

Pacte d'actionnariat de référence de l'ESH La Strasbourgeoise Habitat

Entre,

- le Département du Bas-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général conformément à la délibération du Conseil Général du 9 décembre 2013 et de la commission permanente du Conseil Général en date des 6 janvier et 3 mars 2014, de première part,

Et

- ASTRIA, de deuxième part,

Et

- la SACICAP « PROCIVIS ALSACE », de troisième part,

Ci-après désignés collectivement les « Parties » ;

En présence de La Strasbourgeoise Habitat, SA d'HLM au capital social de 396 528 €.

Ci-après La Strasbourgeoise Habitat ;

Préambule

Les « Parties » ont décidé de conclure le présent pacte d'actionnaires pour constituer l'actionnariat de référence, et de prendre les engagements résultant des dispositions des articles L422-2-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est précisé que l'exécution du présent pacte d'actionnariat de référence est subordonnée :

- à l'accord du Préfet sur les termes du présent pacte d'actionnariat de référence ;
- à la délivrance par l'Administration du renouvellement de l'agrément HLM pour la « La Strasbourgeoise Habitat » ;
- pour Astria, à l'avis préalable de l'UESL conformément à la réglementation en vigueur.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Actionnariat de référence

Le Département du Bas-Rhin, ASTRIA et PROCIVIS Alsace décident de conclure le présent pacte afin de se constituer actionnaires de référence de La Strasbourgeoise Habitat, au sens de l'article L 422-2-1- I-1°.

La répartition du capital social de La Strasbourgeoise Habitat, composé de 24 783 actions d'une valeur nominale de 16 Euros, soit d'un capital de 396 528 Euros, est la suivante :

- PROCIVIS Alsace détient 11 312 actions, soit 45,644% du capital,
- ASTRIA détient 11 312 actions, soit 45,644% du capital,
- Le Département du Bas-Rhin détient 10 actions, soit 0,040% du capital

Les Parties constituent donc l'actionnariat de référence de La Strasbourgeoise Habitat, par détention de 22 634 actions sur un capital de 24 783 actions, soit 91,329 % du capital social.

Il est précisé que les autres actionnaires sont :

• Catégorie Actionnaire 4 :

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - SA SICI | 10 actions |
| - SIBAR | 1 528 actions |
| - MISTLER Richard | 10 actions |
| - FETSCH Jean-michel | 10 actions |
| - WIRTH Jean-Paul | 10 actions |
| - LOEFFLER Guy | 10 actions |
| - BOHN Francis | 10 actions |
| - FABERT Joël | 10 actions |
| - BIERRY Frédéric | 1 action |
| - CH. Patronale des Industries 67 | 210 actions |
| - SOFIDAL | 231 actions |
| - GAZ de STRASBOURG | 105 actions |

Soit 2 145 actions.

- Catégorie Actionnaire 2 :
 - Communauté Urbaine de Strasbourg 1 action

Soit 1 action.

- Catégorie Actionnaire 3 :
 - Administrateur représentant les locataires 1 action
 - Administrateur représentant les locataires 1 action
 - Administrateur représentant les locataires 1 action

Soit 3 actions.

Soit un total de 2 149 actions représentant 8,671 % du capital.

Article 2 : Conseil d'Administration de La Strasbourgeoise Habitat

Le Conseil d'Administration de La Strasbourgeoise Habitat est actuellement composé de 15 membres. Il est retenu le principe de maintenir ce nombre bien qu'il soit possible statutairement de prévoir un Conseil d'Administration composé au maximum de dix-huit administrateurs.

Toutefois, si en application des dispositions de l'article L. 422-2-1-IV du code de la construction et de l'habitation, une ou plusieurs collectivités territoriales souhaitent désigner un administrateur, le nombre de 15 serait augmenté sans qu'il soit nécessaire de modifier le présent pacte

Les signataires du pacte disposent d'un siège chacun au Conseil d'administration ainsi que la SIBAR et la SICI.

Ainsi, le Conseil d'administration est composé des représentants suivants :

- 1 représentant du CG 67
- 1 représentant d'ASTRIA
- 1 représentant de PROCIVIS Alsace
- 1 représentant de la CUS
- 1 représentant de la SIBAR
- 1 représentant de la SICI
- 6 personnes physiques
- 3 représentants des locataires.

Les Parties s'engagent réciproquement à voter en assemblée générale de La Strasbourgeoise Habitat, de telle manière que les postes d'administrateurs présentés soient pourvus dans les conditions ci-dessus définies. Plus particulièrement, lors du renouvellement des mandats, la désignation des administrateurs personnes physiques, actionnaires de LSH, fait l'objet d'un accord entre les signataires du pacte.

Les parties conviennent que la présidence du Conseil d'administration soit attribuée à une personne physique agréée par le CG 67.

Article 3 : Clause d'agrément

Les dispositions des statuts actuels concernant une procédure d'agrément conforme aux statuts type sont maintenues pour tout nouvel actionnaire.

Article 4 : Conditions de cession des actionnaires des catégories 2 et 3

Les Parties, actionnaires de référence, répondront dans l'ordre de comparution aux présentes et de façon égalitaire aux demandes de cession d'actions formulées par les collectivités territoriales et EPCI, d'une part, et les représentants des locataires, d'autre part.

Article 5 : Conditions de cession des actionnaires de la catégorie 4 (tiers actionnaires)

Le rachat d'actions par l'une des parties, auprès d'autres actionnaires donnera lieu à une concertation en vue de statuer sur une éventuelle répartition entre elles des actions rachetées.

En cas de désaccord, les actions seront réparties entre les parties au prorata du poids respectif de chacune d'elles au sein du pacte.

Article 6 : Stratégie de développement de LSH pour 2014-2017

En accord avec le Conseil Général du Bas-Rhin, ASTRIA et PROCIVIS Alsace, conviennent de recapitaliser, progressivement et à même hauteur dans un plafond de 3 M€ chacun, La Strasbourgeoise Habitat afin de lui permettre d'engager une politique de production de logements HLM selon les modalités suivantes :

- Objectif de 200 logements PLUS (prêt locatif à usage social) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) en 4 ans

- Objectif de répartition de 60 % sur le territoire départemental hors CUS et 40 % sur le territoire de la Communauté urbaine de Strasbourg
- Appui sur les moyens humains et compétences du GIE Viabitat 67

Les parties conviennent d'examiner ensemble les projets de développement qui feront l'objet des augmentations de capital susvisées et détermineront ensemble la nature des projets et leur lieu d'implantation ainsi que les éventuelles contreparties qui leur seront accordées. A cet effet, il sera mis en place un comité d'engagement auquel participera un représentant de chaque signataire du pacte ainsi que le Directeur général de LS. Cette instance a vocation à examiner sur la base des éléments transmis par le GIE Viabitat 67 l'opportunité d'engager une opération ainsi que les conditions de sa mise en œuvre. Il se réunit au moins tous les deux mois et autant que de besoin.

Cette stratégie de développement repose sur le recrutement d'un directeur général nommé par le conseil d'administration sur proposition d'un jury commun entre les signataires du pacte.

Parallèlement, LSH poursuivra sa politique d'amélioration du patrimoine existant - qu'elle porte sur la sécurité, la pérennité des immeubles ou sur les économies d'énergie- en menant, dans les dix années à venir, des opérations de réhabilitation lourde dont la programmation dépendra des capacités financières de la société, et en maintenant un bon niveau de travaux d'amélioration, de gros entretien et d'entretien courant.

Article 7 : Modalités d'expression d'une seule voix en assemblée ordinaire

Il est décidé que l'arrêté des comptes de La Strasbourgeoise Habitat sera planifié chaque année en accord avec le Commissaire aux Comptes, en fonction de ses impératifs de transmission des liasses de consolidation.

En toute hypothèse, La Strasbourgeoise habitat transmettra aux Parties, dans un délai minimal de 10 jours avant la date prévisionnelle du Conseil d'administration d'arrêté des comptes, le projet des comptes annuels accompagné de l'annexe comptable et du projet de rapport de gestion.

Les Parties disposeront d'un délai de 7 jours pour faire leurs observations et obtenir de La Strasbourgeoise Habitat les éclaircissements qu'elles jugeront nécessaires.

L'expiration du délai de 7 jours sans remarque de la part des Parties vaudra accord implicite pour la convocation du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes.

En cas de désaccord de l'une d'entre elles, les parties conviennent de mettre tout en œuvre pour parvenir à un accord sur les projets présentés dans un délai permettant la convocation et la tenue du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes et de l'assemblée générale d'approbation des comptes dans les délais légaux.

En cas de désaccord persistant, le président de La Strasbourgeoise Habitat pourra convoquer le Conseil d'Administration d'arrêté des comptes, à charge pour les parties de trouver un accord sur les projets présentés permettant aux Parties d'émettre un vote unanime le jour de la tenue dudit Conseil d'arrêté des comptes.

A défaut d'accord lors de ce Conseil d'Administration, la société en désaccord avec les projets présentés pourra mettre en œuvre la procédure d'arbitrage prévue à l'article ci-dessous afin que le désaccord trouve une solution avant l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes sociaux.

En ce qui concerne la nomination ou le renouvellement des mandats d'administrateurs, chacune des Parties s'engage à voter de telle manière que les dispositions prévues à l'article 2 ci-dessus trouvent leur application.

D'une façon générale, les Parties se concerteront avant toute assemblée générale afin de pouvoir s'exprimer d'une seule voix lors des dites assemblées et désigneront, d'un commun accord, un rapporteur qui s'exprimera en assemblée générale au nom des Parties.

Article 8 : Modalités d'expression d'une seule voix en assemblée extraordinaire

En cas d'augmentation de capital de La Strasbourgeoise Habitat, et quelles que soient les modalités pratiques de réalisation, (en nature, en numéraire, par compensation, avec ou sans prime d'émission ou d'apport, avec ou sans droit préférentiel de souscription, à titre irréductible ou réductible, etc.), les Parties devront conserver la même proportion dans le capital de La Strasbourgeoise Habitat à l'issue de l'opération d'augmentation de capital, sauf accord préalable sur une nouvelle répartition du capital social.

D'une façon générale, les Parties se concerteront avant toute assemblée générale afin de pouvoir s'exprimer d'une seule voix lors des dites assemblées et désigneront, d'un commun accord, un mandataire qui s'exprimera en assemblée au nom des Parties.

Article 9 Promesse unilatérale de cession au profit des signataires du pacte

En cas de cession de titres de la société par l'un des signataires ("le promettant"), celui-ci prend l'engagement irrévocable de céder en priorité lesdits titres aux autres membres du pacte ("les bénéficiaires de la promesse").

Le promettant devra informer les bénéficiaires du nombre de titres qu'il compte céder par lettre recommandée avec accusé de réception ("la notification"). Le prix de cession sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les bénéficiaires de la promesse disposent d'un délai de 3 mois à compter de la notification pour lever ou non leur option. Ils en informent le promettant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les titres cédés sont répartis entre les bénéficiaires au prorata de leur participation dans le capital de la société.

Si l'un des deux bénéficiaires ne lève pas l'option, l'autre bénéficiaire se devra acquérir la totalité des titres.

La présente promesse de cession n'est valide que si tous les titres proposés sont acquis. A défaut, le promettant est libre de les céder à tout autre actionnaire ou à tout tiers sous réserve de la clause d'agrément statutaire de la société.

Article 10 : Durée

Le pacte prendra effet à compter de sa signature et régira les rapports entre ses signataires jusqu'au 31 décembre 2016.

Il sera ensuite renouvelé par tacite reconduction par période de trois ans sauf dénonciation adressée par l'un des signataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux autres signataires et à la société au moins six mois avant la fin de la période en cours.

Article 11 : Modalités des règlements des litiges

En cas de survenance d'un litige entre les Parties sur l'exécution du présent protocole, ou de désaccord pour l'expression par les Parties d'une seule voix en Assemblée Générale, les Parties décident, avant toute action judiciaire, de régler leurs différends par recours à un arbitrage conventionnellement organisé de la façon suivante :

- Chacune des Parties dispose d'un délai de 8 jours pour désigner son arbitre ;
- Les trois arbitres ainsi désignés ont un délai de 8 jours pour désigner à la majorité un quatrième arbitre qui aura la qualité de Président du tribunal arbitral ainsi constitué, avec voix prépondérante en cas de partage des voix ;
- A défaut d'accord des trois arbitres pour désigner le quatrième arbitre, la Partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Commerce de Strasbourg en vue de la désignation du quatrième arbitre ;
- Chacune des Parties aura un délai de 15 jours, après désignation du Président du Tribunal Arbitral, pour présenter un mémoire exposant le ou les différends et son argumentation.

Après dépôt des mémoires, chacune des Parties aura un délai de 15 jours pour faire ses observations sur le ou les mémoires de la ou des Parties adverses par des conclusions en réplique.

Le Tribunal Arbitral, après conclusions en réplique, aura un délai de 15 jours pour rendre sa sentence, sauf délai supplémentaire dans le cas où le Tribunal Arbitral déciderait de laisser aux Parties la possibilité de répondre aux mémoires en réplique. En tout état de cause, le Tribunal arbitral devra rendre sa sentence au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de la date de dépôt des conclusions en réplique de chacune des Parties.

Toutefois, en cas de litige nécessitant le recours au juge, il est attribué compétence au Tribunal de grande instance du siège de la société.

Fait à Strasbourg, le

Le Département du Bas-Rhin
Le président du Conseil Général

ASTRIA
Le Président

Procivis Alsace
Le Président

Guy-Dominique KENNEL

Michel CLAIR

Alfred BECKER