen.

Elle se dote d'une stratégie de communication claire et identifiable, à travers notamment une identité visuelle et un site internet. Cette stratégie est déclinée dans chacun des Associés qui communiquent toujours en leur nom et au nom du groupe.

2.5 Organisation de la mise à disposition des ressources financières disponibles

Afin de mettre en œuvre les missions de la Société, les Associés prévoient la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des Associés. Cette mise à disposition sera en particulier susceptible d'être appliquée dans le cadre du dispositif de soutenabilité décrit en 2.6.

2.6 Mesures nécessaires à la préservation de la soutenabilité financière du Groupe et contrôle de gestion – comptes combinés

2.6.1 Définition de la soutenabilité financière

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, la Société a pour objet de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent.

Dans ce cadre, la Société peut notamment décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement.

Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, la Société peut le mettre en demeure de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. A défaut de rétablissement de la situation, et nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, la Société peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes mentionnés aux articles L. 365-2 et L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les Associés de la Société conviennent donc du rôle primordial de la Société en matière de vigilance sur la soutenabilité financière, celle-ci étant définie comme la

capacité pour chaque organisme et pour le Groupe à dégager des ressources suffisantes pour honorer leurs engagements à court, moyen et long terme, c'est-à-dire leur capacité à rembourser leurs dettes et à réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de leurs plans stratégiques de patrimoine (PSP).

A ce titre, la Société développera donc pour ses Associés les activités décrites ci-après aux articles 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4 du présent Pacte.

2.6.2 Dispositif de contrôle de gestion du Groupe

Conformément aux Statuts, la Société assure le contrôle de gestion des Associés. Cette fonction est prise en charge par un Responsable du contrôle de gestion.

a) Critères d'exigence et indicateurs de vigilance

Les associés ont défini des critères d'exigence et des indicateurs de vigilance qu'ils doivent établir et communiquer au Responsable du contrôle de gestion de la société dans le cadre du dispositif décrit ci-dessous.

Les chiffres présentés à ce titre sont ceux des 3 derniers exercices comptables.

NB Le détail composant chaque élément comptable pris en référence (autofinancement net HLM, ressources internes...) est communiqué en annexe au présent document.

Critères d'exigence

- Autofinancement net HLM
L'autofinancement net HLM doit être supérieur à 3% des Produits
- Ressources internes
Les ressources internes doivent être supérieures à 6% des produits majorés des ventes HLM
- Fonds de Roulement Long Terme à terminaison des opérations et autofinancement courant
Le ratio issu du total du Fonds de Roulement Long Terme à terminaison des opérations et de l'autofinancement courant divisé par le nombre de logements et équivalents logements doit être supérieur à 750 Euros.
- Fonds de Roulement à terminaison et Autofinancement courant
Le total du Fonds de Roulement à terminaison et de l'Autofinancement courant doit être supérieur à zéro Euros.

Indicateurs de vigilance

- Les indicateurs de vigilance habituellement utilisés dans la profession, notamment présents dans les Dossiers Individuels de Situation, seront communiqués (vacance, impayés, annuité sur emprunts, ratios de fonctionnement, ratios d'entretien et maintenance...).

b) Rôle du contrôle de gestion

Le contrôle de gestion vise à établir et à suivre :

- les comptes combinés des Associés ;
- les tableaux de bord combinés témoignant de l'activité des Associés ;
- les procédures destinées à garantir la soutenabilité financière du Groupe et de chacun des organismes qui le constituent. A ce titre, le contrôle de gestion porte à la fois sur les comptes annuels, sur les documents de projection prévisionnelle (outil Visial) ainsi que sur les indicateurs du cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale.

c) Obligations des Associés

Afin de remplir leurs obligations à l'égard du contrôle de gestion du Groupe, les Associés ont l'obligation :

- au titre des comptes annuels, de procéder à l'arrêté de leurs comptes sociaux ainsi que de transmettre à la Société leurs états financiers et leurs annexes avant le 30 avril de l'année qui suit la clôture des comptes ;
- au titre des documents de projection prévisionnelle, d'établir et de transmettre leur prévisionnel Visial mis à jour, projeté à 5 ans, avant le 30 octobre de chaque année, établi sur la base de critères communs ;
- au titre du cadre stratégique et patrimonial et du cadre d'utilité sociale commun, de transmettre leur Plan Stratégique de Patrimoine et leur Convention d'Utilité Sociale ;
- de transmettre, au fur et à mesure de leur réception, les rapports adressés par les Fédérations (DIS et DIP) ainsi que les différents rapports reçus des instances de tutelle ou de contrôle (ANCOLS, Chambre Régionale des Comptes, rapports des Commissaires aux comptes) ;
- de faire part au Directeur Général de la Société d'éventuelles difficultés financières.

d) Travaux de contrôle de gestion à l'égard des documents fournis par les Associés

Le Responsable du contrôle de gestion de la Société :

- établit, au titre des comptes annuels entre le 1^{er} et le 10 mai de l'année qui suit la clôture des comptes :
 - une synthèse des différents ratios d'activité, notamment ceux concernant les critères d'exigence et les indicateurs de vigilance ;
 - une combinaison des comptes des organismes.

- établit, au titre des documents de projection prévisionnelle, entre le 1^{er} et le 10 novembre :
 - o une synthèse des simulations Visial mettant en évidence les ratios (autofinancement, trésorerie, potentiel financier à terminaison, etc) par organisme ;
 - o une combinaison de ces simulations.
- vérifie, au titre du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale commun, la validité et la cohérence :
 - o des indicateurs patrimoniaux ;
 - o des indicateurs CUS.
- présente ces différents éléments au Comité d'Audit.

En cas d'anomalie ou de risque, le Responsable du contrôle de gestion de la Société en informe le Directeur Général de la Société.

2.6.3 Mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

a) Rôle du Comité d'Audit à l'égard de la soutenabilité financière

Le Responsable du contrôle de gestion de la Société présente au Comité d'Audit les travaux qu'il a réalisés.

Les membres du Comité d'Audit procèdent à l'analyse de ces documents, échangent sur les différents indicateurs et apportent au besoin des explications.

Un compte rendu est établi afin de relater ces échanges pour restitution au Comité de Direction de la Société.

Si l'analyse met en évidence l'existence de difficultés financières à court ou moyen terme pour un Associé, le Comité d'Audit établit éventuellement des propositions à l'intention du Comité de Direction sur les mesures à envisager dans le cadre de la soutenabilité financière de l'Associé et du Groupe.

Le Comité d'Audit peut :

- préconiser la mise en œuvre d'une procédure d'alerte ;
- proposer des mesures d'accompagnement et de surveillance adaptées, selon un dispositif d'escalade.

Le Comité d'Audit est en charge du suivi de l'évolution de la situation.

b) Dispositif d'escalade

Sur la base des éléments d'informations et d'analyses reçus soit de la part d'un Associé, soit de la part du Comité d'Audit, le Comité de Direction recommande, au Conseil d'administration de la Société, les mesures à prendre à l'égard de l'Associé.

Le Comité de Direction peut notamment proposer :

- de mettre en œuvre une procédure d'alerte. Dans ce cas, le Conseil d'administration de la Société, par l'intermédiaire de son Directeur Général ou de son Président, adresse une lettre recommandée avec accusé de réception au Président du conseil d'administration de l'Associé concerné. Ce courrier doit alerter le conseil d'administration de ce dernier sur son évaluation de la situation et lui demander de délibérer aux fins, notamment, d'établir un plan d'actions destiné à remédier à ses difficultés financières
- de prendre en charge, par l'intermédiaire du Comité de Direction, la fonction de Comité d'Engagement afin d'émettre une validation préalable au lancement de toute opération d'investissement de l'Associé au-delà d'un seuil financier à définir (construction, réhabilitation, renouvellement de composants, démolition...).
- de procéder à la mise en place d'avances ou de prêts de la part de la Société.
- d'étudier la mutualisation de certains services.
- de préconiser la cession d'une partie du parc.

Chaque Associé s'oblige donc à appliquer les décisions de la Société qui lui seraient notifiées à ce titre.

Le cas échéant et avec l'appui du Comité d'Audit, le Comité de Direction propose au conseil d'administration de la Société la rédaction d'une convention à conclure entre la Société et l'Associé concerné, précisant les différentes actions à mettre en œuvre pour rétablir la situation financière.

2.7 Cotisations / Redevances versées par les membres

La Société pourra décider de mettre en place un dispositif d'appel de participations financières, pouvant consister en des cotisations ou des redevances, à payer, le cas échéant, chaque année à la Société.

Le Comité de Direction se chargera de proposer au conseil d'administration ce dispositif d'appel ainsi qu'un montant.

Chaque Associé s'engage à procéder au règlement des cotisations ou redevances qui seront appelées par la Société afin d'assurer le financement de son fonctionnement au service du Groupe.

ARTICLE 3 – PROJET D'ENTREPRISE DE LA SOCIETE : COMPETENCES FACULTATIVES

Les Associés ont retenu l'engagement d'un certain nombre de compétences facultatives. **Toutefois, la mise en place de ces compétences est un processus évolutif et itératif.**

3.1 Développement

Les Associés engagent une démarche de mise en commun :

- d'un dispositif de prospection foncière en capacité de produire des études de faisabilité ;
- de compétences de maîtrise d'ouvrage, notamment sur le suivi des travaux.

3.2 Qualité

Les Associés adhèrent au référentiel commun Qualibail. Ils capitalisent et partagent les bonnes pratiques pour améliorer la qualité de service rendu.

3.3 Juridique

Les Associés partagent la veille juridique réalisée par chacun. Ils mutualisent certaines prestations (nettoyage, maintenance, téléphonique...) à travers l'échange de prestations.

3.4 Informatique

Les Associés mutualisent les développements informatiques liés aux outils de gestion qu'ils peuvent avoir en commun.

Ils partagent leurs réflexions permettant d'accélérer leur transformation digitale (BIM, numérisation du patrimoine, digitalisation métiers...).

3.5 Ressources humaines

Des actions communes de formation sont mises en place. Par ailleurs des actions pour favoriser la culture d'entreprise de Rouen Métropole Habitat sont organisées régulièrement.

TITRE II – GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

ARTICLE 4 – STATUTS DE LA SOCIETE

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

ARTICLE 5 – ORGANISATION DE LA GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

Chaque Associé s'engage, dans la limite de ses fonctions et pouvoirs respectifs, à prendre toutes mesures en vue de la mise en œuvre du présent article et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une assemblée générale ou toute décision du conseil d'administration nécessaire à la mise en œuvre du présent article.

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

5.1 Direction Générale

Pendant toute la durée du Pacte, la direction générale de la Société sera exercée conformément aux principes suivants :

- la direction générale sera dissociée ;
- la durée du mandat du Président du conseil d'administration fixée à trois (3) ans.

5.2 Conseil d'administration

La composition et le fonctionnement du conseil d'administration de la Société (ci-après le « **Conseil d'administration** ») devront être conformes aux principes suivants :

- (i) Chaque Associé de la Société sera représenté au Conseil d'administration, de sorte qu'ils seront chacun, en matière de droit de la commande publique, réputés en exercer ensemble le contrôle.
- (ii) Le Conseil d'administration sera composé d'un maximum de douze administrateurs désignés par les Associés de la Société comme suit :
 - deux (2) proposés par l'ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL ;
 - trois (3) proposés par l'ESH QUEVILLY HABITAT ;
 - trois (3) proposés par l'OPH ROUEN HABITAT ;
 - deux (2) proposés par l'ESH SEINE HABITAT ;
 - deux (2) proposés par la SEM SIEMOR.

Chaque Associé procède à la présentation des candidats sur les postes lui revenant, l'ensemble des autres Associés s'engageant à approuver la désignation des candidats présentés. Il en sera de même dans le cas où un Associé souhaiterait révoquer un des administrateurs désigné sur sa proposition.

Cette composition du conseil d'administration pourra être modifiée en cas d'entrée d'un nouvel associé dans la Société, étant cependant précisé que chaque Associé devra conserver au moins un poste.

- (iii) Il sera réservé trois (3) postes d'administrateurs aux représentants des locataires élus des Associés, désignés dans les conditions prévues réglementairement.

- (iv) Les (5) postes réservés aux collectivités territoriales d'implantation au sein du conseil d'administration auront voix délibérative et seront attribués à : la ville de ROUEN, la ville de GRAND QUEVILLY, la ville de PETIT QUEVILLY, la ville de SOTTEVILLE-LES-ROUEN et la ville d'OISSEL.
- (v) En outre, il sera réservé deux (2) postes pour la Métropole ROUEN NORMANDIE, à charge pour celle-ci de proposer deux candidats personnes physiques.
- (vi) Le président du Conseil d'administration est élu parmi les administrateurs, après concertation pour une durée de mandat de trois (3) ans.
- (vii) Le Conseil d'administration devra autoriser préalablement toute mise en œuvre des mesures permettant à la Société d'intervenir directement dans la gestion d'un de ses Associés, telles qu'autorisées à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dès lors, les pouvoirs du Directeur Général de la Société seront limités en ce sens.

5.3. Comité de Direction

Il est institué un Comité de Direction, composé du Directeur Général de la Société et des Directeurs Généraux ou Directeurs des Associés, avec mandat possible en cas d'empêchement. Si un Associé le souhaite, il pourra désigner non pas son Directeur Général mais un directeur salarié pour siéger au Comité de Direction.

En cas d'empêchement, un membre du Comité de Direction peut se faire suppléer.

Le Comité de Direction assiste le Directeur Général. Dans son activité, il recherche un fonctionnement consensuel.

Le Comité de Direction est l'instance :

- de préparation du Conseil d'administration avec le Président ;
- de partage, de réflexion et de définition d'orientations de la gestion ;
- de partage, de réflexion et d'élaboration sur les sujets majeurs communs aux organismes, les axes d'harmonisation ou le développement des collaborations ;
- d'élaboration des orientations proposées au Conseil d'administration ;
- de pilotage de l'activité de prospection foncière, de pré-arbitrage des projets de développement en maîtrise d'ouvrage propre comme en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. A défaut d'accord entre les membres du Comité de Direction en ce domaine, l'arbitrage du Président pourra être sollicité.
- de suivi des dispositions dédiées au contrôle de gestion du groupe, sur restitution du Comité d'Audit.
- assurant la mise en œuvre et le suivi de la procédure d'alerte.

Le Comité de Direction se réunit de façon au moins bimensuelle, sauf décision prise d'un commun accord. Ses réunions font l'objet d'un relevé de décisions, diffusé à ses membres.

5.4. Comitologie

Par ailleurs et en application des dispositions de l'article R. 225-29 du Code de commerce, le Conseil d'administration créera un **Comité d'Audit**.

Le Comité d'Audit sera composé :

- des référents comptables (Directeurs ou Responsables financiers) de chacun des Associés ;
- et, du Responsable du contrôle de gestion de la Société.

La représentation de chaque Associé au sein du Comité d'Audit doit être permanente. En cas d'empêchement d'un référent comptable d'un Associé, celui-ci pourra être remplacé.

Le Comité d'Audit réfère de son activité au Comité de Direction et au Directeur Général.

Sans préjudice des compétences des organes chargés de l'administration et de la direction et de la surveillance de la Société, le Comité d'Audit aura pour missions :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission ;
- de s'assurer du respect par le ou les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance applicable à ces derniers ;
- de rendre compte régulièrement au Comité de Direction de l'exercice de ses missions. Il rend également compte des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégration de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus. Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- de donner un avis au Conseil d'administration sur les comptes annuels et le budget ;
- d'examiner les opérations financières telles qu'augmentations ou réductions du capital de la Société ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques mis en place dans le groupe ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;

- d'assister le Conseil d'administration en matière d'audit et de contrôle interne de la Société ;
- de s'assurer du respect de la règlementation et notamment des dispositifs de conformité applicables à la Société et aux membres du groupe d'organismes de logement social qu'ils constituent ensemble ;
- d'examiner en amont le rapport provisoire de toute mission d'audit externe ou d'inspection diligentée sur la Société et d'assurer le suivi en aval des recommandations formulées.

Le Comité d'Audit se réunit au minimum deux fois par an, à défaut de planning préétabli par ses membres.

Le Directeur Général de la Société établit l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit avec l'aide du Responsable du contrôle de gestion de la Société et procède à leur convocation sous quinzaine, sauf en cas d'urgence.

Le Responsable du contrôle de gestion de la Société est en charge de la préparation administrative des réunions, de la collecte et de la fourniture des documents afférents, ainsi que du secrétariat de celles-ci et de leur restitution auprès du Comité de Direction.

ARTICLE 6 – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE

Au sein de la Société, chaque Partie, Associée, disposera du même nombre de voix et ce, quel que soit le montant de son apport en capital à la Société.

Les Associés constituent ensemble une société de coordination à forme anonyme coopérative à capital variable, dont le capital statutaire s'élève à 50.000 €.

Etant rappelé que chaque Associé dispose du même nombre de voix en assemblée générale des associés de la Société, il a été convenu que la répartition du capital de la Société serait égalitaire entre les Associés.

Il a donc été arrêté en conséquence la répartition capitalistique suivante :

- **ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL : 20 % du capital social ;**
- **ESH QUEVILLY HABITAT : 20 % du capital social ;**
- **OPH ROUEN HABITAT : 20 % du capital social ;**
- **ESH SEINE HABITAT : 20 % du capital social ;**
- **SEM SIEMOR : 20 % du capital social.**

Les Associés conviennent de maintenir pendant la durée du présent Pacte cette répartition du capital social de la Société. Dans l'hypothèse où les Associés souhaiteraient admettre de nouveaux associés dans la Société, une telle entrée au capital ne pourra être réalisée qu'aux conditions suivantes :

- adhésion du nouvel associé à l'ensemble des dispositions prévues au présent Pacte ou à un Pacte spécifique reprenant l'essentiel des dispositions du présent Pacte, affirmant notamment la prégnance des Associés dans la gouvernance de la Société.

Il est convenu qu'en cas de nouvelle entrée au capital de la Société, celle-ci sera réalisée par cession des Titres de la Société par chacun des Associés, proportionnellement à leur détention au capital social, sauf convention contraire.

TITRE III – MAITRISE DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Les termes ci-après énumérés ont le sens suivant :

Titres : désignent les parts sociales de la Société, toutes valeurs mobilières émises par la Société donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société, et tout droit d'attribution, de souscription ou de priorité aux parts sociales et valeurs mobilières de la Société, attachés ou non à ces parts sociales et/ou valeurs mobilières.

Transfert : désigne toute opération entraînant le transfert de propriété ou le démembrement de Titres détenus par un Associé, à titre onéreux ou non, quelle qu'en soit la nature juridique et pour quelque cause que ce soit (en ce compris notamment la cession, la dation, la donation, la dissolution, la fusion, la scission, l'apport en société, l'échange, la vente publique ou une forme combinée de ces formes de transfert de propriété relatifs aux Titres et aux droits préférentiels de souscription attachés aux Titres).

ARTICLE 7 – INALIENABILITE DES PARTS SOCIALES – DEROGATION EN CAS D'ENTREE D'UN NOUVEAU MEMBRE

Afin d'assurer la stabilité de la gouvernance et le démarrage de l'activité de la Société et du Groupe d'Organismes de Logement Social ainsi constitué, les Associés décident que leurs participations respectives dans la Société resteront inaliénables pendant une période de cinq (5) années à compter de la date d'immatriculation de la Société.

Dès lors, aucun Associé ne pourra ni exercer son droit de retrait, ni céder ses parts sociales pendant la période mentionnée au paragraphe ci-dessus.

Il pourra cependant être dérogé par un Associé à cette inaliénabilité en cas d'entrée d'un nouvel associé dans la Société aux conditions prévues ci-avant et dans le respect des dispositions statutaires, après accord unanime des Associés sur le projet de cession ou d'entrée au capital envisagé.

ARTICLE 8 – RETRAIT – EXCLUSION – CESSION DE PARTS

Un Associé peut sortir du capital de la Société :

- soit par retrait volontaire ;
- soit par exclusion ;
- soit par cession de ses parts.

8.1. Retrait

Après la première période d'inaliénabilité convenue à l'article 7 du présent Pacte, tout Associé souhaitant exercer son droit de retrait devra porter à la connaissance de chacun des Associés son intention de se retirer de la Société au moins un (1) an avant de notifier sa décision de retrait, qui ne pourra être effective qu'après le délai de six (6) mois prévu par les Statuts.

Si un tel retrait venait à faire descendre le nombre total de logements locatifs sociaux gérés par le groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation en dessous du seuil prévu à l'article L.423-2 du Code de la construction et de l'habitation, le délai de prévenance des Associés prévu ci-avant est de deux (2) ans.

8.2. Exclusion

L'Assemblée générale extraordinaire, sur proposition du Conseil d'administration, est seule habilitée à prononcer l'exclusion d'un Associé, dans le respect de l'article 10 des Statuts.

Les Associés conviennent que pourront constituer une cause d'exclusion légitime :

- l'intégration d'un Associé dans un autre groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation, par quelque moyen que ce soit. A cet effet, chaque Associé s'engage à notifier à la Société tout projet d'intégration dans un autre groupe d'organisme de logement social, au moins six (6) mois avant sa réalisation, afin que le Conseil d'administration en prenne acte ou décide d'enclencher la procédure d'exclusion.
- la persistance d'une situation financière dégradée d'un Associé malgré les recommandations formulées par le Conseil d'administration dans le cadre de la mise en œuvre par la Société du dispositif de soutenabilité financière prévu aux présentes, situation financière susceptible de compromettre la soutenabilité financière du groupe.

8.3. Cession

8.3.1. Droit de préemption

Afin de préserver le caractère fermé de la Société à l'issue de la période d'inaliénabilité prévue à l'article précédent, les Associés décident de se consentir un droit de préemption mutuel par lequel chacun s'engage, avant de former tout projet de Transfert de Titres soit à un autre Associé de la Société, ou à tout tiers, à proposer préalablement aux autres Associés d'acquérir ses Titres et ce, proportionnellement à leur détention au capital social.

8.3.1.1 - Un Associé (ci-après le « **Cédant** ») devra notifier aux autres Associés (ci-après le(s) « **Bénéficiaire(s)** »), par lettre recommandée avec accusé de réception, tout projet de Transfert portant sur des Titres de la Société (ci-après la « **Notification** ») en indiquant :

- le nombre et la nature des Titres dont le Transfert est envisagé par le Cédant (les « **Titres Transférés** ») ;
- le prix unitaire ou la valeur unitaire des Titres Transférés ;
- les modalités de paiement du prix et toutes autres conditions du Transfert (date de jouissance des Titres, éventuelles conditions suspensives, etc.) ainsi que l'incidence immédiate ou différée du Transfert sur la répartition du capital de la Société ;
- les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires du transfert (ci-après le(s) « **Cessionnaire(s)** »), ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, son numéro au registre du commerce et des sociétés, l'identité de ses dirigeants et les noms, prénoms, domicile ou dénomination et siège sociaux des personnes qui, le cas échéant, la contrôlent directement ou indirectement.

La Notification vaudra promesse de cession des Titres Transférés dont le Transfert est projeté aux prix et conditions mentionnés dans ladite Notification aux Bénéficiaires. Le Cédant ne disposera d'aucune faculté de repentir et se trouvera dès lors tenu de céder les Titres Transférés aux Bénéficiaires si ces derniers exercent individuellement ou collectivement leur droit de préemption aux prix et conditions énoncées dans la Notification et dans les formes et conditions décrites ci-après.

8.3.1.2 - Chaque Bénéficiaire dispose d'un délai de soixante (60) jours calendaires (ce délai étant réduit à trente (30) jours si le projet de Transfert porte sur des droits de souscription) à compter de la réception de la Notification pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Cédant s'il entend exercer son droit de préemption sur tout ou partie des Titres Transférés.

Le ou les Bénéficiaires ayant notifié leur intention d'exercer leur droit de préemption (ci-après le(s) « **Préempteur(s)** ») ne pourront exercer collectivement ou individuellement (dans le cas où un seul Bénéficiaire l'exercerait) leur droit de préemption que pour la totalité des Titres Transférés.

Si un Bénéficiaire ne notifie pas son intention d'exercer son droit de préemption dans le délai de soixante (60) jours calendaires mentionné ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à exercer ce droit à l'occasion du projet de Transfert notifié.

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

8.3.1.3 - Si les offres de rachat réunies du ou des Préempteurs concernent au total un nombre de Titres égal à celui des Titres Transférés, ces derniers seront transférés aux Préempteurs dans la limite de leurs demandes respectives.

Si les offres de rachat réunies des Préempteurs concernent au total un nombre de Titres supérieur à celui des Titres Transférés, ces derniers seront transférés aux Préempteurs au prorata du nombre de Titres de la Société qu'ils détiennent respectivement au sein du groupe constitué par eux et dans la limite de leurs demandes respectives.

8.3.1.4 - Si le droit de préemption exercé par les Bénéficiaires concerne un nombre de Titres inférieur à celui des Titres Transférés, le droit de préemption est réputé n'avoir jamais été exercé et le Cédant est libre de réaliser le Transfert au bénéfice du (ou des)

Cessionnaire(s), dans le strict respect des termes de la Notification et à la plus tardive des dates suivantes :

- dans le délai prévu dans la Notification ;
- ou, à défaut de délai prévu, dans le délai de soixante (60) jours calendaires à compter de l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption prévu au paragraphe 8.3.1.2 ci-dessus ;
- ou, dans les soixante (60) jours calendaires à compter de la date d'agrément du (ou des) Cessionnaire(s).

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

Une fois le Transfert réalisé, le Cédant devra le notifier dans un délai de trente (30) jours calendaires aux Bénéficiaires et indiquer que le Transfert a été réalisé dans les conditions prévues dans la Notification.

8.3.1.5 - Si les conditions d'exercice du droit de préemption sont réunies, par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit dans les conditions du présent article, le Transfert des Titres Transférés par le Cédant sera réalisé au profit du ou des Bénéficiaires ayant exercé leur droit de préemption, à un prix ou une valeur égale, selon le cas, à celui indiqué dans la Notification.

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

8.3.2. Clause d'agrément

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

8.3.3. Changement de contrôle d'un Associé

8.3.3.1 - En cas de changement de contrôle d'un Associé de la Société (ci-après « **l'Associé concerné** »), au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou en cas d'intégration dudit Associé dans un autre groupe d'organismes de logement social, au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après « **le Changement de contrôle** »), celui-ci devra notifier par courrier recommandé avec accusé de réception ledit Changement de contrôle au plus tard dans les soixante (60) jours de la survenance de cet événement à l'ensemble des Associés (ci-après « **la Notification de changement de contrôle** »).

La Notification de changement de contrôle vaudra promesse de cession des Titres de l'Associé concerné à leur valeur nominale aux autres Associés (ci-après « **la Promesse** » ; les autres Associés étant par ailleurs ci-après dénommés « **les Bénéficiaires** »).

La Notification de changement de contrôle devra préciser notamment si ce dernier a pour effet de lui faire intégrer un autre groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Une copie desdites Notifications de changement de contrôle sera adressée à la Société par l'Associé concerné.

8.3.3.2 - Chaque Bénéficiaire dispose d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la Notification de changement de contrôle pour notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Associé concerné et à la Société s'il entend exercer la Promesse sur tout ou partie des Titres détenus par l'Associé concerné.

Le ou les Bénéficiaires ayant notifié leur intention d'exercer la Promesse (ci-après le(s) « **Candidat(s) Acquéreur(s)** ») ne pourront exercer collectivement ou individuellement (dans le cas où un seul Bénéficiaire l'exercerait) la Promesse que pour la totalité des Titres de l'Associé concerné.

Si un Bénéficiaire ne notifie pas son intention d'exercer sa Promesse dans le délai de trente (30) jours calendaires mentionné ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à exercer ce droit et avoir pris acte du Changement de contrôle.

8.3.3.3 - Si les offres de rachat réunies du ou des Candidats Acquéreurs concernent au total un nombre de Titres égal à celui des Titres de l'Associé concerné, ces derniers seront transférés au(x) Candidat(s) Acquéreur(s) dans la limite de leurs demandes respectives.

Si les offres de rachat réunies des Candidats Acquéreurs concernent au total un nombre de Titres supérieur à celui des Titres de l'Associé concerné, ces derniers seront transférés aux Candidats Acquéreurs au prorata du nombre de Titres de la Société qu'ils détiennent respectivement au sein du groupe constitué par eux et dans la limite de leurs demandes respectives.

8.3.3.4 - Si les offres de rachat réunies du ou des Candidats Acquéreurs concernent un nombre de Titres inférieur à celui des Titres de l'Associé concerné, la Promesse est réputée n'avoir jamais été exercée.

8.3.3.5 - Si les conditions d'exercice de la Promesse sont réunies, par le seul fait de la notification de l'exercice de ce droit dans les conditions du présent article, le Transfert des Titres par l'Associé concerné sera réalisé au profit du ou des Candidats Acquéreurs, à leur valeur nominale.

Les ordres de mouvements et toutes autres pièces nécessaires devront, dans les trente (30) jours calendaires à compter de la date d'expiration du délai d'exercice du de la Promesse, être remis au(x) Candidat(s) Acquéreur(s) contre paiement comptant du prix total (sauf accord contraire entre l'Associé concerné et un Candidat Acquéreur).

TITRE IV - GESTION DU PACTE - STIPULATIONS DIVERSES

ARTICLE 9 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PACTE

Le Pacte entrera en vigueur à compter de sa date de signature par tous les Associés.

Le Pacte est conclu pour une durée de cinq (5) années à compter de son entrée en vigueur.

Au terme de cette première période de cinq (5) années, le Pacte sera renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives de cinq (5) années.

Néanmoins, le Pacte prendra fin de plein droit à la date à laquelle un Associé ne serait plus Associé de la Société, sauf convention contraire.

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

ARTICLE 10 – GESTIONNAIRE DU PACTE

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

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

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

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

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant à l'ensemble des Associés.

Il est expressément convenu entre les Associés que toutes les notifications adressées en application du Pacte devront être adressées en copie au Mandataire.

ARTICLE 11 - CONFIDENTIALITE

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

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

Dans l'hypothèse où l'un des Associés serait légalement ou réglementairement requis de révéler l'existence du Pacte, l'Associé tenu de divulguer devra en notifier immédiatement les autres Associés.

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

Il est expressément convenu entre les Associés que le présent Article ne sera pas applicable dans l'hypothèse où un litige relatif à la validité du Pacte, son interprétation et/ou son exécution surviendrait entre les Associés et où l'une des Associés introduirait, afin de résoudre ce litige, une action en justice. Dans une telle hypothèse, le Pacte pourra être divulgué dans le cadre de la procédure ainsi introduite.

ARTICLE 12 - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

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

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

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

ARTICLE 13- STIPULATIONS DIVERSES

Les Associés conviennent que les stipulations du Préambule font partie intégrante du Pacte.

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

Dans l'éventualité où l'une quelconque des stipulations du Pacte serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Associés s'engagent à

se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le Pacte poursuive ses effets sans discontinuité. La nullité d'une clause du Pacte n'entraînera pas la nullité des autres clauses ou de l'ensemble du Pacte.

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

Les Associés s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution du Pacte.

Fait à [•],
Le [•],
En X (X) exemplaires originaux.

ESH LE FOYER DU TOIT FAMILIAL

Par : [•]

ESH QUEVILLY HABITAT

Par : [•]

OPH ROUEN HABITAT

Par : [•]

ESH SEINE HABITAT

Par : [•]

SEM SIEMOR

Par : [•]

PROJET ROUEN METROPOLE HABITAT