

Mise en ligne le 08/04/2024

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL19-DE

VANNES

: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Monique JEAN
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE
: Sandrine BERTHIER a donné pouvoir Franck POIRIER

Ont été excusés :

BADEN

: Anita ALLAIN-LE PORT

SARZEAU

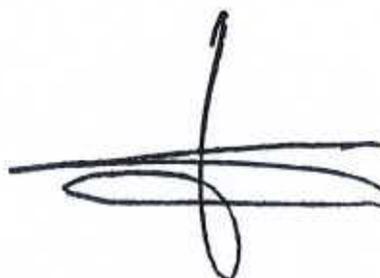
: Roland NICOL

Absents :

VANNES

: Michel GILLET

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke that curves to the right at the top, crosses a horizontal line, and loops back to the left before ending.

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

HABITAT et LOGEMENT

SIGNATURE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE « SRU » DANS LE CADRE DE L'ARRETE DE CARENCE DE THEIX-NOYALO

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

La commune de THEIX-NOYALO est soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, à savoir l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux. La commune de THEIX-NOYALO est à 12,8 % de logements sociaux et a réalisé 24 des 85 logements sociaux en objectifs dans le cadre du bilan triennal 2020-2022.

A ce titre, le Préfet a pris à l'encontre de la commune à un arrêté de carence le 15 décembre 2023. Celui-ci a plusieurs incidences pour la commune, dont la perte de leur droit de préemption au profit de l'Etat. Le Préfet a décidé de déléguer le droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard.

Aussi, une convention quadripartite entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Golfe du Morbihan Vannes agglomération et la commune de THEIX-NOYALO doit être signée. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Economique du 26 mars 2024 :

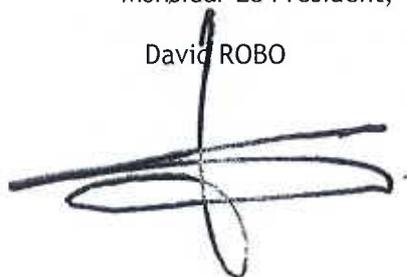
Il vous est proposé :

- *d'autoriser le Président à signer la convention quadripartite détaillée dans le document joint en annexe ;*
- *de donner tous pouvoirs au Président pour accomplir tous actes, documents ou formalités qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution de cette délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITE

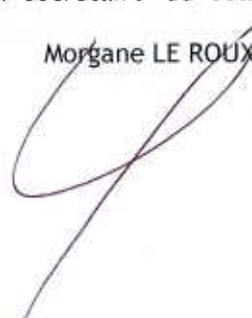
Monsieur Le Président,

David ROBO



La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX



CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE

Etat / Golfe du Morbihan Vannes Agglomération / Commune de Theix-Noyallo / EPFB

Commune carencée au titre de la loi SRU

Entre

L'Etat représenté par le Préfet du Morbihan Monsieur Pascal BOLOT

désigné ci-après par le terme « Etat »

d'une part,

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert 1er - CS 90721 - 35207 Rennes Cedex 2, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et n°2018-31 du 19 janvier 2018, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Rennes,

Représenté par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 26 décembre 2019, agissant en vertu de la délibération n°B-XX du Bureau en date du 12 mars 2024 approuvée par Monsieur le Préfet de Région le XX XXXX 2024,

désigné ci-après par le terme « EPFB »

Et

La commune de Theix-Noyallo, dont le siège est situé Rue de Nantes, 56450 THEIX, identifiée au SIREN sous le numéro 200 055 952,

Représentée par son Maire, Monsieur Christian SEBILLE, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du conseil municipal en date du XXXXXXXX,

désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, dont le siège est situé Parc d'Innovation Bretagne Sud II - 30 rue Alfred Kastler – CS 70206 – 56 006 Vannes Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 932, représentée par son Président, M. David ROBO, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2024,

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'autre part.

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL19-DE

Document de travail

Préambule

La commune de Theix-Noyaldo doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En ce sens, elle devait disposer de 85 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint en termes quantitatif et qualitatif au regard notamment de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, la carence de la commune de Theix-Noyaldo a été constatée par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2023.

Conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323, l'Etat engage donc une action foncière avec pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune de Theix-Noyaldo.

En effet, cette loi a introduit une nouvelle disposition, attribuant automatiquement à l'Etat la compétence du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L210-1 du code de l'urbanisme). Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) ainsi que ceux visés dans une convention entre le Préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux conformément à l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Une circulaire du 21 février 2012 « relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du CCH » est venue préciser le champ d'application, la durée ainsi que les modalités pratiques de ce transfert rendu de fait immédiatement applicable.

Afin de permettre l'application opérationnelle de cette loi et sécuriser les transactions notariales, l'article L210-1 du code de l'urbanisme permet à l'Etat de déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'Etat sollicite donc sur ce fondement l'EPFB pour intervenir par préemption sur le territoire de la commune de Theix-Noyaldo avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFB ainsi qu'aux orientations de la commune de Theix-Noyaldo et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

L'Etat, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le périmètre défini ci-après, dans le cadre d'une convention opérationnelle.

SOMMAIRE

Préambule	3
Article 1er – Objet de la convention.....	5
Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l’Etat à l’EPFB	5
Article 3 – Durée de la convention	5
Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l’EPFB.....	5
Article 5 – Enveloppe financière engagée par l’EPFB.....	6
Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux	6
Article 7 - Missions complémentaires	6
Article 8 - Modalités de collaboration entre les services	7
Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis	9
Article 11 - Assurance	11
Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre	11
Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis.....	11
Article 14 - Choix des opérateurs	11
Article 15 -Taux d’actualisation	11
Article 16 - Conditions juridiques de la revente.....	12
Article 17 - Détermination du prix de cession.....	12
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente.....	15
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	15
Article 20– Dispositifs de suivi.....	15
Article 21 – Modifications	15
Article 22 – Résiliation.....	15
Article 23 – Contentieux.....	16

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer :

- Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir par délégation de l'exercice du droit de préemption (en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme) les parcelles nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.
- Les engagements de l'Etat,
- Les engagements de la commune de Theix-Noyal
- Les engagements de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

L'Etat et l'EPFB ont précisé dans une convention cadre signée le 07 décembre 2023, les conditions de transfert du droit de préemption détenu par le préfet en application de la loi n° 2009-323 et transféré à l'EPFB par arrêté préfectoral du 29 décembre 2023. La présente convention vient décliner cette convention cadre.

Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l'Etat à l'EPFB

Par arrêté en date du 29 décembre 2023 M. Le Préfet du Morbihan a délégué à l'EPFB l'exercice du droit de préemption sur la commune de Theix-Noyal dans le cadre de l'arrêté de carence en date du 15 décembre 2023.

Le périmètre d'intervention de l'EPFB correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de Theix-Noyal, bâties ou non bâties, affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 portant constat de carence sur la commune de Theix-Noyal pris sur la base du bilan triennal 2020-2022.

La levée de l'état de carence de la commune de Theix-Noyal par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune de Theix-Noyal fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence pris en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2023-2025, ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB et la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l'EPFB

La durée de portage des biens acquis par l'EPFB s'achève au terme d'un délai de trois ans à compter de leur date d'acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPF et après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la présente convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFB, et ce jusqu'à leur cession.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Article 5 – Enveloppe financière engagée par l'EPFB

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 1 000 000€ sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations.
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts fonciers, sécurisation éventuelle des sites...).

Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux

6.1 - La mission conduite par l'EPFB sur le périmètre défini à l'article 2, consiste à mettre en œuvre l'exercice du droit de préemption en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022.

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPFB sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements comportant un taux de 100 % de logements locatifs sociaux, dont :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

6.2- En cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, il pourra être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services).

Dans ce cas :

6.2.a : la part de logements visée dans le programme devra représenter au minimum de 75 % de la surface de plancher, dont minimum 50 % en logements locatifs sociaux.

6.2.b : Par ailleurs, dans la part du programme consacrée aux logements locatifs sociaux, il faudra :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

Il ne pourra être dérogé à ces exigences que de manière exceptionnelle si leur application, au regard notamment de la taille de l'opération, serait de nature à entraîner un déséquilibre important de la répartition territoriale de logements locatifs sociaux sur la commune. Cette dérogation sera laissée à l'appréciation du représentant de l'État dans le département, après avis consultatif de la commune et de l'EPCI.

Le droit de préemption de l'EPFB sera activé prioritairement dans l'enveloppe urbaine, proche des commodités, sur les zones constructibles, urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme dédiées aux logements ou à une vocation mixte intégrant du logement.

L'intervention de l'EPFB dans les hameaux et sur les parcelles identifiées comme agricoles au Registre Parcellaire Graphique (RPG) devra donc être évitée.

Article 7 - Missions complémentaires

Après accord de la commune, les biens situés à proximité immédiate des biens préemptés pourront faire l'objet d'une acquisition par l'EPFB par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière.

Dans cette hypothèse, les dispositions de la présente convention s'appliqueront sur l'assiette foncière élargie.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFB pourra également, si nécessaire :

- mener toute étude et diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (études pré opérationnelles, études pollution, étude d'impact agricole, référentiel foncier, diagnostics avant démolition...).
- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des biens acquis (démolition, dépollution, travaux de mise en sécurité, travaux conservatoires etc.), **à l'exclusion de travaux d'aménagement**.
- solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

Article 8 - Modalités de collaboration entre les services

Les modalités de collaboration entre les services de l'Etat, les services de l'EPFB et les services communaux et intercommunaux pour l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le territoire communal seront désormais régies de la façon suivante :

La procédure de préemption commence à courir à compter du jour « J » de réception de la DIA en mairie.

La procédure dure 2 mois à compter du jour « J » mais peut être cependant allongée pour respecter un délai minimal de 30 jours après la visite le cas échéant.

J Réception DIA par la Commune
J + 8 La Commune pré-instruit la DIA et la transmet à l'EPFB par voie électronique avec la fiche d'instruction qui indique: → la recevabilité de la DIA (éventuel retour à opérer par l'EPFB) → la réglementation applicable (urbanisme ou autre) → son appréciation en première approche sur l'opportunité de préempter La Commune transmet pour information à l'EPCI les DIA (+fiche) incluses dans les périmètres prioritaires d'intervention s'ils existent (toutes les DIA sinon)
J + 15 La Commune, fera savoir à l'EPFB et à l'Etat l'intérêt de préempter ou pas le bien pour y réaliser des logements locatifs sociaux. Elle en informera parallèlement l'EPCI.
Si les parties sont d'accord pour considérer que la DIA présente un intérêt
J + 15 Sur les DIA jugées intéressantes, la commune sollicite un bailleur social. Le bailleur social peut dès lors effectuer une visite extérieure depuis le domaine public. L'EPFB sollicite les services de France Domaine et fait le cas échéant une demande de documents et de visite en LRAR au titre de l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme)
Le délai de la procédure est suspendu par l'accusé réception de la demande de visite (en théorie équivalent à « J+13 » si les intéressés accusent réception de la demande 3 jours après l'envoi). Il recommence à courir à compter du jour « V » du refus de la visite ou de la visite elle-même (Article L 213-2 du CU). Les intéressés disposent en effet d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la visite qui, le cas échéant, doit ensuite intervenir dans un délai de 15 jours calendaires hors samedi, dimanche et jours fériés (Article D. 213-13-2 et D. 213-13-3 CU).

V
Visite de site avec France Domaine, l'EPFB, la Commune, l'EPCI, l'Etat et le bailleur social si besoin (ou refus de la visite soit expresse soit tacite 8 jours après réception du recommandé de la demande)
V+15
L'EPFB transmet son avis motivé (1ers éléments financiers, termes de référence, prix ...) à la Commune, l'EPCI, au bailleur et à l'Etat
V+20
La commune réceptionne l'avis du bailleur social et transmet immédiatement cet avis à l'ensemble des partenaires
<i>Si l'avis des partenaires est positif</i>
V+20
Réception de l'avis France Domaine par l'EPFB
V+30
La Commune et l'EPCI adressent à l'EPFB leur avis écrit définitif sur l'opportunité de préempter et à quel prix
V+35
L'Etat confirme à l'ensemble des partenaires sa volonté de préempter et à quel prix à l'EPFB par courrier et/ou mail au plus tard 5 jours avant la date limite de notification de la préemption. A défaut, l'EPFB n'interviendra pas
V+40
L'EPFB notifie sa décision de préemption préalablement déposée en préfecture au propriétaire(s), son mandataire et acquéreur(s) évincé(s)
V+50 au plus tard
L'EPFB adresse une copie de la décision de préemption à l'Etat ainsi qu'à la Commune (pour affichage) et l'EPCI

* En cas de désaccord manifeste des parties sur les analyses menées, l'Etat se réserve la capacité à demander la mise en œuvre du droit de préemption via une convention signée avec un bailleur social au titre de l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPFB :
 - pour l'envoi des DIA par la commune : le dépôt des DIA sera à réaliser dans un espace partagé en ligne mis à disposition et administré par l'EPFB à destination des personnes habilitées au sein de chaque collectivité, de l'État et de l'EPFB ;
 - Puis pour le reste de la procédure : un contact référent sera identifié au sein de l'EPFB ; une adresse générique est créée (SRUtheix@epfbretagne.fr) ;
- Pour l'ETAT :
 - carole.ducasse@morbihan.gouv.fr
 - christine.berquez@morbihan.gouv.fr
 - audrey.gatignol@morbihan.gouv.fr
 - jean-mathieu.houppes@morbihan.gouv.fr
- Pour la commune :
 - g.boehm@theix-noyalo.fr
 - k.burban@theix-noyalo.fr
 - a.plantard@theix-noyalo.fr
- Pour l'EPCI : urba@gmvagglo.bzh et habitat.public@gmvagglo.bzh

Demande unique de documents et demande de visite au titre de l'article L213-2 du code de l'urbanisme :

L'EPFB, effectuera le cas échéant la demande unique de documents et la demande de visite telles que mentionnées à l'article L213-2 du code de l'urbanisme. Avant toute notification, ces demandes feront l'objet d'échanges entre le titulaire et le délégataire du droit de préemption afin d'en préciser le contenu.

Article 9 – Condition d'acquisition par l'EPFB

L'EPFB, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, par exercice du droit de préemption qui lui est délégué conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du

code de l'urbanisme. Il pourra compléter ces acquisitions par tout autre mode d'acquisition tels que la négociation amiable, expropriation, procédures spécifiques, si ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention.

Les acquisitions effectuées par l'EPFB se dérouleront à un prix maximum correspondant à l'estimation du service du Domaine de la direction immobilière de l'État (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation. En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...), l'EPFB pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, l'EPFB avertira les signataires aux présentes des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPFB dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques pour le compte de la collectivité.

Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFB informerait la commune, les biens sont remis en l'état à la commune après sécurisation éventuelle par l'EPFB. La commune en a la jouissance dès que l'EPFB en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

La commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFB. La commune visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Commune informera sous huit jours maximum l'EPFB des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'EPFB acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

> Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la commune assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPFB est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la commune, l'EPFB se charge de la libération des biens. L'EPFB appliquera les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFB mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la commune.

En particulier, la commune et l'EPFB se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la réalisation des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la commune. Elles seront prises en charge par l'EPFB et intégrées dans le prix de revient du bien.

> Mises en locations

Si la commune a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPFB de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « *Les articles 10, 15, à l'exception des treizième à vingt-troisième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.*
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... *ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la commune fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPFB, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPFB décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, conformément à l'article 17) de la présente convention.

> Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPFB, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPFB si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la commune.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPFB en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFB de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 11 - Assurance

L'EPFB n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâti ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la commune d'informer l'EPFB sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFB de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre

La commune, tiendra informés les partenaires des projets de développement et des programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Les partenaires entameront toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectués des acquisitions au titre de la présente convention.

Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les autorisations d'urbanisme nécessaires sur les fonciers acquis par l'EPFB

Dans l'instruction des demandes de financements et d'agrément, en neuf comme en acquisition amélioration, déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPFB, l'EPCI, en tant que délégataire des aides à la pierre, s'engage à porter à la connaissance des services instructeurs et des décideurs le caractère de communes carencées et à accorder une priorité sous réserve des moyens alloués.

L'Etat s'engage à soutenir la programmation prioritaire des demandes de financements et d'agrément en neuf comme en acquisition amélioration déposées par des opérateurs de logements sociaux sur les communes concernées

En cas de signature d'une convention relevant de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat s'assurera de la participation financière de la commune de Theix-Noyal au financement du logement social.

Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis

La commune s'engage à trouver un opérateur qui rachètera les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

A défaut pour la commune d'avoir trouvé un opérateur au terme de leur durée de portage, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par l'opérateur ou à défaut par la commune, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne adressera à la commune, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

Article 14 - Choix des opérateurs

La commune procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 15 -Taux d'actualisation

Les biens acquis par l'EPFB pour le compte de la commune feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 0 % par an du montant des acquisitions hors frais.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPFB devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ses modes d'acquisition.

L'opérateur désigné ou la commune prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de de l'opérateur désigné ou de la commune. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPFB pourra avoir recours aux actes administratifs mais n'assurera pas leur rédaction.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 17 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

➤ Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...)
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

➤ Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

➤ Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPFB Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux effectués par l'EPFB (en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
 - la mise en compatibilité des sols :
 - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
 - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
 - le curage et le désamiantage préalables à une réhabilitation ;
 - Les travaux de mise en sécurité (clôture, vidéo-surveillance, etc.)

Par contre la réhabilitation du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet, ne peut pas être sous maîtrise d'ouvrage EPFB et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. **En cela, et sous cette réserve, il s'applique notamment aux opérations de restructurations de zones d'activité économique**

Il peut éventuellement s'appliquer à des opérations dérogatoires aux critères habituels d'intervention de l'EPFB, dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPFB en matière de redynamisation des centralités (notamment les "Appels à candidatures 2017 et 2019 Dynamisme des centralités en Bretagne" ou "Action Cœur de ville" ou "Petites Villes de Demain" ou dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région (CPER 2021-2027). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Par contre, il ne s'applique pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville ou trame verte et bleue.

Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, **le prix de revient sera minoré d'un forfait de**

150 euros HT/m² (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) s'appliquent à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat ou pour une vocation majoritaire locaux d'activités ou commerces.

La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPFB n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPFB ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.

Les opérations de restructuration de zones d'activités ou opérations équivalentes en sont exclues.

Ces deux dispositifs de minoration sont cumulables dans le cadre d'un double plafond :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPFB (acquisition, coûts de gestion, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPFB de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 20€/m² foncier (vingt euros par mètre carré de foncier) pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPFB.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des règlementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration (premier ou second dispositif ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPFB (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPFB évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;

- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- éventuellement, recettes de loyers escomptées dans un délai cohérent au regard de la nature de l'activité pour un exercice de capitalisation des loyers ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPFB sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPFB.

Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, et en accord express de l'Etat, l'opérateur, ou à défaut la commune, ne réalise pas, sur les emprises portées par l'EPF au titre de la présente convention, une opération répondant aux critères définis à l'article 6 de la présente convention, il sera redevable envers l'EPFB d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de revient des biens portés.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Article 20- Dispositifs de suivi

L'EPFB effectuera un compte rendu annuel à l'Etat, l'EPCI et à la commune de Theix-Noyalo des suites des préemptions et acquisitions engagées.

L'EPFB mettra sur son site internet les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par la Directrice Générale, afférentes à la présente convention.

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention, et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPFB.

L'Etat veillera à l'affichage par la commune de Theix-Noyalo des décisions de préemption prises, dans le cadre de la convention, par la Directrice Générale de l'EPFB.

Les parties cocontractantes conviennent en outre de mettre en place un dispositif de suivi régulier de la mise en œuvre de la présente convention opérationnelle.

Article 21 – Modifications

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Article 22 – Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, accordé par le Préfet pour l'Etat, par son Bureau pour l'EPFB et par leurs assemblées délibérantes respectives pour la commune et l'EPCI.

La présente convention sera résiliée de fait si l'arrêté de délégation du droit de préemption par l'Etat est retiré.

Pour les biens dont la période de portage contractuelle dépasserait la date de cette résiliation, la présente convention continuera à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés jusqu'à leur cession, intervenant au maximum au terme de la durée de portage prévue par les présentes.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti, alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés, soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, l'EPFB fera parvenir un bilan de l'exécution de la présente convention à l'ensemble de ses signataires.

Article 23 – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à le..... en cinq exemplaires originaux

Pour l'Etat

Le Préfet du Morbihan
M. Pascal BOLOT

Pour la commune de Theix-Noyal

Le Maire,
M. Christian SEBILLE

Pour l'Etablissement Public

Foncier de Bretagne
La Directrice Générale
Mme Carole CONTAMINE

Pour Golfe du Morbihan

Vannes Agglomération
Le Président,
M. David ROBO

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 26 mars 2024, s'est réuni le 4 avril 2024, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR - Julian EVENO
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES (arrivée 18h30)
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD - Sylvie LASTENNET
PLOUGOUMELEN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE	: Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC (arrivé à 18h15) - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - François ARS - Monique JEAN - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean -Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Audrey ESSOLA (arrivée à 18h35)

Ont donné pouvoir :

ARRADON	: Lucile BOICHOT a donné pouvoir Pascal BARRET
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Nathalie LE LUHERNE : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir Claude LE JALLE
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
LA TRINITE-SURZUR	: Vincent ROSSI a donné à Michel GUERNEVE
LE HEZO	: Guy DERBOIS a donné pouvoir à Noëlle CHENOT
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Thierry EVENO
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU a donné pouvoir à Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
VANNES	: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT : Christine PENHOUET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN : Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID : Chrystel DELATTRE a donné pouvoir à Virginie TALMON

Mise en ligne le 08/04/2024

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL20-DE

VANNES

: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Monique JEAN
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE
: Sandrine BERTHIER a donné pouvoir Franck POIRIER

Ont été excusés :

BADEN

: Anita ALLAIN-LE PORT

SARZEAU

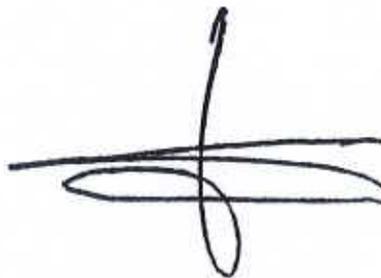
: Roland NICOL

Absents :

VANNES

: Michel GILLET

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke that loops around a horizontal stroke, with a small upward tick at the top of the vertical stroke.

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

HABITAT et LOGEMENT

SIGNATURE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE « SRU » DANS LE CADRE DE L'ARRETE DE CARENCE DE PLOEREN

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

La commune de PLOEREN est soumise à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, à savoir l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux. La commune de PLOEREN est à 12,7% de logements sociaux et a réalisé 31 des 69 logements sociaux en objectifs dans le cadre du bilan triennal 2020-2022.

A ce titre, le Préfet a pris à l'encontre de la commune à un arrêté de carence le 15 décembre 2023. Celui-ci a plusieurs incidences pour la commune, dont la perte de leur droit de préemption au profit de l'Etat. Le Préfet a décidé de déléguer le droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard.

Aussi, une convention quadripartite entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Golfe du Morbihan Vannes agglomération et la commune de PLOEREN doit être signée. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Economique du 26 mars 2024 :

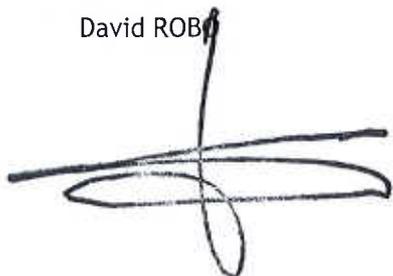
Il vous est proposé :

- *d'autoriser le Président à signer la convention quadripartite détaillée dans le document joint en annexe ;*
- *de donner tous pouvoirs au Président pour accomplir tous actes, documents ou formalités qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution de cette délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

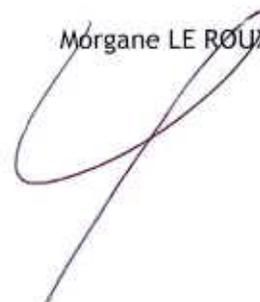
Monsieur Le Président,

David ROBERT



La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX



CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE

Etat / Golfe du Morbihan Vannes Agglomération / Commune de Ploeren / EPFB Commune carencée au titre de la loi SRU

Entre

L'Etat représenté par le Préfet du Morbihan Monsieur Pascal BOLOT

désigné ci-après par le terme « Etat »

d'une part,

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert 1er - CS 90721 - 35207 Rennes Cedex 2, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et n°2018-31 du 19 janvier 2018, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Rennes,

Représenté par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 26 décembre 2019, agissant en vertu de la délibération n°B-XX du Bureau en date du 12 mars 2024 approuvée par Monsieur le Préfet de Région le XX XXXX 2024,

désigné ci-après par le terme « EPFB »

Et

La commune de Ploeren, dont le siège est 1 place de la mairie - 56880 Ploeren, identifiée au SIREN sous le numéro 215601642,

Représentée par son Maire, Monsieur Gilbert LORHO, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du conseil municipal en date du XXXXXXXX,

désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, dont le siège est situé Parc d'Innovation Bretagne Sud II - 30 rue Alfred Kastler – CS 70206 – 56 006 Vannes Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 932, représentée par son Président, M. David ROBO, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2024,

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'autre part.

Préambule

La commune de Ploeren doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En ce sens, elle devait disposer de 69 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint en termes quantitatif et qualitatif au regard notamment de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, la carence de la commune de Ploeren a été constatée par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2023.

Conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323, l'Etat engage donc une action foncière avec pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune de Ploeren.

En effet, cette loi a introduit une nouvelle disposition, attribuant automatiquement à l'État la compétence du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L210-1 du code de l'urbanisme). Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) ainsi que ceux visés dans une convention entre le Préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux conformément à l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Une circulaire du 21 février 2012 « relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du CCH » est venue préciser le champ d'application, la durée ainsi que les modalités pratiques de ce transfert rendu de fait immédiatement applicable.

Afin de permettre l'application opérationnelle de cette loi et sécuriser les transactions notariales, l'article L210-1 du code de l'urbanisme permet à l'Etat de déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'Etat sollicite donc sur ce fondement l'EPFB pour intervenir par préemption sur le territoire de la commune de Ploeren avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFB ainsi qu'aux orientations de la commune de Ploeren et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

L'Etat, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le périmètre défini ci-après, dans le cadre d'une convention opérationnelle.

Mise en ligne le 08/04/2024

SOMMAIRE

Préambule	2
Article 1er – Objet de la convention.....	4
Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l’Etat à l’EPFB	4
Article 3 – Durée de la convention	4
Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l’EPFB.....	4
Article 5 – Enveloppe financière engagée par l’EPFB.....	5
Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux	5
Article 7 - Missions complémentaires	5
Article 8 - Modalités de collaboration entre les services	6
Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis	8
Article 11 - Assurance	9
Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre.....	10
Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis.....	10
Article 14 - Choix des opérateurs	10
Article 15 -Taux d’actualisation	10
Article 16 - Conditions juridiques de la revente.....	11
Article 17 - Détermination du prix de cession.....	11
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente.....	14
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	14
Article 20– Dispositifs de suivi.....	14
Article 21 – Modifications	14
Article 22 – Résiliation.....	14
Article 23 – Contentieux.....	15

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer :

- Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir par délégation de l'exercice du droit de préemption (en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme) les parcelles nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.
- Les engagements de l'Etat,
- Les engagements de la commune de Ploeren
- Les engagements de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

L'Etat et l'EPFB ont précisé dans une convention cadre signée le 07 décembre 2023, les conditions de transfert du droit de préemption détenu par le préfet en application de la loi n° 2009-323 et transféré à l'EPFB par arrêté préfectoral du 29 décembre 2023. La présente convention vient décliner cette convention cadre.

Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l'Etat à l'EPFB

Par arrêté en date du 29 décembre 2023 M. Le Préfet du Morbihan a délégué à l'EPFB l'exercice du droit de préemption sur la commune de Ploeren dans le cadre de l'arrêté de carence en date du 15 décembre 2023.

Le périmètre d'intervention de l'EPFB correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de Ploeren, bâties ou non bâties, affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 portant constat de carence sur la commune de Ploeren pris sur la base du bilan triennal 2020-2022.

La levée de l'état de carence de la commune de Ploeren par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune de Ploeren fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence pris en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2023-2025, ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB et la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l'EPFB

La durée de portage des biens acquis par l'EPFB s'achève au terme d'un délai de trois ans à compter de leur date d'acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPF et après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la présente convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFB, et ce jusqu'à leur cession.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Article 5 – Enveloppe financière engagée par l'EPFB

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 1 000 000€ sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations.
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts fonciers, sécurisation éventuelle des sites...).

Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux

6.1 - La mission conduite par l'EPFB sur le périmètre défini à l'article 2, consiste à mettre en œuvre l'exercice du droit de préemption en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022.

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPFB sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements comportant un taux de 100 % de logements locatifs sociaux, dont :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

6.2- En cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, il pourra être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services).

Dans ce cas :

6.2.a : la part de logements visée dans le programme devra représenter au minimum de 75 % de la surface de plancher, dont minimum 50 % en logements locatifs sociaux.

6.2.b : Par ailleurs, dans la part du programme consacrée aux logements locatifs sociaux, il faudra :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

Il ne pourra être dérogé à ces exigences que de manière exceptionnelle si leur application, au regard notamment de la taille de l'opération, serait de nature à entraîner un déséquilibre important de la répartition territoriale de logements locatifs sociaux sur la commune. Cette dérogation sera laissée à l'appréciation du représentant de l'État dans le département, après avis consultatif de la commune et de l'EPCI.

Le droit de préemption de l'EPFB sera activé prioritairement dans l'enveloppe urbaine, proche des commodités, sur les zones constructibles, urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme dédiées aux logements ou à une vocation mixte intégrant du logement.

L'intervention de l'EPFB dans les hameaux et sur les parcelles identifiées comme agricoles au Registre Parcellaire Graphique (RPG) devra donc être évitée.

Article 7 - Missions complémentaires

Après accord de la commune, les biens situés à proximité immédiate des biens préemptés pourront faire l'objet d'une acquisition par l'EPFB par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière.

Dans cette hypothèse, les dispositions de la présente convention s'appliqueront sur l'assiette foncière élargie.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFB pourra également, si nécessaire :

- mener toute étude et diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (études pré opérationnelles, études pollution, étude d'impact agricole, référentiel foncier, diagnostics avant démolition...).
- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des biens acquis (démolition, dépollution, travaux de mise en sécurité, travaux conservatoires etc.), **à l'exclusion de travaux d'aménagement.**
- solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

Article 8 - Modalités de collaboration entre les services

Les modalités de collaboration entre les services de l'Etat, les services de l'EPFB et les services communaux et intercommunaux pour l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le territoire communal seront désormais régies de la façon suivante :

La procédure de préemption commence à courir à compter du jour « J » de réception de la DIA en mairie.

La procédure dure 2 mois à compter du jour « J » mais peut être cependant allongée pour respecter un délai minimal de 30 jours après la visite le cas échéant.

J Réception DIA par la Commune
<p style="text-align: center;">J + 8</p> <p>La Commune pré-instruit la DIA et la transmet à l'EPFB par voie électronique avec la fiche d'instruction qui indique:</p> <ul style="list-style-type: none"> → la recevabilité de la DIA (éventuel retour à opérer par l'EPFB) → la réglementation applicable (urbanisme ou autre) → son appréciation en première approche sur l'opportunité de préempter <p>La Commune transmet pour information à l'EPCI les DIA (+fiche) incluses dans les périmètres prioritaires d'intervention s'ils existent (toutes les DIA sinon)</p>
<p style="text-align: center;">J + 15</p> <p>La Commune, fera savoir à l'EPFB et à l'Etat l'intérêt de préempter ou pas le bien pour y réaliser des logements locatifs sociaux. Elle en informera parallèlement l'EPCI.</p>
Si les parties sont d'accord pour considérer que la DIA présente un intérêt
<p style="text-align: center;">J + 15</p> <p>Sur les DIA jugées intéressantes, la commune sollicite un bailleur social. Le bailleur social peut dès lors effectuer une visite extérieure depuis le domaine public. L'EPFB sollicite les services de France Domaine et fait le cas échéant une demande de documents et de visite en LRAR au titre de l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme)</p>
<p>Le délai de la procédure est suspendu par l'accusé réception de la demande de visite (en théorie équivalent à « J+13 » si les intéressés accusent réception de la demande 3 jours après l'envoi). Il recommence à courir à compter du jour « V » du refus de la visite ou de la visite elle-même (Article L 213-2 du CU). Les intéressés disposent en effet d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la visite qui, le cas échéant, doit ensuite intervenir dans un délai de 15 jours calendaires hors samedi, dimanche et jours fériés (Article D. 213-13-2 et D. 213-13-3 CU).</p>
V Visite de site avec France Domaine, l'EPFB, la Commune, l'EPCI, l'Etat et le bailleur social si besoin (ou refus de la visite soit expresse soit tacite 8 jours après réception du recommandé de la demande)

Mise en ligne le 08/04/2024**V+15**

L'EPFB transmet son avis motivé (1ers éléments financiers, termes de référence, prix ...) à la Commune, l'EPCI, au bailleur et à l'Etat

V+20

La commune réceptionne l'avis du bailleur social et transmet immédiatement cet avis à l'ensemble des partenaires

Si l'avis des partenaires est positif**V+20**

Réception de l'avis France Domaine par l'EPFB

V+30

La Commune et l'EPCI adressent à l'EPFB leur avis écrit définitif sur l'opportunité de préempter et à quel prix

V+35

L'Etat confirme à l'ensemble des partenaires sa volonté de préempter et à quel prix à l'EPFB par courrier et/ou mail au plus tard 5 jours avant la date limite de notification de la préemption. A défaut, l'EPFB n'interviendra pas

V+40

L'EPFB notifie sa décision de préemption préalablement déposée en préfecture au propriétaire(s), son mandataire et acquéreur(s) évincé(s)

V+50 au plus tard

L'EPFB adresse une copie de la décision de préemption à l'Etat ainsi qu'à la Commune (pour affichage) et l'EPCI

* En cas de désaccord manifeste des parties sur les analyses menées, l'Etat se réserve la capacité à demander la mise en œuvre du droit de préemption via une convention signée avec un bailleur social au titre de l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPFB :
 - pour l'envoi des DIA par la commune : le dépôt des DIA sera à réaliser dans un espace partagé en ligne mis à disposition et administré par l'EPFB à destination des personnes habilitées au sein de chaque collectivité, de l'État et de l'EPFB ;
 - Puis pour le reste de la procédure : un contact référent sera identifié au sein de l'EPFB ; une adresse générique est créée (sru.ploeren@epfbretagne.fr) ;
- Pour l'ETAT :
 - carole.ducasse@morbihan.gouv.fr
 - christine.berquez@morbihan.gouv.fr
 - audrey.gatignol@morbihan.gouv.fr
 - jean-mathieu.houppes@morbihan.gouv.fr
- Pour la commune : urbanisme-ads@ploeren.bzh ; urbanisme@ploeren.bzh
- Pour l'EPCI : urba@gmvagglo.bzh et habitat.public@gmvagglo.bzh

Demande unique de documents et demande de visite au titre de l'article L213-2 du code de l'urbanisme :

L'EPFB, effectuera le cas échéant la demande unique de documents et la demande de visite telles que mentionnées à l'article L213-2 du code de l'urbanisme. Avant toute notification, ces demandes feront l'objet d'échanges entre le titulaire et le délégataire du droit de préemption afin d'en préciser le contenu.

Article 9 – Condition d'acquisition par l'EPFB

L'EPFB, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, par exercice du droit de préemption qui lui est délégué conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. Il pourra compléter ces acquisitions par tout autre mode d'appropriation foncière : négociation amiable, expropriation, procédures spécifiques, si ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention.

Les acquisitions effectuées par l'EPFB se dérouleront à un prix maximum correspondant à l'estimation du service du Domaine de la direction immobilière de l'État (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation. En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur

au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois, l'EPFB pourra acquiescer à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, l'EPFB avertira les signataires aux présentes des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPFB dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques pour le compte de la collectivité.

Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFB informerait la commune, les biens sont remis en l'état à la commune après sécurisation éventuelle par l'EPFB. La commune en a la jouissance dès que l'EPFB en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

La commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFB. La commune visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Commune informera sous huit jours maximum l'EPFB des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'EPFB acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

> Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la commune assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPFB est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la commune, l'EPFB se charge de la libération des biens. L'EPFB appliquera les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFB mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la commune.

En particulier, la commune et l'EPFB se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la commune. Elles seront prises en charge par l'EPFB et intégrées dans le prix de revient du bien.

> Mises en locations

Si la commune a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPFB de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « *Les articles 10, 15, à l'exception des treizième à vingt-troisième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.*
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... *ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la commune fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPFB, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPFB décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, conformément à l'article 17) de la présente convention.

> Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPFB, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPFB si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la commune.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPFB en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFB de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 11 - Assurance

L'EPFB n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la commune d'informer l'EPFB sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la commune

pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFB de toute occupation ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre

La commune, tiendra informés les partenaires des projets de développement et des programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Les partenaires entameront toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectués des acquisitions au titre de la présente convention.

Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les autorisations d'urbanisme nécessaires sur les fonciers acquis par l'EPFB

Dans l'instruction des demandes de financements et d'agréments, en neuf comme en acquisition amélioration, déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPFB, l'EPCI, en tant que délégataire des aides à la pierre, s'engage à porter à la connaissance des services instructeurs et des décideurs le caractère de communes carencées et à accorder une priorité sous réserve des moyens alloués.

L'Etat s'engage à soutenir la programmation prioritaire des demandes de financements et d'agréments en neuf comme en acquisition amélioration déposées par des opérateurs de logements sociaux sur les communes concernées

En cas de signature d'une convention relevant de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat s'assurera de la participation financière de la commune de Ploeren au financement du logement social.

Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis

La commune s'engage à trouver un opérateur qui rachètera les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

A défaut pour la commune d'avoir trouvé un opérateur au terme de leur durée de portage, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par l'opérateur ou à défaut par la commune, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne adressera à la commune, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

Article 14 - Choix des opérateurs

La commune procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 15 -Taux d'actualisation

Les biens acquis par l'EPFB pour le compte de la commune feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 0 % par an du montant des acquisitions hors frais.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

Mise en ligne le 08/04/2024

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPFB devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ses modes d'acquisition.

L'opérateur désigné ou la commune prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de de l'opérateur désigné ou de la commune. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPFB pourra avoir recours aux actes administratifs mais n'assurera pas leur rédaction.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 17 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

➤ Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...)
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

➤ Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

➤ Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPFB Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux effectués par l'EPFB (en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre

maître d'ouvrage), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques (études architecturales, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
 - la mise en compatibilité des sols :
 - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
 - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent **notamment** dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
 - le curage et le désamiantage préalables à une réhabilitation ;
 - Les travaux de mise en sécurité (clôture, vidéo-surveillance, etc.)

Par contre la réhabilitation du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet, ne peut pas être sous maîtrise d'ouvrage EPFB et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. **En cela, et sous cette réserve, il s'applique notamment aux opérations de restructurations de zones d'activité économique**

Il peut éventuellement s'appliquer à des opérations dérogatoires aux critères habituels d'intervention de l'EPFB, dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPFB en matière de redynamisation des centralités (notamment les "Appels à candidatures 2017 et 2019 Dynamisme des centralités en Bretagne" ou "Action Cœur de ville" ou "Petites Villes de Demain" ou dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région (CPER 2021-2027). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Par contre, il ne s'applique pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville ou trame verte et bleue.

Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, **le prix de revient sera minoré d'un forfait de 150 euros HT/m² (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat ou pour une vocation majoritaire locaux d'activités ou commerces.**

La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPFB n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPFB ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités

économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de requalification des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.

Les opérations de restructuration de zones d'activités ou opérations équivalentes en sont exclues.

Ces deux dispositifs de minoration sont cumulables dans le cadre d'un double plafond :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPFB (acquisition, coûts de gestion, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPFB de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 20€/m² foncier (vingt euros par mètre carré de foncier) pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPFB.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration (premier ou second dispositif ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPFB (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPFB évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- éventuellement, recettes de loyers escomptées dans un délai cohérent au regard de la nature de l'activité pour un exercice de capitalisation des loyers ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une clause de retour à meilleure fortune dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPFB sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPFB.

Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, et en accord express de l'Etat, l'opérateur, ou à défaut la commune, ne réalise pas, sur les emprises portées par l'EPF au titre de la présente convention, une opération répondant aux critères définis à l'article 6 de la présente convention, il sera redevable envers l'EPFB d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de revient des biens portés.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Article 20 – Dispositifs de suivi

L'EPFB effectuera un compte rendu annuel à l'Etat, l'EPCI et à la commune de Ploeren des suites des préemptions et acquisitions engagées.

L'EPFB mettra sur son site internet les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par la Directrice Générale, afférentes à la présente convention.

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention, et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPFB.

L'Etat veillera à l'affichage par la commune de Ploeren des décisions de préemption prises, dans le cadre de la convention, par la Directrice Générale de l'EPFB.

Les parties cocontractantes conviennent en outre de mettre en place un dispositif de suivi régulier de la mise en œuvre de la présente convention opérationnelle.

Article 21 – Modifications

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Article 22 – Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, décidé par le Préfet pour l'Etat, par son Bureau pour l'EPFB et par leurs assemblées délibérantes respectives pour la commune et l'EPCI.

La présente convention sera résiliée de fait si l'arrêté de délégation du droit de préemption par l'Etat est retiré.

Pour les biens dont la période de portage contractuelle dépasserait la date de cette résiliation, la présente convention continuera à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés jusqu'à leur cession, intervenant au maximum au terme de la durée de portage prévue par les présentes.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti, alors même que les lots n'auraient pas été dressés, soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, l'EPFB fera parvenir un bilan de l'exécution de la présente convention à l'ensemble de ses signataires.

Article 23 – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à le en cinq exemplaires originaux

Pour l'Etat

Le Préfet du Morbihan
M. Pascal BOLOT

Pour la commune de Ploeren

Le Maire,
M. Gilbert LORHO

Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

La Directrice Générale
Mme Carole CONTAMINE

Pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Le Président,
M. David ROBO

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 26 mars 2024, s'est réuni le 4 avril 2024, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR - Julian EVENO
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES (arrivée 18h30)
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUELTAS	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD - Sylvie LASTENNET
PLOUGOUMELEN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE	: Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC (arrivé à 18h15) - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - François ARS - Monique JEAN - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean -Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Audrey ESSOLA (arrivée à 18h35)

Ont donné pouvoir :

ARRADON	: Lucile BOICHOT a donné pouvoir Pascal BARRET
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Nathalie LE LUHERNE : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir Claude LE JALLE
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
LA TRINITE-SURZUR	: Vincent ROSSI a donné à Michel GUERNEVE
LE HEZO	: Guy DERBOIS a donné pouvoir à Noëlle CHENOT
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Thierry EVENO
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU a donné pouvoir à Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
VANNES	: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT : Christine PENHOUET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN : Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID : Chrystel DELATTRE a donné pouvoir à Virginie TALMON

Mise en ligne le 08/04/2024

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL21-DE

VANNES

: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Monique JEAN
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE
: Sandrine BERTHIER a donné pouvoir Franck POIRIER

Ont été excusés :

BADEN

: Anita ALLAIN-LE PORT

SARZEAU

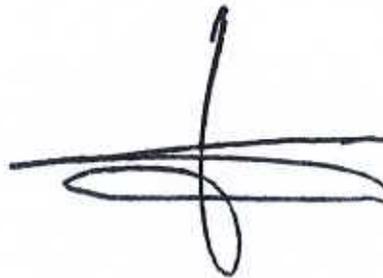
: Roland NICOL

Absents :

VANNES

: Michel GILLET

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke that loops around a horizontal stroke, forming a stylized 'D' or 'R' shape.

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

HABITAT et LOGEMENT

PRISE DE PARTICIPATION DE GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION DANS LE CAPITAL D'UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ DANS LE MORBIHAN

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

1. Le contexte

La tension immobilière croissante sur le littoral morbihannais constitue un frein à l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes. Cette tension génère des difficultés pour les actifs et les jeunes ménages à se loger à proximité des bassins d'emplois du département, notamment les agglomérations de Vannes, Lorient et Auray.

Dans ce contexte, la coopération des acteurs publics et des opérateurs de l'habitat est un atout pour développer des nouveaux outils tels que les baux réels solidaires, permettant à davantage de Morbihannais d'accéder à la propriété.

Les acteurs locaux concernés ont souhaité penser plus largement leur cadre d'action, en fédérant leurs énergies autour d'une activité innovante à fort impact social, répondant aux besoins collectifs d'un territoire.

Les parties prenantes au projet sont :

- **KEREDES**, Société coopérative de l'habitat spécialisée dans la promotion sociale, dont le siège social se situe 110, Bd Georges Clémenceau à RENNES,
- **MORBIHAN HABITAT**, Etablissement Public Industriel et Commercial, dont le siège est à VANNES, 6 avenue Edgar Degas
- **LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU MORBIHAN**, dont le siège est à VANNES 2 rue Saint Tropez
- **LORIENT AGGLOMÉRATION**, dont le siège est à LORIENT, Esplanade du Péristyle
- **GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION**, dont le siège est à VANNES, 30 rue Alfred Kastler

Cette SCIC de niveau départemental comprend plusieurs objets dont la création d'un OFS ; GMVA disposant de son propre OFS a la volonté de développer prioritairement celui-ci. Ainsi cette SCIC permettra de commercialiser les BRS produit par l'OFS de GMVA sur son territoire.

2. Le cadre juridique du partenariat

1° Le statut de la SCIC

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif, créée par la loi du 17 juillet 2001, constitue un cadre juridique « hybride » au croisement de l'association et de la société commerciale,

particulièrement adapté afin de répondre dans un cadre entrepreneurial en multi-sociétariat.

Par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales (CGCT), les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent être associés d'une SCIC.

Une SCIC est une SARL, SA ou SAS qui a pour objet « la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale ».

Le risque financier est limité à montant de l'apport en capital de la collectivité.

S'agissant d'une SCIC HLM, sa forme est une SA à capital variable et son objet social recouvre celui des Organismes de logements sociaux définis par le Code de la construction et de l'habitation.

2° la gouvernance

La gouvernance participative de la SCIC permet transparence et visibilité sur les performances économiques et sociales du projet.

La société est administrée par un conseil d'administration qui ne peut dépasser 18 membres. Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale.

Sous réserve de candidatures et d'élection, la composition du conseil d'administration est ainsi répartie :

- collège des OLS	10 sièges
- collège des acteurs publics	4 sièges
- collège des autres partenaires	2 sièges
- collèges des utilisateurs	1 siège
- collège des salariés ou prestataires de service	1 siège

Une fois désigné, le représentant de XX, siègera, conformément aux statuts ci-joints, dans le collège des acteurs publics.

Les assemblées générales de la SCIC Morbihan Accession se composent de tous les associés, quel que soit le nombre de leurs parts sociales, qui disposent de droits égaux dans sa gestion.

Conformément aux statuts, il est prévu que les votes au sein de l'assemblée se font par collège. Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

- collège des salariés : 10 %
- collège des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : 10 %
- collège des collectivités publiques et leurs groupements : 20 %
- collège des organismes d'Hlm : 50 %
- collèges des autres partenaires : 10%

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

3. Procédure de création d'une SCIC HLM

La création d'une société coopérative d'Hlm nécessite que soient menées en parallèle deux procédures :

- la constitution de la future société coopérative (rédaction des statuts conformément aux statuts-types des SCIC hlm ; capital social ; tenue de l'assemblée générale constitutive ; tenue du Conseil d'administration)

- L'agrément Hlm de la SCIC, prévu à l'article L.422-5 du code de la construction et de l'habitation, délivré par le Ministre en charge du logement, suite à l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 18 novembre 2022.

Mise en ligne le 08/04/2024

4. Présentation du projet des statuts de la SCIC

Conformément au projet de statuts annexé, les principales caractéristiques de la société à créer sont les suivantes :

- **Dénomination** : MORBIHAN ACCESSION - société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable (SCIC HLM à capital variable)
- **Siège social** : 6, avenue Edgar Degas 56 000 VANNES
- **Capital social** : 19 500 € (dix-neuf mille cinq cents euros), correspondant à la valeur nominale de 975 (neuf cent soixante-quinze) parts sociales de 20 euros.
- **Répartition du Capital social** :
 - MORBIHAN HABITAT : 9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
 - KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE : 9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
 - LORIENT AGGLOMERATION : 500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
 - GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION : 500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
 - DEPARTEMENT DU MORBIHAN : 500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts

Vu l'avis favorable du Bureau du 22 mars 2024 et l'avis de la Commission Aménagement et Développement Economique du 26 mars 2024 :

Il vous est proposé :

- *d'approuver le projet de statuts de la SCIC HLM joints,*
- *d'approuver la participation de Golfe du Morbihan Vannes agglomération en tant qu'associé de la SCIC MORBIHAN ACCESSION, nouvelle entité de coopération entre les acteurs de l'habitat dans le Morbihan afin de structurer une offre d'accession à vocation sociale,*
- *de décider la participation au capital statuaire de la future SCIC à hauteur de CINQ CENTS EUROS (500€) par voie de souscription de VINGT CINQ (25) parts*
- *de désigner en tant que représentant de Golfe du Morbihan Vannes agglomération au sein du Collège des acteurs publics du Conseil d'administration de la SCIC M. Monsieur Dupeyrat*
- *de donner tous pouvoirs au Président pour accomplir tous actes, documents ou formalités qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution de cette délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Monsieur Le Président,

David ROBO



La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX



Mise en ligne le 08/04/2024

STATUTS

de

MORBIHAN ACCESSION

SCIC SA à capital variable et à statut HLM

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif à statut Hlm

Projet coopératif

Le département du Morbihan se caractérise par une disparité de la tension immobilière entre un littoral marqué par une tension immobilière en constante augmentation ces dernières décennies et un territoire plus détendu en retro littoral avec toutefois quelques poches de tensions liées à un dynamisme économique territorialisé principalement lié au secteur agroalimentaire.

Cette forte tension immobilière sur le littoral morbihannais représente un frein à l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes. Cette tension conduit à des difficultés locales, notamment pour permettre aux travailleurs et jeunes ménages de se loger en résidence principale à proximité des bassins d'emplois du département, que sont les agglomérations de Vannes, Lorient et Auray-Quiberon.

Dans ce contexte, après une étude stratégique approfondie et une concertation avec les acteurs locaux, Morbihan Habitat, venant aux droits de Bretagne Sud Habitat et Keredes ont partagé ce constat et ont convenu qu'une synergie majeure pouvait se mettre en place entre les deux opérateurs Hlm afin d'offrir une réponse aux ménages concernés par la complémentarité de leurs activités et de leur spécialité : aménagement et locatif social et habitat spécifique pour Morbihan Habitat, promotion d'accession sociale, syndic de copropriété et agence immobilière pour Keredes.

Afin d'ancrer l'activité dans le territoire pour répondre en proximité aux politiques de l'habitat et de favoriser l'adhésion des acteurs locaux, il a été convenu de constituer un outil commun au travers d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif, outil le mieux à même de répondre aux besoins en s'inscrivant dans l'intérêt général et l'implication des acteurs locaux et des habitants eux-mêmes.

La société a été constituée par acte sous seing privé (notarié) le sous statut de Société coopérative d'intérêt collectif à capital variable et à statut HLM. Elle a été régulièrement enregistrée le, immatriculée au RCS de sous le n° et agréée par arrêté ministériel publié au Journal Officiel du

Titre 1 - Société

Article 1 - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce, notamment des articles L. 231-1 à L. 231-8, et par celles du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales et du décret n° 2002-241 du 21 février 2002 relatif à la société coopérative d'intérêt collectif.

Article 2

Dénomination

La dénomination de la société est :

MORBIHAN ACCESSION,

société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

Les actes et documents émanant de la coopérative et destinés aux tiers indiquent la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « société anonyme coopérative d'intérêt collectif à capital variable » ou des initiales « SCIC HLM à capital variable », le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Article 3

Objet social

La société a pour objet :

1 D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, pour la réalisation et la gestion d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété ainsi que pour la réalisation de travaux portant sur des immeubles existants et destinés à un usage d'habitation ou à un usage professionnel et d'habitation ;

2 De réaliser ou d'acquérir et d'améliorer, soit en qualité de maître d'ouvrage, soit par l'intermédiaire de sociétés civiles de construction mentionnées au précédent alinéa, en vue de leur vente à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et de gérer, notamment en qualité de syndic, des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code précité.

3 En vue de leur location-accession dans les conditions fixées par la loi no 84-595 du 12 juillet 1984 modifiée définissant la location-accession à la propriété immobilière, de construire, acquérir, réaliser des travaux et gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation respectant les prix de vente maxima fixés en application du III de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

4 De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale selon les modalités prévues au 6° de l'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation ;

5 D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet de département du lieu de situation de ces hôtels ;

6. De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L.631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

7. D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L.443-6-2 et suivants ;

8. De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L.261-1 et suivants du même code ;

9. En vue de leur location, de construire, acquérir, améliorer, aménager, assainir, réparer et gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

10. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

11. De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

12. D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une

société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99% par cette association ;

13. De réaliser des lotissements ;

14. De réaliser, pour son compte en vertu d'une convention passée avec une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'aménagement, les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ;

15. De réaliser les actions ou opérations d'aménagement définies par le code de l'urbanisme pour le compte de tiers. Dans ce cas, les dispositions des articles L. 443-14 et L. 451-5 de ce code ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par la réalisation de ces actions ou opérations ;

16. De réaliser des prestations de services pour le compte d'associations ou d'organismes œuvrant dans le domaine du logement ou de personnes physiques ;

17. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donné dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18. D'acquérir des lots dans des copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1 de ce code et dédiée aux copropriétés dégradées. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV de ce code mais requiert l'avis préalable du directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du même code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1o du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur ;

19. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21. De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23. Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24. De réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationale, des services départementaux

d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

25. De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

26. De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine dont elle assure la gestion ou pour les populations logées dans le patrimoine d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

27. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

28. De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

29. D'acquérir et d'aménager des terrains destinés à être cédés aux associés et de contracter des emprunts pour l'acquisition et l'aménagement de terrains qu'elle pourra ultérieurement céder à ces personnes ;

30. De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

31. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à L.313-34 du code de la construction et de l'habitation, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

32. De réaliser, en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L 253-1 à L 253-5 du même code ;

33. De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

Article 4

Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Le siège social de la société est fixé au 6 avenue Edgar Degas 56 000 VANNES

Article 5

Transfert du siège social

Dans le respect de la compétence territoriale de la société, le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes par simple décision du conseil d'administration sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire

des actionnaires et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

En cas de transfert décidé, conformément à l'article 99 de la loi du 24 Juillet 1966 et à l'article 4 des présents statuts, par le conseil d'administration, celui-ci est habilité à modifier les statuts en conséquence.

Article 6

Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Titre II – Capital social et parts sociales

Article 7

Capital social

Le capital social est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de 500 000 (cinq cent mille) euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par la loi du 10 septembre 1947 précitée (article 27 et 27 bis), ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire.

Les associés sont répartis entre, au moins, les trois catégories d'associés suivantes :

- les salariés de la coopérative regroupant les salariés de la société et les fonds communs de placement de valeurs mobilières qui leur sont réservés ;
- les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative, regroupant notamment les personnes physiques ayant recours aux services de la société dans le cadre des activités qu'elle exerce en application de la clause type 3 « Objet social », les sociétés civiles de construction, les sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, sur leur demande, les accédants à la propriété qui acquièrent leur logement auprès d'une société de construction constituée, en application des dispositions précitées, sous l'égide de la société ;
- les collectivités publiques et leurs groupements.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

Article 7-2

Autres catégories d'associés

Les associés qui ne trouveraient pas leur place dans les catégories énumérées à l'article 7 peuvent être répartis dans les catégories d'associés suivantes :

- les organismes Hlm : cette catégorie regroupe les organismes d'Hlm visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les autres partenaires : cette catégorie regroupe les personnes physiques et morales contribuant au développement de la coopérative et ne se retrouvant pas dans la définition des autres catégories.

Article 7-3

Affectation des autres associés

Les catégories sont exclusives les unes des autres. Le choix d'affectation de chaque associé à une catégorie est du ressort exclusif du conseil d'administration lors de l'agrément de l'associé, tout comme il est seul compétent pour décider du changement de catégorie le cas échéant.

En cas d'évolution du statut de l'associé, lui ayant permis d'intégrer une catégorie, celui-ci se doit d'informer le conseil d'administration et devra se conformer aux conséquences du changement de catégorie éventuellement décidé par le conseil.

Article 7-4

Montant et forme des parts sociales

Le montant nominal des parts sociales est de 20 (vingt) euros. Il ne peut pas être modifié par incorporation des bénéfices ou des réserves conformément aux articles suivants.

Les parts sociales doivent obligatoirement revêtir la forme nominative. Elles sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Article 7-4

Formation du capital social

Lors de la constitution, il est fait apport à la coopérative d'une somme de **19 500 € (dix-neuf mille cinq cents euros)** correspondant à la valeur nominale de **975 (neuf cent soixante quinze)** parts sociales de **20 euros** toutes de numéraire, composant le capital social minimum, lesdites parts sociales souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-après, par :

- **KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE :**
9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
- **MORBIHAN HABITAT :**
9 000 € (neuf mille euros) soit 450 (quatre cent cinquante) parts
- **LORIENT AGGLOMERATION :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
- **VANNES AGGLOMERATION :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts
- **CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN 56 :**
500 € (cinq cents euros) soit 25 (vingt-cinq) parts

seules personnes morales, signataires des statuts.

La somme de **19 500 € (dix neuf mille euros cinq cents)** correspondant à 100 % du montant des parts sociales de numéraire souscrites par les associés ont été régulièrement déposées à un compte ouvert au nom de la société en formation, **auprès de Maître AUGU, notaire à Vannes** et les versements des souscripteurs ont été constatés par un certificat établi conformément à la loi et délivré le.

Article 8

Variabilité du capital

Le capital peut être augmenté par des souscriptions nouvelles de parts sociales effectuées par les associés actuels soit par l'admission de nouveaux associés sous réserve de l'agrément par le conseil d'administration.

Toute souscription de parts donne lieu à la signature par l'associé d'un bulletin de souscription.

Le capital peut diminuer à la suite de démissions ou d'exclusions d'associés.

Toutefois, les retraits ou exclusions ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital au-dessous du quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la Coopérative.

Dans les limites de son capital statutaire et de son montant minimum, les augmentations et les réductions du capital sont décidées par le conseil d'administration qui en rend compte à la prochaine assemblée.

A cet effet, le conseil d'administration, d'une part recueille les nouvelles souscriptions dans la limite du capital statutaire fixé à l'article 7 des présents statuts, et d'autre part constate les retraits qui ont pu avoir lieu et ordonne le remboursement des sommes dues à ce titre.

Les augmentations et les réductions du capital ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publication sauf si elles ont pour conséquence de modifier la composition des organes d'administration.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

Titre III – Associés – Admission – retrait - Exclusion

Article 9– Associés

Toute personne physique ou morale peut solliciter son admission en qualité d'associé.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents, réputés présents ou représentés par une décision motivée. La décision du conseil, motivée en cas de refus, est communiquée par écrit au candidat dans les quinze jours de la délibération. Le candidat rejeté peut faire appel de la décision par courrier recommandé aux membres du conseil d'administration qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'appel soumis à l'assemblée générale est délibéré à la majorité des membres présents, réputés présents ou représentés. Sa décision est définitive.

Les salariés embauchés en contrat à durée indéterminée sont tenus de demander leur admission en qualité d'associés. Ils s'engagent à souscrire et à libérer une part sociale.

Cette candidature au sociétariat, ainsi que toutes les conditions de sa mise en œuvre, sera expressément intégrée au contrat de travail, auquel sera annexé un exemplaire des statuts de la Coopérative.

Comme pour les autres catégories, le conseil d'administration a la possibilité de rejeter la candidature ; Dans ce cas, ce refus libère le salarié de son obligation de devenir associé coopérateur.

Article 10

Retraits - exclusions

Le capital peut être réduit par suite de reprises d'apports consécutives au départ ou à l'exclusion d'associés. Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut avoir pour effet de réduire le capital effectif, ni à un montant inférieur au minimum légal, ni en dessous du seuil fixé à l'article 13 de la loi du 10 septembre 1947 précitée. Il ne peut en outre avoir pour effet de réduire le nombre des associés à moins de 7.

Mise en ligne le 08/04/2024

Le retrait d'associés n'ayant pas recours aux services de la société ou dont la société n'utilise pas le travail ne peut être réalisé qu'à l'issue d'un délai d'un an après que le conseil d'administration de la société en ait été informé par pli recommandé avec avis de réception.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Article 11

Retrait d'associés

Tout associé peut à tout instant se retirer de la société, sous réserve des dispositions de l'article 10 ci-dessus, et obtenir le remboursement de son ou de ses parts sociales, dans les conditions prévues à l'article 12 ci-après. Cette demande est notifiée par écrit au président du conseil d'administration et prend effet immédiatement.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction titulaires d'un contrat de prestation de services et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent se retirer de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif Hlm qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs ou qu'après résiliation du contrat de prestation de services.

En outre, aucun retrait ne peut être effectué s'il a pour conséquence de supprimer une des catégories d'associés désignée par l'article 7. Aucun retrait ne peut non plus être effectué s'il réduit le nombre de catégories à moins de 3. Dans ces deux cas, le retrait est conditionné par l'admission préalable d'un nouvel associé entrant dans la catégorie en jeu.

Article 12

Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à l'article 10 ci-dessus, par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée notamment lorsque l'associé ne remplit pas :

- ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts, et s'il s'agit d'un associé titulaire d'un contrat avec la société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm, les obligations résultant de ce contrat ;
- pour les associés salariés titulaires d'un contrat de travail avec la coopérative après rupture de leur contrat de travail, pour quelque cause que ce soit. Toutefois, ils peuvent rester associés s'ils remplissent les conditions d'entrée dans un autre collège d'associés et s'ils en font expressément la demande par courrier adressé au président du conseil d'administration et que celle-ci est acceptée, le CA n'ayant pas à faire connaître le motif d'un éventuel refus ;
- lorsqu'un associé n'a pas été présent ou représenté à deux (2) assemblées générales ordinaires consécutives, il perd de plein droit la qualité d'associé s'il n'est ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale ordinaire suivante, soit la troisième (3).

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

Toutefois, les sociétés coopératives de construction et les personnes physiques titulaires d'un contrat de prestation de services ne peuvent être exclues qu'après que les comptes relatifs à l'opération de construction soient devenus définitifs.

La résiliation amiable ou judiciaire de tout contrat passé avec un associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 9, entraîne l'exclusion de celui-ci.

Article 13

Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer les parts sociales souscrites de leur montant nominal sous déduction, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

L'exclusion entraîne la résiliation du ou des contrats qui lient l'associé utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 9.

Titre IV – Cession de parts sociales

Article 14

Cession de parts sociales

Le prix de cession des parts sociales ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert de parts sociales à un tiers, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignées. En ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration du délai sus-indiqué, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

Article 15

Cession de parts sociales - Contrat

Lorsque le cédant, associé salarié ou utilisateur des services de la coopérative, défini par l'article 7, est lié par un contrat avec la société, la cession de parts sociales ne peut intervenir indépendamment de la cession du contrat, effectuée dans les conditions et limites de celui-ci et celles édictées par la réglementation en vigueur.

Titre V – Administration

Article 16

Organes dirigeants de la société

La société est administrée par un conseil d'administration.

Lorsque la société exerce une activité de gestion locative telle que prévue à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration comprend au moins un représentant

des coopérateurs locataires désigné par l'assemblée générale ; la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat de l'administrateur nommé en cette qualité.

Article 18

Composition - durée

La coopérative est administrée par un conseil composé de 3 membres au moins et de 18 au plus pris parmi les sociétaires.

Sous réserve de candidatures et d'élection, la composition du conseil d'administration est ainsi répartie :

- collège des OLS	10 sièges
- collège des acteurs publics	4 sièges
- collège des autres partenaires	2 sièges
- collèges des utilisateurs	1 siège
- collège des salariés ou prestataires de service	1 siège

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une part sociale. Si, au jour de sa nomination, un administrateur n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de six mois.

Chaque administrateur ne peut s'exprimer qu'une fois lors des séances du conseil d'administration. Il en résulte qu'un même administrateur personne physique ne peut en aucun cas ni siéger en son nom propre et en même temps être le représentant permanent d'une personne morale, ni représenter deux personnes morales différentes.

La durée des fonctions des administrateurs est de 3 années renouvelable.

Le Conseil d'Administration est renouvelé tous les ans par tiers

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre en cours de mandat, ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Tout membre sortant est rééligible. Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants permanents de personnes morales, âgés de plus de 70 ans, ne pourra, à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers (arrondi, le cas échéant, au nombre entier supérieur) des administrateurs en exercice.

En cas de vacance au sein du conseil d'administration, par décès, démission, les membres restants peuvent pourvoir au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le conseil d'administration, les délibérations prises et les actes accomplis entre-temps par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Article 18-1

Commission d'attribution

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements locatifs prévue(s) en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même code.

Article 18-2

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut décider de créer en son sein un collège de Censeurs.

Ces Censeurs, personnes qualifiées nommées par le Conseil d'Administration en raison de leur expérience ou de leur compétence, sont invités à participer avec voix consultative et non délibérative aux séances du Conseil d'Administration et aux commissions dans lesquelles ils seraient désignés.

La durée de leur mandat est fixée à 3 ans.

Article 19

Situation des administrateurs (clause-type 9)

Le mandat des membres du conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions que celles prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, tout associé salarié de la société peut être nommé en qualité de membre du conseil d'administration ou du conseil de surveillance sans perdre le bénéfice de son contrat de travail.

Article 20

Frais

Les membres du conseil d'administration peuvent être remboursés sur justification des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

Article 21

Délibérations du conseil

Les administrateurs sont convoqués aux séances du conseil par tous moyens, même verbalement, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les délibérations sont prises aux conditions de quorum et de majorité prévues par la loi. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Le conseil d'administration adopte un règlement intérieur qui organise le fonctionnement de cet organe et la déontologie qui s'impose à ses membres. Il est adopté et modifié en séance par le conseil, qui le tient à disposition des associés sur simple demande. Une copie est systématiquement transmise à chaque administrateur lors de sa première nomination.

Sauf lorsque le conseil d'administration est réuni pour procéder à l'arrêté des comptes, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur présence effective.

Les administrateurs qui participent à la réunion par de tels moyens de télécommunication ou de visioconférence peuvent voter en séance par télétransmission.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance et qui mentionne, le cas échéant, la participation d'administrateurs par visioconférence ou par un autre moyen de télécommunication.

Article 22

Pouvoirs du conseil

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la

limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En complément, par inscription aux présents statuts et conformément à l'article L.225-36 du code de commerce, l'assemblée générale délègue au conseil d'administration la faculté d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

Article 23

Réunions

Le conseil d'administration se réunit sur convocation du président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins trois fois par an.

Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, demander au président de convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes les informations qu'il estime utiles.

Article 24

Président - Bureau

Le conseil d'administration élit par alternance et tous les trois ans parmi les membres issus de la catégorie des Organismes d'hl.m un.e président.e et un.e vice-président.e. Il fixe la durée de leurs fonctions, qui ne peut excéder la durée de leur mandat d'administrateurs. Ils sont rééligibles. Le conseil peut, à tout moment, retirer au président ses fonctions. Le président et le vice-président doivent être des personnes physiques. Ils exercent leur mandat à titre gratuit.

Le président du conseil d'administration représente le conseil d'administration. Il organise et dirige les travaux de celui-ci, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le conseil peut désigner un bureau parmi ses membres qui prépare dans le cadre de son mandat les décisions à soumettre au vote du conseil d'administration.

En cas d'empêchement temporaire, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président ; il en est de même en cas de décès du Président, dans l'attente de la nomination de son remplaçant.

En cas d'empêchement temporaire, la délégation est donnée pour une durée limitée ; elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

La limite d'âge du président est fixée à soixante-dix ans ; lorsque le président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office du poste de président lors de l'assemblée générale qui suit.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de président.

Article 24-1

Commission d'attribution

La ou les commissions d'attribution des logements locatifs prévues en application de l'article L.441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément à l'article R.441-9 du même code.

Article 25

Direction générale

La direction générale de la société est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions relatives au directeur général lui sont applicables.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable, par le conseil d'administration. Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration la révocation n'a pas à être motivée.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans. Lorsque le directeur général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 25-1

Direction générale déléguée

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer au plus cinq personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à 65 ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 25-2

Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Coopérative et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la Coopérative et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Coopérative est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Coopérative, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. Après la signature de la convention, le conseil d'administration met l'approbation de cette convention à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la coopérative avec un de ses salariés, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil d'administration de l'organisme.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, déduction faite le cas échéant du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du Code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du Code de commerce.

Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux directeurs généraux et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

Titre VI – Commissaires aux comptes

Article 26

Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission, fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et, le cas échéant, un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les autres commissaires aux comptes titulaires.

Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Titre VII – Assemblées générales

Article 27-1

Assemblées générales

Les assemblées générales de la coopérative d'Hlm sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi et notamment les articles L 225-103 et suivants du code de commerce. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

L'assemblée générale de la coopérative d'Hlm se compose de tous les associés quel que soit le nombre de leurs parts sociales. Le droit d'assister ou de se faire représenter à l'assemblée est subordonné à l'inscription de l'associé dans les comptes de la société deux jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, le conseil d'administration a la faculté, par voie de mesure générale, de réduire ce délai.

Tout associé peut voter à distance, par voie postale ou voie électronique.

Tout vote à distance transmis par voie postale doit être parvenu à la société au plus tard trois jours avant l'assemblée. Tout vote à distance transmis par voie électronique doit être parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée à 15 heures (heure de Paris).

Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle de l'associé annule toute procuration ou tout vote à distance.

Les associés peuvent également voter en séance par visioconférence ou tous moyens de télécommunication permettant l'identification des associés participant à l'assemblée à distance dès lors que la société a aménagé un site Internet exclusivement consacré à cet effet et a transmis aux associés préalablement à l'assemblée un identifiant et un mot de passe de connexion audit site Internet.

Article 27-2

Collèges d'associés

Les votes au sein de l'assemblée se font par collège.

Le collège n'est pas une organisation juridique dotée de droits particuliers. Chaque associé dispose d'une voix dans son collège.

Modification des collèges ou de leurs droits de vote

La modification est décidée par délibération prise en assemblée générale extraordinaire. Si elle porte sur le nombre ou la composition des collèges elle emporte modification des catégories correspondantes. Aucune modification ne peut être proposée qui conduise à porter les droits de vote d'un collège à plus de 50 % ou à moins de 10 % des droits de vote, conformément à l'article 19 octies de la loi de 1947 portant statut de la coopération.

La modification peut être proposée par le conseil d'administration. La demande peut être aussi émise par les associés. Dans ce cas, elle est écrite, présentée par au moins 20% du total des associés ou par le quart des membres d'un collège, être motivée et comporter au moins un projet de composition modifiée.

En cas de disparition d'un collège, sous réserve que les 3 collèges légaux soient toujours existants, les voix attribuées à ce collège sont partagées également entre les autres collèges, et ce, jusqu'à ce qu'une assemblée générale extraordinaire modifie cette répartition des droits de vote.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collèges Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la société.

Article 28

Expression des voix aux assemblées

A chaque catégorie d'associés correspond un même collège d'associés. Les associés d'un même collège peuvent être répartis en sections délibérant séparément.

Aux assemblées générales, le droit de vote s'exprime par l'intermédiaire des délégués des collèges dans les conditions prévues à l'article 19 octies de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

Le nombre de voix attribuées à chaque collège est fixé dans les conditions suivantes :

- collège des salariés : 10 %
- collège des personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative : 10 %
- collège des collectivités publiques et leurs groupements : 20 %
- collège des organismes d'Hlm : 50 %
- collèges des autres partenaires : 10%

Le collège des salariés ne peut détenir plus de 15 % des droits de vote.

Les délibérations des associés au sein des collèges sont prises dans les conditions de droit commun coopératif : chaque associé dispose d'une voix. Les délibérations de chaque collège sont transmises selon la règle de la majorité et affectées du pourcentage prévu afin de déterminer si les résolutions de l'assemblées générales sont adoptées ou rejetées à la majorité requise.

En cas de disparition d'un collège, autre que les 3 collèges légaux, les voix attribuées à ce collège sont partagées entre les autres collèges au prorata de leurs droits initiaux.

Les membres des collèges peuvent se réunir aussi souvent qu'ils le souhaitent pour délibérer sur des questions propres à leur collèges Ces délibérations ne constituent pas des assemblées générales au sens des dispositions du Code de commerce, et les frais de ces réunions ne sont pas pris en charge par la coopérative.

Article 29

Réunions des Assemblées

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil d'administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Les commissaires aux comptes peuvent également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du conseil d'administration.

En cas de mise en liquidation de la société, les assemblées générales seront convoquées par le ou les liquidateurs ou l'un d'entre eux.

Article 30

Convocation

Les convocations sont adressées à chaque associé, par tout moyen donnant date certaine, notamment courrier simple ou courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication, dans les délais calendaires suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante : en ce cas, l'avis donné en la même forme rappelle la date de la première convocation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les associés sont présents, réputés présents ou dûment représentés.

La lettre de convocation indique avec précision l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Coopérative ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois cette nullité ne sera pas invoquée lorsque tous les associés étaient présents, réputés présents ou représentés.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet, doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Les lettres ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit assurer ou mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

Article 31

Bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, à son défaut par l'administrateur désigné par le conseil ; à défaut elle élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, deux membres de ladite assemblée disposant de plus grand nombre de parts sociales et acceptant cette fonction.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être associé.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Article 32

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi à l'article L 225-98 du code de commerce.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les associés présents, réputés présents ou représentés conformément à l'article 28.

Les abstentions, de même que les votes blancs ou nuls, sont exclues du décompte pour le calcul de la majorité.

L'assemblée générale ordinaire entend la lecture du rapport du conseil d'administration, lequel lui présente ensuite le compte de résultats et le bilan de l'exercice écoulé.

Le ou les commissaires aux comptes formulent leurs observations sur la situation de la société, sur le bilan et sur les comptes présentés par le conseil d'administration et plus généralement relatent l'accomplissement de la mission qui leur est dévolue par la loi.

L'assemblée générale ordinaire discute, approuve ou rejette les comptes et décide de l'utilisation des excédents éventuels de recettes, dans les conditions fixées par la loi et les présents statuts.

Elle nomme les administrateurs. Elle approuve chaque convention règlementée dans une résolution spécifique permettant aux personnes intéressées à la convention de ne pas prendre part au vote.

En application de l'article L 225-218 du code de commerce, l'assemblée générale ordinaire des associés peut désigner pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un commissaire aux comptes titulaire et, le cas échéant, un commissaire aux comptes suppléant appelé à remplacer le commissaire aux comptes titulaire, conformément à l'article L.823-1 du code de commerce. Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi.

Elle peut adopter un règlement intérieur destiné à compléter et à préciser les présents statuts.

Enfin, d'une manière générale, elle se prononce sur tous les intérêts de la société et prend toutes décisions autres que celles réservées à l'assemblée générale extraordinaire.

Article 33

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement sur les questions figurant ou portées à l'ordre du jour dans les conditions de quorum prévues par la loi à l'article L 225-96 du code de commerce.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les associés présents, réputés présents ou représentés conformément à la clause type 10 des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés.

Elle peut proroger la durée de la société, une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans ; elle peut décider la dissolution anticipée ; elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés, la scission ou la constitution d'unions de coopératives ; elle peut aussi décider, conformément à l'article 25 de la loi n°47-1775 du 10 Septembre 1947 et l'article L. 422-12 du CCH, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité coopérative.

Titre VIII – Année sociale – Documents transmis à l'administration

Article 34

Année sociale

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année suivante.

Article 35

Approbation des comptes

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'administration dresse pour être soumis à l'assemblée générale, l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et leurs annexes. Il établit en outre un rapport de gestion incluant le cas échéant le bilan de l'activité d'accession conforme à l'annexe de l'article R 453-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les documents visés à l'alinéa précédent sont mis à la disposition des commissaires aux comptes, qui peuvent s'en faire délivrer copie, un mois au moins avant la convocation de l'assemblée des associés.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le conseil d'administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport de commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

Article 36

Documents transmis à l'administration

Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale réunie en application de l'article L. 225-100 du code de commerce, la société adresse au préfet du département de son siège, à la Caisse des Dépôts et Consignations et au Ministre chargé du logement, l'ensemble des documents comptables et les rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires, ainsi que le compte rendu de celle-ci.

En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire doit être adressée dans les mêmes conditions.

Article 37

Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Titre IX – Organisme de foncier solidaire

Article 38

Agrément – Missions – Gestion

En application de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, la coopérative peut exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet principal, représentant tout ou partie de leur activité, de gérer des terrains ou des biens immobiliers dont ils sont propriétaires, le cas échéant après avoir procédé à leur acquisition, en vue de réaliser, y compris par des travaux de réhabilitation ou de rénovation, des logements destinés à des personnes aux ressources modestes, sous conditions de plafond, et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

A titre subsidiaire, sur des terrains préalablement acquis ou gérés au titre de leur activité principale, les organismes de foncier solidaire peuvent intervenir en vue de réaliser ou de faire réaliser des locaux à usage commercial ou professionnel, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région, après avis de l'instance prévue à l'article L. 364-1 dudit code. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter, rénover ou gérer des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, ou des locaux à usage commercial ou professionnel, sous des conditions de prix de cession et, le cas échéant, de plafonds de ressources et de loyers..

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Article 39

Périmètre géographique de l'Organisme de foncier solidaire

La société peut exercer son activité d'organisme de foncier solidaire sur tous ses territoires d'implantation pour lesquels elle a obtenu l'agrément conformément au Code de l'urbanisme.

Article 40

Comptabilité – Bénéfices – Réserves obligatoires

L'organisme de foncier solidaire est doté d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la coopérative.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux organismes de foncier solidaire de nouvelles possibilités :

- les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire ;
- la coopérative constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au bail réel solidaire ;
- les réserves obligatoires ainsi constituées sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité ;
- les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autre que celles liées au bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5 % du résultat.

Article 41

Contrôle – Rapport d'activité

Chaque année, la coopérative établit, en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire.

Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration.

Ce rapport d'activité est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

Article 42

Suspension – Retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de manquements graves réalisés par l'organisme tels que définis à l'article R. 329-16 du code de l'urbanisme, le préfet de région peut prononcer la suspension de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

Le conseil d'administration, convoqué sans délai, délibère sur la réponse à apporter au préfet de région sur les éléments ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves soulevés.

Une copie de la délibération de ce conseil d'administration ainsi que qu'une copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'organisme doivent être transmis au préfet de région.

L'organisme ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R. 329-15 du Code de l'urbanisme le préfet de région prononce le retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire, une assemblée générale ordinaire de la société est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, l'assemblée générale ordinaire est convoquée par le préfet de région. L'assemblée générale ordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an conformément à l'article R. 329-14.

Elle définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

Article X

Résultats – réserves – révision coopérative

Article 43

Résultats de l'exercice

Lorsque la coopérative a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L. 232-12 du code de commerce, il peut être distribué un dividende correspondant à un pourcentage de capital social égal ou inférieur au taux défini à l'article 14 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, sans que ce

pourcentage puisse être supérieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Article 44

Réserves

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation spécifique aux sociétés coopératives d'Hlm, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 14 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Article 45

Révision coopérative

La société fait procéder périodiquement à l'examen analytique de sa situation financière et de sa gestion, conformément à l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Titre XI – Dissolution - Liquidation

Article 46

Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social, le conseil d'administration est tenu, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

A défaut de réunion de l'assemblée générale, comme dans le cas où cette assemblée n'a pu délibérer valablement sur dernière convocation, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la société, il en est de même si les dispositions de l'alinéa 3 n'ont pas été appliquées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque la société est en état de règlement judiciaire.

Article 47

Liquidation

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales ordinaires, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

En cas de dissolution prononcée par décision de justice ou par décision ministérielle, cette décision désigne un ou plusieurs liquidateurs et les pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire prennent fin à la date où elle est rendue.

Dans tous les cas, l'expiration des pouvoirs des administrateurs et des mandataires en fonctions avant la désignation des liquidateurs n'est opposable aux tiers qu'après la publication de l'acte de nomination des liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote des assemblées générales ordinaires visées à l'article 155 de la loi du 24 juillet 1966 modifiée.

L'assemblée statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, réputés présents ou représentés.

Article 48 **Attribution de l'actif**

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation décidera, après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé, d'attribuer l'actif net subsistant soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.

Titre XII – Publication

Article 49 **Publication**

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces et généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

Fait en SIX exemplaires originaux

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 26 mars 2024, s'est réuni le 4 avril 2024, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR - Julian EVENO
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LE BONO	: Yves DREVES (arrivée 18h30)
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUELTAS	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD - Sylvie LASTENNET
PLOUGOUMELEN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE	: Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC (arrivé à 18h15) - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - François ARS - Monique JEAN - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean -Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Audrey ESSOLA (arrivée à 18h35)

Ont donné pouvoir :

ARRADON	: Lucile BOICHOT a donné pouvoir Pascal BARRET
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Nathalie LE LUHERNE : Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir Claude LE JALLE
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
LA TRINITE-SURZUR	: Vincent ROSSI a donné à Michel GUERNEVE
LE HEZO	: Guy DERBOIS a donné pouvoir à Noëlle CHENOT
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEHOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
SAINT-AVE	: Anne GALLO a donné pouvoir à Thierry EVENO
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU a donné pouvoir à Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
VANNES	: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT : Christine PENHOUEU a donné pouvoir à Olivier LE BRUN : Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID : Chrystel DELATTRE a donné pouvoir à Virginie TALMON

Mise en ligne le 08/04/2024

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL22-DE

VANNES

: Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Monique JEAN
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE
: Sandrine BERTHIER a donné pouvoir Franck POIRIER

Ont été excusés :

BADEN

: Anita ALLAIN-LE PORT

SARZEAU

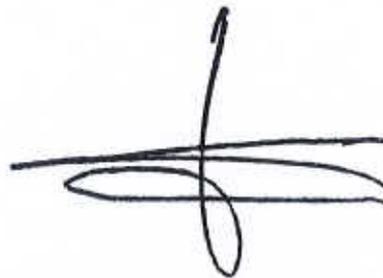
: Roland NICOL

Absents :

VANNES

: Michel GILLET

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke that loops around a horizontal stroke, forming a stylized 'D' or 'R' shape.

Mise en ligne le 08/04/2024

-22-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

HABITAT et LOGEMENT

TITRES PARTICIPATIFS DE GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

DANS L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT MORBIHAN HABITAT

Contrat d'émission et contrat inter-créanciers entre l'agglomération et Morbihan Habitat

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Par délibération du 14 décembre 2023, nous avons approuvé le principe de souscription de titres participatifs à hauteur de 2,5 M€ en 2024, à émettre par l'office public de l'habitat Morbihan Habitat.

La procédure de souscription des titres participatifs implique la signature d'un contrat d'émission et d'un contrat inter-créanciers entre l'agglomération et l'office public de l'habitat.

Les dispositions du contrat d'émission sont identiques pour les trois collectivités : Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, Lorient Agglomération et le Conseil départemental du Morbihan :

- la valeur nominale des titres est de 50 000 €,
- 50 titres seront émis auprès de Golfe Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 2 500 000 €,
- la rémunération des titres, appelée le « coupon », est calculée par application d'un taux global égal à l'addition d'un taux fixe et d'un taux variables :
 - le taux fixe de référence est de 2,50 % et est appliqué à 60 % de la valeur nominale des titres,
 - le taux variable prend en compte la performance de l'office public de l'habitat, mesurée par la variation du taux d'autofinancement courant entre l'année de référence et l'année précédente, et appliquée à 40 % de la valeur nominale des titres,
 - le taux variable est au minimum de 0,01 % en cas de variation négative du taux d'autofinancement courant, ou d'un autofinancement courant inférieur à 3 %,
 - le taux global est plafonné à 1,80 % sur les 15 premières années et 1,90 % sur les années suivantes,
- la date de signature du contrat d'émission est envisagée le 15 avril 2024, pour une souscription effective au plus tard le 30 avril 2024.

Le contrat inter-créanciers régit les conditions de rachat des titres (remboursement par l'office public de l'habitat) et de règlement de la rémunération entre les précédents souscripteurs, les nouveaux souscripteurs en 2024 et l'émetteur.

Les principales dispositions du contrat inter-créanciers portent sur une adaptation des conditions de rachat entre les porteurs bancaires d'une part et les porteurs « collectivités » d'autre part.

Vu l'avis favorable du Bureau du 22 mars 2024 et l'avis de la Commission Aménagement et Développement Economique du 26 mars 2024 :

Il vous est proposé :

- de procéder à la souscription des titres participatifs émis par Morbihan Habitat, conformément aux dispositions précitées ;
- *d'autoriser le Président à signer le contrat d'émission et le contrat inter-créanciers annexés à la présente délibération ;*
- *de donner tous pouvoirs au Président pour accomplir tous actes, documents ou formalités qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution de cette délibération.*

POUR : 84 VOIX

CONTRE : 0 VOIX

ABSTENTION : 1 VOIX

Monsieur Le Président,

David ROBO



La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX



Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL22-DE

Mise en ligne le 08/04/2024

CONTRAT D'EMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

entre

MORBIHAN HABITAT
en tant qu'*Emetteur*

et

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION
en tant que *Souscripteur*

relatif à

l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de 2 500 000 €

Table des matières

1.	DEFINITIONS ET INTERPRETATION	4
1.1	<i>DEFINITIONS</i>	4
1.2	<i>INTERPRETATION</i>	4
2.	OBJET DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS.....	5
3.	EMISSION et SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS	5
4.	CONDITIONS SUSPENSIVES.....	6
5.	DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'EMETTEUR	7
6.	RESTRICTIONS DE VENTE	7
7.	CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS	8
7.1	<i>FORME DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	8
7.2	<i>VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	8
7.3	<i>RANG DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	8
7.4	<i>ENGAGEMENTS DE L'EMETTEUR</i>	9
7.5	<i>REMUNERATION ANNUELLE</i>	10
7.6	<i>PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE</i>	12
7.7	<i>INTERET DE RETARD</i>	12
7.8	<i>REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	12
7.9	<i>CESSION DES TITRES PARTICIPATIFS</i>	13
7.10	<i>SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES</i>	13
7.11	<i>REPRESENTATION DES PORTEURS</i>	14
7.12	<i>AVIS</i>	15
7.13	<i>IMPÔTS ET TAXES</i>	15
7.14	<i>SERVICE FINANCIER</i>	15
8.	NOTIFICATIONS.....	16
9.	DIVERS	16
10.	LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE.....	17
	Annexe 1 Définitions	18
	Annexe 2 Définition de l'Autofinancement d'Exploitation Courante.....	20
	Annexe 3 Bulletin de souscription des titres participatifs.....	21
	Annexe 4 Certificat de clôture.....	22
	Annexe 5 Contrat inter-créanciers	23

Le présent contrat d'émission de titres participatifs (le "**Contrat**") est conclu entre :

- **MORBIHAN HABITAT**, Office Public de l'Habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dont le siège est situé 6 avenue Edgar Degas, 56000 Vannes, France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Rennes sous le numéro 275 600 047, et représenté par Monsieur Erwan ROBERT, Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'administration de l'Office en date du 10 janvier 2023 (l' "**Emetteur**"),

DE PREMIERE PART

ET

- **GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION**, dont le siège est situé au Parc d'Innovation Bretagne Sud II, 30 rue Alfred Kastler, 56000 Vannes, France, représentée par Monsieur David ROBO, Président du Conseil communautaire de l'agglomération de Vannes, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération de la Commission permanente du Conseil communautaire en date du 16 juillet 2020 (le "**Souscripteur**").

DE DEUXIEME PART

Ci-après dénommées individuellement la "**Partie**" ou collectivement les "**Parties**".

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :

Le Conseil d'administration de l'**Emetteur** dans sa séance du 13 décembre 2023, prenant acte :

- d'une part des dispositions de l'article 86 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Elan, modifiant l'article L.213-32 du Code monétaire et financier qui autorise désormais les Offices Publics de l'Habitat à émettre des titres participatifs dans les conditions fixées par les articles L.228-36 et L.228-37 du Code de commerce,
- d'autre part de l'article L 1618-2 du Code des collectivités locales et notamment de son alinéa VI introduit par l'article 48 de la loi N° 2020-935 du 30 juillet 2020 qui autorise désormais les collectivités de rattachement des Offices Publics de l'Habitat à déroger à l'obligation qui leur est faite de déposer leurs fonds auprès de l'Etat, quelle que soit leur nature ou leur origine, afin de souscrire des titres participatifs émis par l'Office Public de l'Habitat dont ils sont la collectivité de rattachement en application de l'article L. 213-32 du Code monétaire et financier,

a décidé l'émission de 50 titres participatifs de 50 000 euros de valeur nominale chacun, soit une émission d'un montant global de 2 500 000 euros (les "**Titres Participatifs**") dont la souscription est réservée à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Le **Souscripteur** a, par délibération en date du 14 Décembre 2023, autorisé la souscription des **Titres Participatifs** afin d'accompagner l'**Emetteur** et de soutenir sa politique au service de l'habitat à loyer modéré en faveur de la population résidant sur son territoire.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1 DEFINITIONS

Pour les besoins du **Contrat**, les termes commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué en Annexe 1 (*Définitions*).

1.2 INTERPRETATION

Sauf indication contraire en vertu du contexte du présent **Contrat**, (i) les mots d'un genre donné impliquent l'autre genre ; (ii) les mots au singulier impliquent également le pluriel et vice versa; (iii) les expressions « au **Contrat** », « dans le présent **Contrat** », « aux présentes » et leurs formes dérivées ou expressions similaires se rapportent au **Contrat** dans son intégralité ; (iv) le terme « Article » se rapporte à ou aux Article(s) spécifié(s) du **Contrat**; (v) le terme « ou » est disjonctif, mais pas exclusif.

Toute référence au **Contrat** s'entend du **Contrat** et de ses Annexes, qui en font partie intégrante, et les références faites au Préambule, Articles, Paragraphes et Annexes s'entendent des Préambules, Articles, Paragraphes et Annexes du **Contrat**.

Les titres utilisés dans le **Contrat** ont été insérés uniquement pour en faciliter la lecture et n'en affectent ni le sens ni l'interprétation.

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.

A moins que le contexte nécessite qu'il en soit autrement, toute référence à une disposition légale s'entend de la disposition telle qu'elle pourra être modifiée, remplacée ou codifiée dans la mesure où cette modification, ce remplacement ou cette codification est applicable aux opérations prévues au **Contrat**.

Toute référence à un terme juridique français inclut pour toute autre loi applicable le terme ou concept le plus proche dans ladite loi.

2. OBJET DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

L'émission des **Titres Participatifs** a pour objet d'accompagner Morbihan Habitat en lui apportant un financement long terme de nature à lui permettre de répondre aux enjeux de la population Morbihannaise, à savoir :

- augmenter la production de logements neufs, à l'attention de tous les morbihannais,
- conduire des opérations d'entretien, de réhabilitation, de restructuration sur son patrimoine en vue d'améliorer les espaces de vie des locataires et les parties communes.

Ces opérations devront dans le même temps apporter des solutions aux exigences réglementaires, recherche d'économies d'énergie et aux enjeux climatiques à venir.

3. EMISSION ET SOUSCRIPTION DES TITRES PARTICIPATIFS

Sous réserve des stipulations du présent **Contrat**, l'**Emetteur** s'engage à émettre les **Titres Participatifs** le jour même de la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées à l'Article 4 ci-dessous (la **Date d'Emission**) et à en attester auprès du **Souscripteur** au moyen de la remise d'une copie du **Registre** constatant l'inscription en compte desdits titres.

Sur la base des déclarations et garanties de l'**Emetteur** figurant à l'Article 5 ainsi que sous réserve de la levée des conditions suspensives prévues à l'Article 4, le **Souscripteur** s'engage à souscrire les **Titres Participatifs** dans les 8 jours de la réception de l'attestation d'émission visée à l'alinéa ci-avant (la **Date de Souscription**) et à les régler, sous réserve du délai de décaissement des fonds par le comptable public, à leur **Prix de Souscription** (la **Date de Règlement**).

Sous réserve des stipulations du présent **Contrat**, le **Prix de Souscription** sera payé à l'**Emetteur** par le **Souscripteur** à la **Date de Règlement**, en fonds immédiatement disponibles, par virement sur un compte libellé en euros effectué par le comptable publique à, ou à l'ordre de, l'**Emetteur**, tel qu'indiqué par l'**Emetteur** au **Souscripteur**.

Dès réception du **Prix de Souscription** à la **Date de Règlement**, l'**Emetteur** ou, le cas échéant, le mandataire désigné à cet effet :

- (i) procédera à l'inscription des **Titres Participatifs** sur le compte du **Souscripteur** dans le **Registre** ; et
- (ii) fournira au **Souscripteur** une copie certifiée conforme du **Registre** mettant en évidence l'enregistrement des **Titres Participatifs** au nom du **Souscripteur**.

4. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'engagement du **Souscripteur** de souscrire et régler les **Titres Participatifs** est subordonné aux conditions suspensives suivantes :

- (A) la remise au **Souscripteur**, des documents suivants :
 - (i) un certificat signé par un représentant dûment autorisé de l'**Emetteur**, dont un modèle figure en Annexe 4 du présent **Contrat** ;
 - (ii) une copie des comptes annuels sociaux pour les deux derniers exercices clos certifiés par les Commissaires aux comptes respectifs de Bretagne Sud Habitat, de Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat, entités juridiques fusionnées, au 01 janvier 2023, au sein de Morbihan Habitat, l'**Emetteur** ;
- (B) aucun incident de paiement de l'**Emetteur** n'a été déclaré à la Banque de France à la **Date d'Emission** ;
- (C) la remise par l'**Emetteur** d'une copie certifiée conforme de la délibération du Conseil d'administration de l'**Emetteur** autorisant l'émission des **Titres Participatifs** ;
- (D) la remise par le **Souscripteur** d'une copie certifiée conforme de la délibération de son organe de gouvernance autorisant la souscription et le règlement des **Titres Participatifs** ;
- (E) la remise d'une attestation par chacune des **Parties** attestant, le cas échéant, d'une part la purge des délais de déféré préfectoral et d'autre part, l'absence de recours, dans les délais, à l'encontre des délibérations des **Parties** approuvant le présent **Contrat**.

Si l'une quelconque des conditions précitées aux paragraphes A à C n'est pas remplie d'ici la **Date Limite d'Emission**, le **Souscripteur** pourra, à sa seule discrétion, résilier le présent **Contrat**, sur simple notification adressée à l'**Emetteur** par lettre recommandée avec accusé de réception sauf renonciation par le **Souscripteur** au bénéfice de ladite condition suspensive.

Les conditions stipulées aux paragraphes D et E inclus le sont au bénéfice des deux **Parties**, aucune d'elles ne pouvant, en cas de non-réalisation de l'une de ces conditions, dans le délai ci-dessus, y renoncer. Il est toutefois précisé que l'absence de remise de l'attestation visée au paragraphe E ci-avant par chacune des **Parties**, fondée sur l'absence de purge des délais visés, constituera une renonciation implicite valide par chacune d'elles ; le **Contrat** serait alors conclu et exécuté en pleine connaissance de cause par chaque **Partie**.

L'ensemble des conditions suspensives devront avoir été réalisées, ou avoir fait l'objet d'une renonciation au plus tard le **30 avril 2024** (la **Date limite d'Emission**), sauf accord des **Parties** pour proroger ce délai. Passé ce délai et à défaut d'accord des **Parties** pour le proroger, le présent **Contrat** cessera de produire ses effets.

5. DECLARATIONS ET GARANTIES DE L'EMETTEUR

L'**Emetteur** déclare et garantit au **Souscripteur** :

- (A) qu'il est un Office Public de l'Habitat régi notamment par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, régulièrement constitué et existant valablement selon les lois en vigueur en France ;
- (B) qu'il exerce ses activités en conformité avec les lois et règlements applicables ;
- (C) qu'il n'a pas fait l'objet d'aucune mesure de dissolution ;
- (D) qu'il a le statut d'établissement public ;
- (E) que l'émission des **Titres Participatifs** par l'**Emetteur** a été dûment décidée par son Conseil d'administration ;
- (F) que les délibérations du Conseil d'administration de l'**Emetteur** ont été transmises au contrôle de légalité des services préfectoraux concernés ;
- (G) que les états financiers sociaux de l'**Emetteur** communiqués au **Souscripteur** pour les exercices clos le 31 décembre 2021 et le 31 décembre 2022 décrivent de manière sincère et régulière et donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière des 3 ex-OPH fusionnés depuis le 1^{er} janvier 2023 au sein de Morbihan Habitat, l'**Emetteur**, aux dates auxquelles ils ont été préparés et des résultats de ses opérations pour les périodes concernées ;
- (H) que, conformément à l'article R.228-52 du Code de commerce, il a émis d'autres **titres participatifs** à hauteur de dix-sept millions d'euros (17 000 000 €), et n'a pas émis d'autres titres de créance ;
- (I) qu'il s'engage à l'informer de toute souscription de nouveaux **titres participatifs**, et à mettre tous moyens en œuvre pour que les Porteurs de ces nouveaux **titres participatifs** et leur masse adhérent au contrat inter-créanciers figurant en Annexe.

6. RESTRICTIONS DE VENTE

- (A) Ni l'**Emetteur**, ni le **Souscripteur**, ni aucune personne agissant pour leur compte, n'a offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra de **Titres Participatifs**, directement ou indirectement, au public en France, et n'a distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer au public en France tout document d'offre relatif aux **Titres Participatifs**, sauf :
 - (i) à des **Investisseurs Qualifiés** ; et/ou
 - (ii) à moins de cent cinquante (150) personnes physiques ou morales, autres que des **Investisseurs Qualifiés**,

dans le cadre d'une offre dispensée de l'obligation de publier un prospectus, telle que visée à l'article 1(4) du **Règlement Prospectus**.

- (B) Aucune mesure n'a été ou ne sera prise dans un quelconque pays ou territoire par l'**Emetteur** ou le **Souscripteur** (à leur meilleure connaissance) qui permettrait une offre au public des **Titres Participatifs**, ou la détention ou distribution de tout document préparé pour les besoins de l'émission des **Titres Participatifs**, dans un pays ou territoire où des mesures sont nécessaires à cet effet. En conséquence, les **Titres Participatifs** ne

doivent pas être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et aucun document, publicité, ou autre document promotionnel relatif aux **Titres Participatifs**, ne doit être distribué dans ou à partir de, ou publié dans, tout pays ou toute juridiction, excepté en conformité avec toute loi ou réglementation applicable.

7. CONDITIONS DE L'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

7.1 FORME DES TITRES PARTICIPATIFS

Les **Titres Participatifs** de la présente émission sont émis exclusivement sous la forme nominative. Leur propriété sera établie par l'inscription sur un compte ouvert au nom de leur titulaire et tenu, soit par l'**Emetteur**, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions des articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivant du Code monétaire et financier.

Le **Représentant de la Masse** ou, le cas échéant en l'absence de désignation d'un **Représentant de la Masse**, le **Porteur unique**, pourra à tout moment obtenir un extrait du **Registre**, ce à quoi l'**Emetteur** a donné son accord.

7.2 VALEUR NOMINALE ET PRIX D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS

La **Valeur nominale** unitaire de chaque **Titre Participatif** est fixée à cinquante mille euros (50 000 €).

Les Titres Participatifs seront émis à la **Date d'Emission** à un prix d'émission égal à leur **Prix de Souscription**.

7.3 RANG DES TITRES PARTICIPATIFS

Les **Titres Participatifs** (y compris la rémunération annuelle y afférente) constituent des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations de l'Article 7.4 (A) ci-après) et subordonnés de l'**Emetteur**, venant :

- (i) au même rang entre eux et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres **Titres Participatifs**, présents ou futurs, de l'**Emetteur** ;
- (ii) avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang, présentes et futures, de l'**Emetteur** ; et
- (iii) après toutes les obligations non-subordonnées et les obligations subordonnées ordinaires, présentes et futures (y compris les prêts participatifs octroyés par l'**Emetteur**), de l'**Emetteur**.

Conformément aux dispositions de l'article L.228-36 alinéa 4 du Code de commerce, en cas de liquidation de l'**Emetteur**, les droits au paiement des **Porteurs** relatifs au principal et à la rémunération annuelle des **Titres Participatifs** seront subordonnés au complet désintéressement des autres créanciers, privilégiés ou chirographaires de l'**Emetteur** (y compris au titre des prêts participatifs octroyés à l'**Emetteur**) mais avant toutes les obligations subordonnées de dernier rang de l'**Emetteur**.

7.4 ENGAGEMENTS DE L'EMETTEUR

Aussi longtemps que des **Titres Participatifs** seront en circulation, l'**Emetteur** prend les engagements visés dans le présent Article 7.4.

(A) Maintien des Titres Participatifs à leur rang

L'**Emetteur** s'engage à ne pas consentir de sûretés sur tout ou partie de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, au bénéfice d'autres **Porteurs** de titres participatifs, présents ou futurs, émis par l'**Emetteur**, sans consentir, des sûretés équivalentes et de même rang au bénéfice des **Titres Participatifs**.

A la **Date d'Emission**, les **Titres Participatifs** ne bénéficient d'aucune sûreté consentie par l'**Emetteur**.

(B) Engagement d'information

(a) L'**Emetteur** s'engage à transmettre, conformément aux stipulations de l'Article 7.12, les documents suivants aux **Porteurs** (copie au **Représentant de la Masse**) :

- (i) **Comptes annuels** : dès qu'ils sont disponibles et au plus tard deux-cent dix (210) jours calendaires après la date de clôture de chaque exercice, une copie, certifiée conforme par le représentant légal de l'**Emetteur**, des comptes annuels de l'**Emetteur** certifiés par ses commissaires aux comptes relatifs à cet exercice (comprenant notamment un bilan, un compte de résultat et leurs annexes), accompagnés des rapports des commissaires aux comptes y afférents, dès que ces rapports seront disponibles ;
- (ii) **Litiges en cours** : dans le cadre de la communication des comptes sociaux annuels, une déclaration relative à l'existence de litiges susceptibles d'avoir un effet significatif défavorable sur la situation financière de l'**Emetteur** ;
- (iii) **Certificat** : à la date de remise des comptes annuels mentionnés au sous-paragraphe (i) ci-avant, un certificat, dûment signé par un représentant légal de l'**Emetteur** et visé par ses commissaires aux comptes, (x) attestant du **Taux d'Autofinancement Locatif (n)**, sur la base des derniers comptes annuels audités de l'**Emetteur** et (y) indiquant les modalités de calcul du **Taux d'Autofinancement Locatif (n)** ;
- (iv) **Plan prévisionnel à moyen terme (prévisionnel à dix (10) ans à minima** :

L'**Emetteur** s'engage à fournir annuellement aux **Porteurs** (copie au **Représentant de la Masse**) des informations permettant d'évaluer la situation financière de l'**Emetteur** :

- un plan prévisionnel à moyen terme (10 ans à minima) de moins d'un an intégrant l'impact de l'émission des **Titres Participatifs** ;

- outre les comptes visés aux stipulations du (B) (a) (i) du présent Article, le tableau de financement, les sûretés et cessions de créances ;
- (v) **Autres documents** : dans un délai raisonnable, le rapport de gestion mis à la disposition des membres du Conseil d'administration de l'**Emetteur**.
- (b) L'**Emetteur** s'engage à informer les **Porteurs** (copie au **Représentant de la Masse**) conformément aux stipulations de l'Article 7.12 :
 - (i) **Emission de nouveaux titres participatifs** : dans un délai raisonnable, de tout projet d'émission de nouveaux titres participatifs et de leurs conditions ;
 - (ii) **Transformation juridique** : dans un délai raisonnable, de tout projet de transformation d'ordre juridique de l'**Emetteur**, y compris (i) tout changement relatif à sa dénomination, sa forme juridique ou son rattachement territorial et (ii) toute opération significative de scission, fusion, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine, transformation ou toute autre opération assimilée.

De manière générale, l'**Emetteur** avertira dans les meilleurs délais le **Souscripteur** de tout changement significatif affectant à tout moment l'un(e) quelconque de ses déclarations et engagement figurant au présent Contrat, et/ou sa situation financière, y compris tout fait nouveau significatif, erreur ou inexactitude contenus dans les informations visées au (A) et (B) du présent Article transmises périodiquement au **Souscripteur**.

(C) Limitation à l'émission de nouveaux titres participatifs

L'**Emetteur** s'engage à ne pas procéder à l'émission de nouveaux titres participatifs autrement que dans le cadre d'une **Emission Autorisée**.

(D) Limitation du paiement ou de remboursement auprès de membres du groupe

Dans l'hypothèse où l'**Emetteur** possède des filiales ou participations, l'**Emetteur** ne peut pas effectuer de paiement ou de remboursement au titre de toutes sommes empruntées, émises, souscrites ou garanties auprès d'un membre du **Groupe**, avant le paiement de toutes sommes dues et exigibles au titre des **Titres Participatifs**.

7.5 REMUNERATION ANNUELLE

La rémunération annuelle des **Titres Participatifs** comporte une partie fixe et une partie variable déterminées selon les modalités décrites ci-dessous.

(A) Partie fixe de la rémunération

La partie fixe de la rémunération, calculée sur 60% de la **Valeur nominale** de chaque **Titre Participatif**, est constituée par un intérêt annuel fixe déterminé sur la base de la formule suivante :

$$VN \times 2,50 \% \times 60 \%$$

(B) Partie variable de la rémunération

(i) Modalités de calcul

La partie variable de la rémunération, calculée sur 40% de la **Valeur nominale** de chaque **Titre Participatif**, est calculée selon la formule suivante :

$$VN \times \text{Max} (0,01 \% ; \left(\frac{\text{Taux d'AutofinancementLocatif} (n)}{\text{Taux d'AutofinancementLocatif} (n-1)} - 1 \right) \times 40 \%)$$

Conformément au deuxième alinéa de l'article R.228-49 du Code de commerce, les éléments retenus pour le calcul de la partie variable de la rémunération doivent être issus des comptes annuels sociaux le cas échéant, des comptes consolidés, dès lors que l'**Emetteur** possède des filiales et participations, approuvés par le Conseil d'administration de l'**Emetteur** et audités par les commissaires aux comptes de l'**Emetteur**.

(ii) Plancher de la partie variable de la rémunération

Pour tout exercice clos (n) donné de l'**Emetteur**, si la partie variable de la rémunération déterminée conformément à l'Article 7.5 (B) (i) ci-avant est inférieure à 0,01 %, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01 %.

(iii) Taux d'Autofinancement Locatif inférieur à 3 %

Pour tout exercice clos (n) donné de l'**Emetteur**, si le **Taux d'Autofinancement Locatif (n)** est inférieur à 3 %, la partie variable de la rémunération sera réputée être égale à 0,01 %.

(C) Rémunération annuelle

(i) Modalités de calcul

La rémunération annuelle de chaque **Titre Participatif** résulte de la somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération, chacune telle que définie ci-avant.

(ii) Plafond de la rémunération annuelle

La rémunération annuelle des **Titres Participatifs** sera plafonnée à 1,80 % entre la **Date d'Emission** et la quinzième **Date de Paiement de la Rémunération** (incluse) et 1,90 % entre la seizième **Date de Paiement de la Rémunération** (incluse) et la date effective de remboursement des **Titres Participatifs**.

L'article L. 1618-2 VI du Code général des collectivités territoriales dispose que la rémunération annuelle ne peut excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

7.6 PAIEMENT DE LA REMUNERATION ANNUELLE

(A) Date de Paiement de la Rémunération annuelle

La rémunération annuelle sera payable annuellement à terme échu le 30 décembre de chaque année, sauf pour la première période de rémunération annuelle pour laquelle un premier coupon court calculé *pro rata temporis* sera mis en paiement le 30 décembre pour la période courant de la **Date d'Emission** (incluse) au 30 décembre de l'année N (exclu).

(B) Modalités de paiement de la rémunération annuelle

Le paiement de la rémunération annuelle des **Titres Participatifs** se fera, au choix du **Porteur** concerné et dans le respect des règles de la comptabilité publique, par avis de prélèvement présenté à l'encaissement par le **Porteur** au compte bancaire de l'**Emetteur** ou par virement sur le compte bancaire indiqué par le **Porteur** concerné à l'**Emetteur**. Tout changement de domiciliation bancaire de l'**Emetteur** ou du **Porteur** concerné, selon le cas, devra être signalé aux **Porteurs** ou à l'**Emetteur**, selon le cas, deux (2) mois avant la date de l'échéance à partir de laquelle la nouvelle domiciliation devra devenir effective.

7.7 INTERET DE RETARD

- (A) Dans l'hypothèse où les **Porteurs** consentiraient un délai de paiement à l'occasion d'une échéance, cette facilité ne pourrait constituer novation au présent **Contrat**.
- (B) En cas de défaut de paiement à son échéance de tout montant dû par l'**Emetteur** au titre de tout **Titre Participatif** et nonobstant les stipulations de l'Article 7.5 (C) (ii), les **Porteurs** seront en droit, sans mise en demeure préalable de l'**Emetteur**, de demander le paiement d'intérêts de retard calculés *pro rata temporis* entre la date d'échéance concernée et la date de paiement effectif des montants dus, au dernier taux de rémunération applicable aux **Titres Participatifs** (somme de la partie fixe de la rémunération et de la partie variable de la rémunération) en vigueur à la date de constatation du défaut de paiement concerné, augmenté d'une marge de 1%.
- (C) De convention exprès entre les **Parties**, conformément à l'article 1343-2 du Code civil, les intérêts tant normaux que de retard d'une ou plusieurs années échus et non payés en produiront de nouveaux au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

7.8 REMBOURSEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS

(A) Cas de remboursement

Les **Titres Participatifs** ne sont remboursables que :

- (i) en cas de liquidation de l'**Emetteur** ; ou
- (ii) à son initiative, en totalité ou en partie, à tout moment à compter de l'expiration d'un délai de sept (7) ans à compter de la **Date d'Emission**, sous réserve d'avoir préalablement (x) transmis aux **Porteurs** ses comptes annuels relatifs à l'exercice précédent l'année au cours de laquelle le remboursement est effectué et le certificat y afférent dans les conditions mentionnées aux Articles 7.4 B (a) (i) et 7.4 B (a) (iii) afin de permettre la détermination de la

rémunération annuelle applicable et (y) notifier aux **Porteurs**, conformément aux stipulations de l'Article 7.12, un avis de remboursement au plus tard trente (30) jours calendaires avant la date fixée pour le remboursement (étant précisé que cet avis sera irrévocable et devra préciser la date fixée pour ledit remboursement et, dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque **Titre Participatif**, le **Montant en Principal** faisant l'objet du remboursement).

Dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque **Titre Participatif** restant en circulation, l'**Emetteur** déterminera le **Montant en Principal** et en informera les **Porteurs** conformément aux stipulations du sous-paragraphe (ii) ci-avant. A compter dudit remboursement partiel, toute référence dans le présent Article 7 à la "**valeur nominale**" et au "principal" d'un **Titre Participatif** devra s'entendre de sa **valeur nominale** ou du principal initial diminué du(des) **Montant(s) en Principal** payé(s) par l'**Emetteur** au titre dudit **Titre Participatif**.

(B) Montant du remboursement

Le remboursement des **Titres Participatifs** se fera à leur **valeur nominale** augmentée le cas échéant de la rémunération annuelle des **Titres Participatifs** calculée *pro rata temporis* entre la dernière **Date de Paiement de la Rémunération** et la date de remboursement effectif.

7.9 CESSION DES TITRES PARTICIPATIFS

Les **Titres Participatifs** sont négociables. La valeur de cession est librement fixée entre le **Porteur** cédant et l'acquéreur.

En cas de cession de **Titres Participatifs**, le **Porteur** cédant s'engage à notifier sans délai à l'**Emetteur** ladite cession pour information et inscription du transfert dans le **Registre**.

En cas de cession de **Titres Participatifs** à un **Acquéreur Concurrent** de l'OPH émetteur, le **Porteur** cédant devra préalablement obtenir l'accord de l'**Emetteur** sur la cession envisagée. Sauf refus exprès de l'**Emetteur** dans les quarante-cinq (45) Jours Ouvrés suivant la réception de la demande du **Porteur** cédant, l'**Emetteur** sera réputé avoir donné son accord.

A défaut d'accord de l'**Emetteur** la cession envisagée sera réputée nulle et non opposable à l'**Emetteur**, l'**Acquéreur Concurrent** envisagé ne pouvant se prévaloir d'aucun droit à l'encontre de l'**Emetteur**.

Il est précisé que les **Porteurs** successifs seront tenus par les conditions de cession des **Titres Participatifs** décrites ci-avant toute acquisition des **Titres Participatifs** valant acceptation expresse de la présente restriction à leur libre négociabilité.

7.10 SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES

En cas de survenance d'une **Circonstance Nouvelle** après la **Date d'Emission**, l'**Emetteur** devra en informer les **Porteurs** dans les meilleurs délais conformément aux stipulations de l'Article 7.12. L'**Emetteur** et les **Porteurs** rechercheront alors, de bonne foi et pour tenir compte de la pratique du marché alors en vigueur, une solution mutuellement satisfaisante pour maintenir entre les **Parties**, l'équilibre économique prévalant à la **Date**

d'Emission nonobstant la survenance de la **Circonstance Nouvelle** concernée et, le cas échéant, s'accorderont sur les modifications nécessaires à apporter aux stipulations du présent Article 7.

7.11 REPRESENTATION DES PORTEURS

Conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce, en cas de pluralité de **Porteurs**, les **Porteurs** seront automatiquement groupés dans la **Masse** pour la défense de leurs intérêts communs. La **Masse** sera régie par les articles L.228-47 à L.228-71, L.228-73 et L.228-76 à L.228-90 du Code de commerce, tels que complétés par le présent Article.

La **Masse** seule, à l'exclusion des **Porteurs** pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs résultant des **Titres Participatifs**, sans préjudice des droits pouvant être exercés par les **Porteurs** individuellement.

La **Masse** est réunie au moins une fois par an pour entendre le rapport des dirigeants sociaux sur la situation et l'activité de l'**Emetteur** au cours de l'exercice écoulé et le rapport des commissaires aux comptes de l'**Emetteur** sur les comptes de l'exercice et sur les éléments servant à la détermination de la rémunération annuelle des **Titres Participatifs**.

La **Masse** aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire du **Représentant de la Masse** et en partie par l'intermédiaire de l'**Assemblée Générale des Porteurs** laquelle sera convoquée et délibérera conformément aux dispositions légales et réglementaires.

(A) Représentant de la Masse

En cas de pluralité de **Porteurs**, le **Représentant de la Masse** sera désigné lors de la prochaine **Assemblée Générale des Porteurs** suivant la date d'émission des **Titres Participatifs**.

Tous les **Porteurs** intéressés pourront à tout moment obtenir communication du nom et de l'adresse du **Représentant de la Masse**, au siège de l'**Emetteur**.

(B) Porteur unique

Si et aussi longtemps que les **Titres Participatifs** sont détenus par un Porteur unique, ce **Porteur** unique exercera tous les pouvoirs, droits et obligations dévolus aux **Porteurs** agissant en **Assemblée Générale des Porteurs** conformément aux dispositions du Code de commerce.

L'**Emetteur** tiendra un registre des décisions prises par le Porteur unique en cette qualité, qui sera disponible pour consultation à la demande de tout Porteur.

(C) Avis aux Porteurs

Tout avis aux **Porteurs** au titre du présent Article 7.11 sera donné conformément aux stipulations de l'Article 7.12.

Mise en ligne le 08/04/2024

7.12 AVIS

Tout avis aux **Porteurs** sera valablement donné s'il a été (i) envoyé par l'**Emetteur** par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique à l'adresse (postale ou électronique) du **Porteur** concerné (telle qu'indiquée par ce dernier à l'**Emetteur**) ou (ii) déposé par l'**Emetteur** sur un site internet dont l'adresse lui aura préalablement été communiquée par le **Porteur** concerné, étant précisé que chaque **Porteur** pourra notifier à l'**Emetteur**, avec un préavis d'au moins dix (10) jours ouvrés, tout changement d'adresse le concernant.

Tout avis sera réputé avoir été donné :

- (i) s'il est envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, le deuxième (2^{ème}) **Jour Ouvré** après envoi, le cachet de la poste faisant foi ;
- (ii) s'il est envoyé par courrier électronique, le jour de l'envoi, sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception ; ou
- (iii) s'il est déposé sur un site internet, le jour du dépôt.

7.13 IMPÔTS ET TAXES

Tous les paiements (remboursement du principal et paiement de la rémunération annuelle) afférents aux **Titres Participatifs** effectués par l'**Emetteur** seront effectués sans aucune retenue à la source ou prélèvement au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouverts par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que cette retenue à la source ou ce prélèvement ne soit impérativement prescrit par la loi.

Si un quelconque prélèvement ou retenue à la source devait être prélevé sur les revenus ou les produits des **Titres Participatifs**, l'**Emetteur** ne sera pas tenu de majorer ses paiements au titre des **Titres Participatifs** afin de composer ce prélèvement ou cette retenue.

7.14 SERVICE FINANCIER

Le service financier des **Titres Participatifs** sera assuré par l'**Emetteur** ou par le mandataire désigné.

8. NOTIFICATIONS

Toutes les notifications devant être données pourront être remises en mains propres ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou communication électronique aux adresses suivantes :

Pour l'**Emetteur** :

MORBIHAN HABITAT

6 avenue Edgar Degas, 56000 Vannes
France

Téléphone : 02-97-43-82-00
Courriel : direction@morbihanhabitat.fr
A l'attention de : Monsieur Erwan ROBERT

Pour le **Souscripteur** :

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Parc d'Innovation Bretagne Sud II
30 rue Alfred Kastler
56000 Vannes
France

Téléphone : 02-97-68-14-24
Courriel : p.ledenmat@gmvagglo.bzh
A l'attention de : Monsieur Pierre LE DENMAT

ou à toute autre adresse, adresse électronique ou autre attention qui pourrait être indiquée par l'une des **Parties** à l'autre **Partie** à cette fin.

Toutes les notifications prendront effet (i) si elles sont remises en main propre, lors de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courrier, lors de leur envoi et (iii) si elles sont envoyées par courrier électronique, lors de leur envoi sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception.

9. DIVERS

- (A) Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent **Contrat** serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, la validité ou l'opposabilité des autres stipulations du présent **Contrat**.
- (B) Le fait pour l'une quelconque des **Parties** de ne pas exercer un droit ou un recours dont il est titulaire au titre du présent **Contrat** ou le fait pour elle d'exercer un tel droit ou recours avec retard ne vaudra pas renonciation à ce droit ou recours. Toute renonciation à un droit ne peut être considérée comme telle que si elle intervient par écrit, avec référence expresse au présent **Contrat**.

- (C) Ni le **Souscripteur**, ni aucun de ses successeurs, ayants cause ou ayants droit ne pourront être tenus responsables envers l'**Emetteur** de l'absence d'exercice ou de l'exercice partiel ou tardif de l'un quelconque de leurs droits en vertu du présent **Contrat**.
- (D) Le présent **Contrat** n'exclut et ne limite en aucune manière les autres droits et recours du **Souscripteur**.

10. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le présent **Contrat** ainsi que les Titres Participatifs sont régis par le droit français.

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent **Contrat**, les **Parties** devront s'efforcer de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, toutes les poursuites, actions ou procédures découlant directement ou indirectement du présent **Contrat** ou s'y rapportant ainsi que toute action à l'encontre de l'**Emetteur** se rapportant directement ou indirectement aux **Titres Participatifs** seront soumises aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions dans lequel l'**Emetteur** a le siège principal de son activité.

Fait à Vannes, le 15 avril 2024, en deux (2) exemplaires originaux

MORBIHAN HABITAT

par : Erwan ROBERT, Directeur Général

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

par : David ROBO, Président

ANNEXE 1

Définitions

Pour les besoins du présent **Contrat**, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée par les définitions suivantes :

"Acquéreur Concurrent" (de l'OPH émetteur) désigne tout organisme de logement social au sens des articles L.411-2 et L.411-10 du Code de la construction et de l'habitation et/ou tout groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L.423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

"Assemblée Générale des Porteurs" désigne l'assemblée générale des Porteurs.

"Circonstance Nouvelle" désigne tout traité, directive, disposition législative ou réglementaire, jurisprudence de la Cour de Cassation ou de toute autre juridiction compétente, instruction ou recommandation émanant d'une autorité officielle quelconque, ou interprétation ou application qui en est donnée ou faite par une autorité officielle, en France, susceptible d'avoir un impact significatif sur les Titres Participatifs.

"Date d'Emission" désigne la date d'inscription de l'émission des Titres dans le registre de l'Emetteur.

"Date de Paiement de la Rémunération" désigne le 30 décembre de chaque année, date à laquelle la rémunération annuelle devra être payée par l'Emetteur.

"Emission Autorisée" désigne :

- i. toute émission par l'Emetteur de titres participatifs autre que celle visée au (ii) ci-après dont :
 - a. les conditions de cession et de remboursement des nouveaux titres participatifs ne sont pas plus favorables pour leurs Porteurs que celles des Titres Participatifs, et
 - b. les conditions de rémunération annuelle fixe et variable demeurent plafonnées à 6%, sauf à ce que soit accordé au Souscripteur un droit de priorité pour la souscription des nouveaux titres participatifs à des conditions en tous points identiques à celles offertes aux souscripteurs potentiels
- ii. toute émission par l'émetteur de titres participatifs auprès de sa collectivité de rattachement ou auprès d'une société anonyme de coordination dont l'émetteur est membre ou auprès des collectivités de rattachement des autres membres de la société anonyme de coordination.

"Filiale" désigne une société contrôlée par une autre société au sens du paragraphe I de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

"Groupe" désigne l'Emetteur et ses Filiales.

"Date de Règlement" désigne la date de souscription, augmentée du délai de décaissement des fonds par le comptable public visé à l'Article 3.

"Investisseurs Qualifiés" désigne les personnes ou les entités qui sont énumérées à l'annexe II, section I, points 1) à 4) de la directive 2014/65/UE et les personnes ou entités qui sont traitées à leur propre demande comme des clients professionnels, conformément à la section II de ladite annexe, ou qui sont reconnues en tant que contreparties éligibles conformément à l'article 30 de la directive 2014/65/UE, à moins qu'elles n'aient conclu un accord pour être

traitées comme des clients non professionnels conformément à la section I, quatrième alinéa, de ladite annexe.

"**Jour Ouvré**" signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) où les banques et marchés de change sont ouverts à Paris et qui est un jour où le système de transfert européen express automatisé de règlements bruts en temps réel utilisant une plateforme unique et partagée (TARGET2) ou tout autre système qui lui succéderait fonctionne.

"**Masse**" désigne, en cas de pluralité de Porteurs, la Masse dans laquelle seront automatiquement groupés les Porteurs pour la défense de leurs intérêts communs conformément aux dispositions de l'article L.228-37 du Code de commerce.

" **Montant en Principal** " désigne, dans l'hypothèse d'un remboursement d'une fraction seulement de chaque Titre Participatif restant en circulation, le montant correspondant à la fraction du principal de chaque Titre Participatif que l'Emetteur souhaite rembourser par anticipation au titre de l'Article 7.8 (A).

"**Porteur**" désigne tout Porteur de Titres Participatifs.

"**Prix de Souscription**" désigne le prix d'émission égal à 100 % du montant nominal total des Titres Participatifs.

"**Registre**" désigne le registre tenu soit par l'Emetteur, soit par un mandataire désigné à cet effet conformément aux dispositions de l'article R.211-4 du Code monétaire et financier, attestant de l'inscription et de tout transfert des Titres Participatifs.

"**Règlement Prospectus**" désigne le Règlement (UE) n°1129/2017 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, tel que modifié.

"**Représentant de la Masse**" désigne le représentant de la Masse.

"**Taux d'Autofinancement Locatif (n)**" désigne le ratio de l'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers nets pour le dernier exercice clos (n) de l'Emetteur ;

"**Taux d'Autofinancement Locatif (n-1)**" désigne le ratio de l'Autofinancement d'Exploitation Courante sur les loyers nets pour l'exercice clos (n-1) de l'Emetteur ;

"**VN**" désigne la valeur nominale de chaque Titre Participatif, hors prime de remboursement.

ANNEXE 2

Définition de l'Autofinancement d'Exploitation Courante

L'Autofinancement d'Exploitation Courante est défini de la manière suivante sur la base des comptes annuels sociaux, le cas échéant consolidés, approuvés et audités concernés de l'Emetteur :

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883)
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme [c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245)]
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/ 777)
+ Autres produits d'exploitation
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)
- Autres charges d'exploitation
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
+ Produits financiers
Sous-total
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)
- Charges financières
Sous-total
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "Financements définitifs")
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE

ANNEXE 3

Bulletin de souscription des Titres Participatifs

Numéro du compte titres : 202404-1

Identification du souscripteur : **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**, dont le siège est situé au Parc d'Innovation Bretagne Sud II, 30 rue Alfred Kastler, 56000 Vannes, France, représenté par Monsieur David ROBO, dûment habilité aux fins des présentes,

après avoir rappelé :

- qu'un contrat d'émission de titres participatifs (le "**Contrat d'Emission**") d'un montant de deux millions cinq cent mille euros (les "**Titres Participatifs**") a été conclu le **15 avril 2024** entre Morbihan Habitat (l' "**Emetteur**") et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (le "**Souscripteur**") ;
- que l'émission des **Titres Participatifs** été autorisée par délibération du Conseil d'administration de l'**Emetteur** en date du 13 décembre 2023 ;
- et que les **Titres Participatifs** seront émis à la **Date d'Emission**, soit le **30 avril 2024**,

déclare :

souscrire irrévocablement cinquante (50) **Titres Participatifs**, soit un montant total pour l'ensemble des **Titres Participatifs** souscrits devant être libéré égal à deux millions cinq cent mille euros (2 500 000 €), par virement bancaire sur le compte bancaire de l'**Emetteur** et dont les coordonnées sont :

BANQUE : Caisse d'Epargne de Bretagne Pays de Loire
IBAN : FFR76 1444 5202 0008 0008 9040 686
BIC : CEPAFRPP444

en précisant dans la référence du paiement "TITRES PARTICIPATIFS de GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION"

que mes Titres Participatifs seront inscrits au nominatif sur le **Registre** tenu par Morbihan Habitat, conformément aux stipulations du **Contrat d'Emission**.

Fait à Vannes, le **18 avril 2024**, en deux (2) exemplaires originaux.

Pour Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
David ROBO, Président

ANNEXE 4

Certificat de Clôture
(Sur papier en-tête de l'**Emetteur**)

A : **Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**

A l'attention de Monsieur David ROBO

Parc d'Innovation Bretagne Sud II

30 rue Alfred Kastler

56000 Vannes

France

(le "**Souscripteur**")

MORBIHAN HABITAT

Emission de titres participatifs d'un montant nominal total de 2 500 000 €

(les "**Titres Participatifs**")

Monsieur le Président,

En tant que représentant, dûment habilité aux fins des présentes, de l'**Emetteur** et en relation avec le contrat d'émission de titres participatifs en date du **15 avril 2024** conclu entre l'**Emetteur** et le **Souscripteur** (le "**Contrat**"), je certifie, à l'occasion de l'émission des **Titres Participatifs**, et en application de l'Article 4 du **Contrat** :

- que les déclarations formulées et les garanties données aux termes de l'Article 5 du **Contrat** demeurent exactes et vrais à la présente date ;
- qu'il n'y a pas eu, à la présente date, de changement significatif dans la situation financière, les résultats ou les affaires courantes de l'**Emetteur**, par rapport à celles existant à la date du **Contrat** ;
- que l'**Emetteur** a exécuté toutes les obligations auxquelles il est tenu au titre du **Contrat** jusqu'à la présente date (incluse) ; et
- que l'émission des **Titres Participatifs** entre bien dans la limite du montant nominal autorisé par la délibération du Conseil d'administration de l'**Emetteur** en date du 13 décembre 2023.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes salutations dévouées et les meilleures.

Fait à Vannes, le **30 avril 2024**

Erwan ROBERT, Directeur Général

ANNEXE 5

Contrat inter-créanciers

Projet

CONTRAT INTER-CREANCIERS

entre

la **Caisse des dépôts et consignations**, en tant que **Représentant** de la **Masse A**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse A** et en tant que Représentant de la **Masse D**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse D**,

Action Logement Services, en tant que **Représentant** de la **Masse B**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse B**,

le **Crédit Agricole du Morbihan**, en tant que **Représentant** de la **Masse C**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse C**,

le **Département du Morbihan**, en tant que représentant de la **Masse E**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse E**,

Lorient Agglomération, en tant que représentant de la **Masse F**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse F**,
et,

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, en tant que représentant de la **Masse G**, agissant au nom et pour le compte de la **Masse G**,

et

Morbihan Habitat, en tant qu'Emetteur,

Table des matières

1.	DEFINITIONS.....	
2.	TRAITEMENT <i>PARI PASSU</i> DES TITRES PARTICIPATIFS PARTENAIRES	6
3.	TRAITEMENT DES TITRES PARTICIPATIFS E	13
4.	ENGAGEMENTS DES PARTIES.....	14
5.	EXERCICE DES DROITS.....	16
6.	DUREE	16
7.	NOTIFICATIONS.....	16
8.	DIVERS	17
9.	LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE	18

Projet

Le présent contrat inter-créanciers (le « **Contrat** ») est conclu entre :

la **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 régi par les articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille, 75007 Paris, France, agissant en qualité de représentant de la Masse A (telle que définie ci-après) et de la Masse D (telle que définies ci-après), au nom et pour le compte de la Masse A et D (le « **Représentant de la Masse A et D** »),

DE PREMIERE PART

Action Logement Services, Société par Actions Simplifiée au capital de 20.000.000 euros, dont le siège social est situé 21 quai d'Austerlitz, 75643 PARIS cedex 13, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 824 541 148, agissant en qualité de représentant de la Masse B (telle que définie ci-après), au nom et pour le compte de la Masse B (le « **Représentant de la Masse B** »),

DE DEUXIEME PART

le **Crédit-Agricole du Morbihan**, CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL, société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, société de courtage d'assurance immatriculée auprès de l'Orias sous le numéro 07022976, dont le siège est situé avenue de KERANGUEN, 56956 VANNES CEDEX 9, France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Vannes sous le numéro 777 903 816, agissant en qualité de représentant de la Masse C (telle que définie ci-après), au nom et pour le compte de la Masse C (le « **Représentant de la Masse C** »),

DE TROISIEME PART

le **Département du Morbihan**, dont le siège est situé 2 rue de Saint Tropez, 56000 VANNES, agissant en qualité de représentant de la Masse E (telle que définie ci-après) et de la Masse F (telle que définie ci-après) et, au nom et pour le compte de la Masse E et F (le « **Représentant de la Masse E et F** »),

DE QUATRIEME PART

Lorient Agglomération, dont le siège est situé Maison de l'Agglomération, quai du Péristyle, 56100 Lorient, agissant en qualité de représentant de la Masse G (telle que définie ci-après), au nom et pour le compte de la Masse G (le « **Représentant de la Masse G** »),

DE CINQUIEME PART

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, dont le siège est situé Parc d'Innovation Bretagne Sud II, 30 rue Alfred Kastler, 56000 Vannes, agissant en qualité de représentant de la Masse H (telle que définie ci-après), au nom et pour le compte de la Masse H (le « **Représentant de la Masse H** »),

DE SIXIEME PART

et

Morbihan Habitat, office public de l'habitat régi par les articles L.421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dont le siège est situé 6 avenue Edgar Degas à Vannes (56000), France, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Vannes sous le numéro 275 600 047 (**l'Emetteur**).

DE SEPTIEME PART

ci-après dénommées individuellement la « **Partie** » ou collectivement les « **Parties** ».

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE :**(A) Les Titres Participatifs A**

L'Emetteur a procédé le 1^{er} avril 2021 à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de cinq millions d'euros (5 000 000 €) (les « **Titres Participatifs A** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs en date du 10 décembre 2020 conclu entre l'Emetteur et la Caisse des dépôts et consignations, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs A** »).

(B) Les Titres Participatifs B

L'Emetteur a procédé le 11 mai 2022 à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de trois millions d'euros (3 000 000 €) (les « **Titres Participatifs B** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs en date du 25 janvier 2022 conclu entre l'Emetteur et Action Logement Services, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs B** »).

(C) Les Titres Participatifs C

L'Emetteur a procédé le 1^{er} avril 2022 à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total d'un million d'euros (1 000 000 €) (les « **Titres Participatifs C** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs en date du 25 janvier 2022 conclu entre l'Emetteur et le Crédit-Agricole du Morbihan, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs C** »).

(D) Les Titres Participatifs D

Lorient Habitat a procédé le 07 avril 2022 à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de trois millions d'euros (3 000 000 €) (les « **Titres Participatifs D** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs en date du 30 décembre 2021 conclu entre l'Emetteur et la Caisse des dépôts et consignations, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs D** »).

Dans le cadre de la transmission universelle, conformément aux articles L421-7 et R421-1 du CCH, entre Lorient Habitat et Bretagne sud Habitat et la décision favorable de l'Assemblée Générale des porteurs de titres participatifs réunie le 26 avril 2022, Morbihan Habitat se substitue dans les droits et obligations de Lorient Habitat dans le contrat d'émission de titres participatifs.

(E) Les Titres Participatifs E

L'Emetteur a procédé le 22 décembre 2023 à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de cinq millions d'euros (5 000 000 €) (les « **Titres participatifs E** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs en date du 15 décembre 2023 conclu entre l'Emetteur et le Département du Morbihan, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs E** »).

(F) L'Emetteur envisage de procéder le **30 avril 2024** à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de cinq millions d'euros (5 000 000€) (les « **Titres participatifs F** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs à conclure entre l'Emetteur et le Département du Morbihan, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs F** »).

(G) L'Emetteur envisage de procéder le **30 avril 2024** à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000€) (les « **Titres participatifs G** »), dont les termes et conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs à conclure entre l'Emetteur et Lorient Agglomération, en qualité de souscripteur, annexé au présent contrat (le « **Contrat d'Emission des Titres Participatifs G** »).

(H) L'Emetteur envisage de procéder le **30 avril 2024** à l'émission de titres participatifs d'un montant nominal total de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000€) (les « **Titres participatifs H** »), dont les termes et

conditions figurent dans le contrat d'émission de titres participatifs à du Morbihan Vannes Agglomération, en qualité de souscripteur, ann d'Emission des Titres Participatifs H »).

Etant entendu entre les Parties que les Titres Participatifs A, les Titres Participatifs B, les Titres Participatifs C et les Titres Participatifs D sont collectivement dénommés les « **Titres Participatifs Partenaires** » et que les « **Titres Participatifs Partenaires** » désignent indistinctement les Titres Participatifs A, les Titres Participatifs B, les Titres participatifs C et les Titres Participatifs D.

Etant également entendu entre les Parties que les Titres Participatifs E, les Titres Participatifs F, les Titres Participatifs G et les Titres Participatifs G sont dénommés les « **Titres Participatifs Collectivités** », et que les « **Titres Participatifs Collectivités** » désignent indistinctement les Titres Participatifs E, les Titres Participatifs F, les Titres Participatifs G et les Titres Participatifs H.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent contrat a pour objet de définir les termes et conditions relatifs au rang des « **Titres Participatifs Partenaires** » et des « **Titres Participatifs Collectivités** ».

1. DEFINITIONS

Pour les besoins du présent Contrat, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée par les définitions suivantes :

« **Date de Remboursement A** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs A auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs A.

« **Date de Remboursement B** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs B auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs B.

« **Date de Remboursement C** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs C auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs C.

« **Date de Remboursement D** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs D auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs D.

« **Date de Remboursement E** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs E auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs E.

« **Date de Remboursement F** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs F auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs F.

« **Date de Remboursement G** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs G auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs G.

« **Date de Remboursement H** » désigne la date à laquelle toutes les Sommes Dues au titre des Titres Participatifs H auront été intégralement et définitivement payées et/ou remboursées aux porteurs de Titres Participatifs H.

« **Date de Signature** » désigne la date de signature du Contrat.

« **Masse A** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs A conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse B** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs B conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse C** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs C conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse D** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs D conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse E** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs E conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse F** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs F conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse G** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs G conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Masse H** » désigne la masse des porteurs de Titres Participatifs H conformément à l'Article L.228-37 du Code de commerce.

« **Paiement** » désigne tout paiement, remboursement et/ou rachat, quelle qu'en soit la nature ou la forme, effectué selon toutes modalités (notamment par espèces, chèque, prélèvement ou virement).

« **Représentant de la Masse A** » désigne le représentant de la Masse A, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs A regroupés dans la Masse A, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse B** » désigne le représentant de la Masse B, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs B regroupés dans la Masse B, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse C** » désigne le représentant de la Masse C, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs C regroupés dans la Masse C, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse D** » désigne le représentant de la Masse D, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs D regroupés dans la Masse D, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse E** » désigne le représentant de la Masse E, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs E regroupés dans la Masse E, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse F** » désigne le représentant de la Masse F, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs F regroupés dans la Masse F, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse G** » désigne le représentant de la Masse G, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs G regroupés dans la Masse G, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Représentant de la Masse H** » désigne le représentant de la Masse H, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs H regroupés dans la Masse H, désigné en cas de pluralité de Porteurs.

« **Sommes Dues** » désigne toutes les sommes dues par l'Emetteur en principal, rémunération annuelle, intérêts, intérêts de retard, commissions, pénalités, marges, primes, frais, charges, taxes, dommages et intérêts et accessoires.

2. TRAITEMENT *PARI PASSU* DES TITRES PARTICIPATIFS PARTENAIRES

Les dispositions de traitement *pari passu* des titres participatifs partenaires sont définies au titre 2. Du contrat inter-créanciers signé par les porteurs et l'émetteur en date du **15 décembre 2023**. Ces dispositions sont inchangées aux présentes et continuent de s'appliquer aux porteurs des « **Titres Participatifs Partenaires** ».

3. TRAITEMENT DES « TITRES PARTICIPATIFS COLLECTIVITES »

(A) Conditions au Paiement de Sommes Dues au titre des « Titres Participatifs Collectivités »

- (a) Le Représentant de la Masse E et F, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs E et F regroupés dans la Masse E et F, en tant que promettant, le Représentant de la Masse G, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs G regroupés dans la Masse G, en tant que promettant, le Représentant de la Masse H, agissant au nom et pour le compte des porteurs de Titres Participatifs H regroupés dans la Masse H, en tant que promettant, et l'Emetteur, en tant que stipulant, conviennent au bénéfice des porteurs des Titres Participatifs A, des porteurs de Titres Participatifs B, des porteurs de Titres Participatifs C, et des porteurs de Titres Participatifs D, regroupés respectivement dans la Masse A, dans la Masse B, dans la Masse C et dans la Masse D (dûment représentés à l'effet des présentes

respectivement par la Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse D) qui l'acceptent, que les Titres puissent être payés, remboursés et/ou rachetés que dans les conditions et limites définies dans le présent Contrat.

- (b) L'Emetteur pourra procéder au Paiement de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs E, F, G et H, indépendamment de la Date de remboursement des « **Titres Participatif Partenaires** » bénéficiant du traitement *pari passu* :
- (i) s'agissant de Sommes Dues au titre du principal, les Titres Participatifs E, F, G et H pourront être remboursés à l'initiative de l'Emetteur, en totalité ou en partie, indépendamment de la date de remboursement par l'Emetteur des Titres Participatifs A, des titres Participatifs B, des Titres Participatifs C et des Titres Participatifs D, étant rappelé que les Titres Participatifs A, les titres Participatifs B, les Titres Participatifs C et les Titres Participatifs D sont remboursés en totalité ou en partie *au prorata* des créances respectives des porteurs de Titres Participatifs A, des titres Participatifs B, des Titres Participatifs C et des Titres Participatifs D sur l'Emetteur ; et
- (ii) s'agissant de Sommes Dues au titre de la rémunération annuelle des Titres Participatifs E, F, G et H (ou à tout titre autre que celui visé au paragraphe (i) ci-dessus) relative à un exercice donné de l'Emetteur, la rémunération annuelle des Titres Participatifs A, des titres Participatifs B, des Titres Participatifs C et des Titres Participatifs D relative à cet exercice soit payée sur une base *pari passu* aux porteurs des Titres Participatifs A, des Titres Participatifs B, des Titres Participatifs C, des Titres Participatifs D, des Titres Participatifs E, des Titres Participatifs F, des Titres Participatifs G et des Titres Participatifs H *au prorata* des créances respectives des porteurs des Titres Participatifs A, des Titres Participatifs B, des Titres Participatifs C, des Titres Participatifs D, des Titres Participatifs E, des Titres Participatifs F, des Titres Participatifs G et des Titres Participatifs H sur l'Emetteur. En conséquence, la rémunération annuelle due au titre des Titres Participatifs E, F, G et H ne pourra être payée par l'Emetteur que si la rémunération annuelle due au titre des Titres Participatifs A, des Titres Participatifs B, des Titres Participatifs C et des Titres Participatifs D soit payée par l'Emetteur *au prorata* des créances respectives des porteurs des Titres Participatifs A, des titres Participatifs B, des Titres Participatifs C, des Titres Participatifs D, des Titres Participatifs E, des Titres Participatifs F, des Titres Participatifs G et des Titres Participatifs H sur l'Emetteur.

4. ENGAGEMENTS DES PARTIES

(A) Jusqu'à la Date de Remboursement A :

- (i) les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C, le Représentant de la Masse D, le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) l'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(B) Jusqu'à la Date de Remboursement B :

- (i) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres E, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse C, le Représentant de la Masse D et le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit

par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et

- (ii) L'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(C) Jusqu'à la Date de Remboursement C :

- (i) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse D et le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) L'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(D) Jusqu'à la Date de Remboursement D :

- (i) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) L'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(E) Jusqu'à la Date de Remboursement E :

- (i) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse D, le Représentant de la Masse F, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) L'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(F) Jusqu'à la Date de Remboursement F :

- (ii) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse D, le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse G et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) l'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif G ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(G) Jusqu'à la Date de Remboursement G :

- (iii) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F et les porteurs de Titres Participatifs H (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse D, le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F et le Représentant de la Masse H) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif H s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) l'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif H en violation des stipulations du présent Contrat.

(H) Jusqu'à la Date de Remboursement H :

- (iv) les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F et les porteurs de Titres Participatifs G (dûment représentés à l'effet des présentes **respectivement** par le Représentant de la Masse A, le Représentant de la Masse B, le Représentant de la Masse C et le Représentant de la Masse D, le Représentant de la Masse E, le Représentant de la Masse F et le Représentant de la Masse G) s'engagent à refuser tout Paiement effectué à leur profit par l'Emetteur (ou par un tiers pour le compte de l'Emetteur) au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G s'ils ont connaissance que ce Paiement est effectué en violation des stipulations du présent Contrat ; et
- (ii) l'Emetteur s'engage à ne procéder à aucun Paiement au titre d'un Titre Participatif A ou d'un Titre Participatif B ou d'un Titre Participatif C ou d'un Titre Participatif D ou d'un Titre Participatif E ou d'un Titre Participatif F ou d'un Titre Participatif G en violation des stipulations du présent Contrat.

(I) En cas de paiement effectué par l'Emetteur :

- (i) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs A qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (ii) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs B qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,

- (iii) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs C qui décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (iv) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs D qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (v) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs E qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (vi) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs F qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (vii) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs G qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, ou,
- (viii) au titre de Sommes Dues au titre des Titres Participatifs H qui ne respecterait pas les conditions décrites à l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus,

l'Emetteur s'engage à fournir immédiatement au Représentant de la Masse concerné, sur simple demande de celui-ci dans le respect du formalisme prévu à l'Article 7 ci-dessus, les informations nécessaires permettant de calculer les sommes reçues indûment et les reversements à effectuer le cas échéant aux porteurs des Titres Participatifs concernés conformément aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus ; et

- (J) En cas de (i) non-paiement de tout ou partie des Sommes Dues par l'Emetteur au titre des Titres Participatifs A, des Titres Participatifs B, des Titres Participatifs C, des Titres Participatifs D, des Titres Participatifs E, des Titres Participatifs F, des Titres Participatifs G et des Titres Participatifs H ou (ii) d'un Paiement par l'Emetteur au titre des Sommes Dues (v) au titre des Titres Participatifs A qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus ; (w) au titre des Titres Participatifs B qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus ; (x) au titre des Titres Participatifs C qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, (y) au titre des Titres Participatifs D qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, (z) au titre des Titres Participatifs E qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, (aa) au titre des Titres Participatifs F qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, (ab) au titre des Titres Participatifs G qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, et (ac) au titre des Titres Participatifs H qui contreviendrait aux dispositions de l'Article 2 du contrat inter-créanciers du 15 décembre 2023 et de l'article 3 (A) ci-dessus, les Représentants de la Masse A, de la Masse B, de la Masse C, de la Masse D, de la Masse E, de la Masse F, de la Masse G et de la Masse H conviennent de se mettre en relation s'ils le souhaitent, dans le respect du formalisme prévu à l'Article 6 ci-dessus, afin d'organiser les modalités de paiement par l'Emetteur de tout ou partie des Sommes Dues concernées entre les porteurs de Titres Participatifs A, les porteurs de Titres Participatifs B, les porteurs de Titres Participatifs C, les porteurs de Titres Participatifs D, les porteurs de Titres Participatifs E, les porteurs de Titres Participatifs F, les porteurs de Titres Participatifs G et les porteurs de Titres Participatifs H.

5. EXERCICE DES DROITS

- (A) Tous les droits, accords et engagements des porteurs de Titres Participatifs, de la Masse A, de la Masse B, de la Masse C, de la Masse D, de la Masse E, de la Masse F, de la Masse G et de la Masse H, resteront en vigueur et applicables indépendamment de :

- (i) la nullité, l'invalidité ou la non-applicabilité de l'une quelconque des Titres Participatifs A, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs B, des Titres Participatifs C, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs D, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs E, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs F, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs G et du Contrat d'Emission des Titres Participatifs H ou de tout acte s'y rattachant ; ou
- (ii) toute modification dans la structure juridique de l'Emetteur résultant notamment d'une fusion, d'une scission, d'une dissolution ou de toute autre restructuration.

(B) Les stipulations du présent Contrat resteront applicables (et l'ensemble des droits, accords et engagements des porteurs de Titres Participatifs, de la Masse A, de la Masse B, de la Masse C, de la Masse D, de la Masse E, de la Masse F, de la Masse G et de la Masse H, ainsi que ceux de l'Emetteur resteront en conséquence en vigueur) même si un Paiement au titre d'un Titre Participatif est annulé ou doit être restitué en cas de procédure collective de l'Emetteur, étant précisé que ce Paiement sera réputé ne pas avoir été effectué.

6. DUREE

Le Contrat entre en vigueur à la Date de Signature et restera en vigueur

- (i) jusqu'à la Date de Remboursement A concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs A incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs B, aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (ii) jusqu'à la Date de Remboursement B concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs B incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (iii) jusqu'à la Date de Remboursement C concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs C incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (iv) jusqu'à la Date de Remboursement D concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs D incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B et aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (v) jusqu'à la Date de Remboursement E concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs E incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B et aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs F, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (vi) jusqu'à la Date de Remboursement F concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs F incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B et aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs G et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (vii) jusqu'à la Date de Remboursement G concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs G incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B et aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F et aux porteurs de Titres Participatifs H ;
- (viii) jusqu'à la Date de Remboursement H concernant les obligations et engagements au titre des Titres Participatifs H incombant à l'Emetteur, aux porteurs de Titres Participatifs A, aux porteurs de Titres Participatifs B et aux porteurs de Titres Participatifs C, aux porteurs de Titres Participatifs D, aux porteurs de Titres Participatifs E, aux porteurs de Titres Participatifs F et aux porteurs de Titres Participatifs G ;

7. **NOTIFICATIONS**

Toutes les notifications devant être données pourront être remises en mains propres ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou communication électronique aux adresses suivantes :

Pour la Masse A et D :

A l'attention du Représentant de la Masse A : Caisse des dépôts et consignations – Direction Régionale de Bretagne

19B rue de Châtillon

35065 Rennes Cedex

France

Téléphone : 02 23 35 55 10

Courriel : philippe.besson@caissedesdepots.fr ou MIDDLE-OFFICE-DPH-TP@caissedesdepots.fr

A l'attention de : Monsieur Philippe BESSON, Directeur territorial

Pour la Masse B :

A l'attention du Représentant de la Masse B : Action Logement Services

21 quai d'Austerlitz

CS 41455

75643 PARIS Cedex 13

France

Téléphone : 01 87 02 12 50

Courriel : olivier.rico@actionlogement.fr

A l'attention de : Monsieur Olivier RICO, Directeur général

Pour la Masse C :

A l'attention du Représentant de la Masse C : Crédit-Agricole du Morbihan

Avenue de Keranguen

56956 Vannes Cedex 9

France

Téléphone : 02 97 01 75 01

Courriel : christophe.grelier@ca-morbihan.fr

A l'attention de : Monsieur Christophe GRELIER, Directeur général

Pour la Masse E et F :

A l'attention du Représentant de la Masse E et F : Département du Morbihan

2 rue de Saint Tropez

56000 Vannes

France

Téléphone : 02 97 54 81 20

Courriel : francois.fontaine@morbihan.fr

A l'attention de : Monsieur David LAPPARTIENT, Président

Pour la Masse G :

A l'attention du Représentant de la Masse G : Lorient Agglomération

Maison de l'Agglomération

Quai du Péristyle

56100 Lorient

France

Téléphone : 02 90 74 71 41

Courriel : mguevelou@agglo-lorient.fr

A l'attention de : Monsieur Fabrice LOHER, Président

Pour la Masse H :

A l'attention du Représentant de la Masse H : Golfe du Morbihan Vannes A

Parc d'Innovation Bretagne Sud II

30 rue Alfred Kastler

56000 Vannes

France

Téléphone : 02 97 68 14 24

Courriel : p.ledenmat@gmvaggio.bzh

A l'attention de : Monsieur David ROBO, Président

Pour l'Emetteur : Morbihan Habitat

6 avenue Edgar Degas

BP 291

56008 VANNES

France

Téléphone : 02 97 43 82 00

Courriel : direction@morbihan-habitat.fr

A l'attention de : Erwan ROBERT, Directeur général

ou, à toute autre adresse, adresse électronique ou autre attention qui pourrait être indiquée par l'une des Parties à l'autre Partie à cette fin.

En cas de changement de Représentant de la Masse A et D ou de Représentant de la Masse B ou de Représentant de la Masse C ou de Représentant de la Masse E et F ou de Représentant de la Masse G Représentant de la Masse H pour représenter, respectivement, la Masse A et D ou la Masse B ou la Masse C ou la Masse E et F ou la Masse G ou la Masse H, l'identité et les coordonnées du nouveau Représentant de la Masse A et D, du nouveau Représentant de la Masse B ou du nouveau Représentant de la Masse C ou du nouveau Représentant de la Masse E et F ou du nouveau Représentant de la Masse G ou du nouveau Représentant de la Masse H selon le cas, seront notifiées aux autres Parties par le nouveau Représentant de la Masse A et D, le nouveau Représentant de la Masse B ou le nouveau Représentant de la Masse C ou le nouveau Représentant de la Masse E et F ou le nouveau Représentant de la Masse G ou le nouveau Représentant de la Masse H.

Toutes les notifications prendront effet (i) si elles sont remises en main propre, lors de leur remise, (ii) si elles sont envoyées par courrier, lors de leur envoi et (iii) si elles sont envoyées par courrier électronique, lors de leur envoi sous réserve d'avoir reçu du destinataire un accusé de réception.

8. DIVERS

- (A) Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent Contrat serait ou deviendrait illégale, nulle ou inopposable, ceci ne portera pas atteinte à la licéité, la validité ou l'opposabilité des autres stipulations du présent Contrat.
- (B) Le fait pour l'une quelconque des Parties de ne pas exercer un droit ou un recours dont il est titulaire au titre du présent Contrat ou le fait pour elle d'exercer un tel droit ou recours avec retard ne vaudra pas renonciation à ce droit ou recours. Toute renonciation à un droit ne peut être considérée comme telle que si elle intervient par écrit, avec référence expresse au présent Contrat.
- (C) Dans l'hypothèse où l'une des stipulations du présent Contrat serait en contradiction avec les stipulations du Contrat d'Emission des Titres Participatifs A, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs B, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs C, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs D, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs E, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs F, du Contrat d'Emission des Titres Participatifs G ou du contrat d'Emission des Titres Participatifs H, les stipulations du présent Contrat prévaudront.
- (D) Dans le présent Contrat, les références au « Représentant de la Masse A », au « Représentant de la Masse B », au « Représentant de la Masse C », au « Représentant de la Masse D », au « Représentant de la Masse E », au « Représentant de la Masse F », au « Représentant de la Masse G », au « Représentant de la Masse H » ou aux « porteurs » incluent leurs successeurs, cessionnaires, ayants cause et ayants droit, étant entendu que dans le cadre d'une cession des Titres Participatifs, tout cessionnaire sera réputé avoir accepté les dispositions du présent Contrat.

9. LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Le présent Contrat est régi par le droit français.

En cas de différend sur l'interprétation ou l'exécution du présent Contrat, les Parties devront s'efforcer de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, toutes les poursuites, actions ou procédures découlant directement ou indirectement du présent Contrat ou s'y rapportant seront soumises aux tribunaux compétents dans le ressort des juridictions de second degré de Paris.

Fait à Vannes, le **15 avril 2024**, en sept (7) exemplaires originaux

Morbihan Habitat,

agissant en qualité de représentant de l'Emetteur, au nom et pour le compte de l'Emetteur par :
Erwan ROBERT, Directeur général de Morbihan Habitat,

Caisse des dépôts et consignations,

agissant en qualité de représentant de la Masse A, au nom et pour le compte de la Masse A, et en qualité de représentant de la Masse D, au nom et pour le compte de la Masse D, par :
Philippe BESSON, Directeur territorial de la Caisse des dépôts et consignations

Action Logement Services,

agissant en qualité de représentant de la Masse B, au nom et pour le compte de la Masse B par :
Olivier RICO, Directeur général d'Action Logement Services

Crédit-Agricole du Morbihan,

agissant en qualité de représentant de la Masse C, au nom et pour le compte de la Masse C par :
Christophe GRELIER, Directeur général du Crédit Agricole du Morbihan

Département du Morbihan

agissant en qualité de représentant de la Masse E et F, au nom et pour le compte de la Masse E et F par :
David LAPPARTIENT, Président du Département du Morbihan

Lorient Agglomération

agissant en qualité de représentant de la Masse G, au nom et pour le compte de la Masse G par :
Fabrice LOHER, Président de Lorient Agglomération

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

agissant en qualité de représentant de la Masse H, au nom et pour le compte de la Masse H par :
David ROBO, Président de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Mise en ligne le 08/04/2024

ANNEXES

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS A

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS B

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS C

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS D

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS E

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS F

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS G

[A insérer]

CONTRAT D'EMISSION DES TITRES PARTICIPATIFS H

[A insérer]

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 26 mars 2024, s'est réuni le 4 avril 2024, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON : Pascal BARRET - Jean-Philippe PERIES
ARZON : Catherine LECLERC
BADEN : Patrick EVENO
BRANDIVY : Guillaume GRANNEC
COLPO : Freddy JAHIER
ELVEN : Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP : Dominique LE MEUR - Julian EVENO
ILE D'ARZ : Jean LOISEAU
LE BONO : Yves DREVES (arrivée 18h30)
LE TOUR-DU-PARC : François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP : Martine LOHEZIC
LOCQUELTAS : Michel GUERNEVE
MEUCON : Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC : Alban MOQUET
PLAUDREN : Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP : Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN : Gilbert LORHO - Bernard RIBAUD - Sylvie LASTENNET
PLOUGOUMELEN : Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-ARMEL : Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE : Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC (arrivé à 18h15) - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS : Alain LAYEC
SAINT-NOLFF : Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU : Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS
SENE : Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC : Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR : Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO : Danielle CATREVAUX - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION : Jean-Pierre RIVOAL
TREFLEAN : Claude LE JALLE
VANNES : David ROBO - François ARS - Monique JEAN - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Maxime HUGUE - Virginie TALMON - Jean -Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Audrey ESSOLA (arrivée à 18h35)

Ont donné pouvoir :

ARRADON : Lucile BOICHOT a donné pouvoir Pascal BARRET
ELVEN : Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Nathalie LE LUHERNE
: Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP : Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES : Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir Claude LE JALLE
LARMOR-BADEN : Denis BERTHOLOM a donné pouvoir à David ROBO
LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI a donné à Michel GUERNEVE
LE HEZO : Guy DERBOIS a donné pouvoir à Noëlle CHENOT
MONTERBLANC : Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE a donné pouvoir à Alban MOQUET
SAINT-AVE : Anne GALLO a donné pouvoir à Thierry EVENO
SAINT-NOLFF : Eric ANDRIEU a donné pouvoir à Nadine LE GOFF-CARNEC
SARZEAU : Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
THEIX-NOYALO : Christian SEBILLE a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
VANNES : Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT
: Christine PENHOUET a donné pouvoir à Olivier LE BRUN
: Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID
: Chrystel DELATTRE a donné pouvoir à Virginie TALMON

Mise en ligne le 08/04/2024

Envoyé en préfecture le 08/04/2024

Reçu en préfecture le 08/04/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240404-240404_DEL23-DE

VANNES : Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN
: Armelle MANCHEC a donné pouvoir à Monique JEAN
: Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE
: Sandrine BERTHIER a donné pouvoir Franck POIRIER

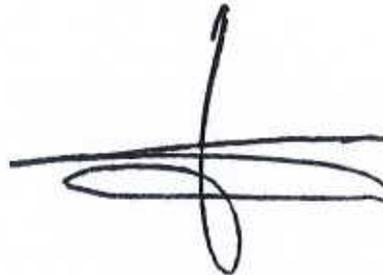
Ont été excusés :

BADEN : Anita ALLAIN-LE PORT
SARZEAU : Roland NICOL

Absents :

VANNES : Michel GILLET

Le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke that loops around a horizontal stroke, forming a stylized, abstract mark.

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 AVRIL 2024

AFFAIRES FONCIERES

**KERMELIN - SAINT-AVE
ACQUISITION DE LA PARCELLE CD 59**

Monsieur Pierre LE RAY présente le rapport suivant :

Par une déclaration d'intention d'aliéner reçue le 11 octobre dernier, l'office notarial KERRAND et BODIN a fait part à la commune de SAINT-AVE de l'intention de la Fédération du Morbihan pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique, représentée par Monsieur Pierrick COURJAL, d'aliéner au prix de six cent mille euros (600 000 euros), commission d'agence en sus à la charge de l'acquéreur, l'immeuble situé 3 rue Marcel DASSAULT à SAINT-AVE (56 890) et cadastré en section CD numéro 59.

Dans le cadre de la requalification de la zone d'activité économique de KERMELIN, un accord amiable a finalement été trouvé avec la Fédération du Morbihan pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique, propriétaire, sur un prix net vendeur de six cent mille euros (600 000 euros) conforme à l'avis de France Domaine, pour l'acquisition de la parcelle bâtie :

- située 3 rue Marcel DASSAULT à SAINT-AVE (56 890),
- classée en zone Ui au document d'urbanisme,
- cadastrée en section CD numéro 59 (2 223 m² environ),
- comprenant un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface totale de 396 m² environ et des garages d'une surface totale de 100 m² environ.

Le versement à l'agence d'une commission d'un montant de trente-six mille euros toutes taxes comprises (36 000 euros TTC) viendra s'ajouter au prix net vendeur de six cent mille euros (600 000 euros).

Vu l'avis favorable du Bureau du 22 mars 2024,

Il vous est proposé de :

- *décider que Golfe du Morbihan - Vannes agglomération acquière auprès de la Fédération du Morbihan pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique, propriétaire, la parcelle située à KERMELIN à SAINT-AVE, classée en zone Ui au document d'urbanisme, cadastrée en section CD numéro 59, d'une superficie totale d'environ 2 223 m² et qui comprend un ensemble immobilier à usage de bureaux, au prix net vendeur de 600 000 euros conforme à l'avis de France Domaine,*
- *décider du versement à l'agence d'une commission d'un montant de 36 000 euros TTC,*
- *décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération,*
- *donner tous pouvoirs au Président pour signer tous actes et documents et accomplir toutes formalités qui s'avèreraient nécessaires,*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Monsieur Le Président,

David ROBO

La secrétaire de séance,

Morgane LE ROUX



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mise en ligne le 08/04/2024



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/12/2023

Direction départementale des Finances Publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 Vannes Cedex

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

Courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 58

Réf DS:14848681

Réf OSE : 2023 -56206-84897-

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Président de la communauté
d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes
Agglomération

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Bureaux avec garages

Adresse du bien :

3, rue Marcel Dassault 56 890 Saint-Avé

Valeur :

539 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : François GUYOT, Gestionnaire des interventions domaniales

Téléphone : 02 22 07 42 83

e-mail : f.guyot@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	03/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/11/2023
du dossier complet :	22/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par exercice du droit de préemption renforcé d'un ensemble immobilier de bureaux avec 3 garages indépendants- (DIA du 11/10/2023 au prix de 600 000 €)

Projet : non précisé

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Mise en ligne le 08/04/2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Saint-Avé est limitrophe à celle de Vannes dans le département du Morbihan et se situe au Nord de la RN 165. Son cadre privilégié se compose de bois et de nombreux chemins de randonnée.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La parcelle se situe en zone d'activité de Kermelin accessible directement par la rue Marcel Dassault

Elle dispose de tous les réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-AVE	CD 59	3, rue Marcel Dassault	2223m ²	bâti
TOTAL			2223m ²	

4.4. Descriptif

Un ensemble immobilier à usage de bureaux datant des années 80, présentant sur trois niveaux, les caractéristiques suivantes :

- sous-sol accessible par un escalier central : 2 bureaux, salle de pose, local technique, toilettes sur sol moquetté ou lino avec dalle plastiques au plafond ;
- 1^{er} niveau légèrement surélevé accessible par un escalier central : 6 bureaux, toilettes
- 2^{ème} niveau accessible par niveau inférieur : grand bureau sur sol moquetté avec dalles plastiques au plafond, local technique, grande salle de réunion avec climatisation.

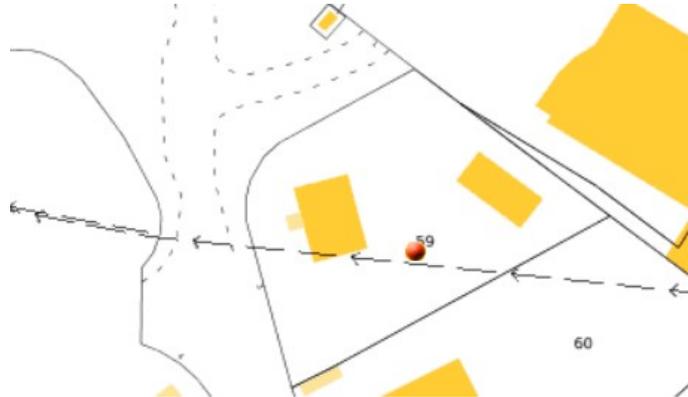
Chauffage à convecteurs électriques, ouvertures alu, isolation du bâtiment selon les normes d'époques (années 80-90), absence d'ascenseur



Situation géographique : en zone d'activité attractive à proximité commerciales et d'un rond-point menant au centre bourg de Saint avé et au quartier Nord Gare de Vannes.

Présence de 3 garages couverts sur la parcelle de 1997, ouvertures PVC avec portes sectionnelles en bac acier sous couverture ardoises.

Possibilité d'agrandir les bureaux existants compte tenu de la configuration de la parcelle telle qu'elle apparaît sur le plan cadastral ci après :



4.5. Surfaces du bâti :

- bureaux : 396m² en tout
- garages : 96m² en tout soit 3 garages de 32m² chacun

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

FÉDÉRATION NATIONALE DE LA PÊCHE

5.2. Conditions d'occupation

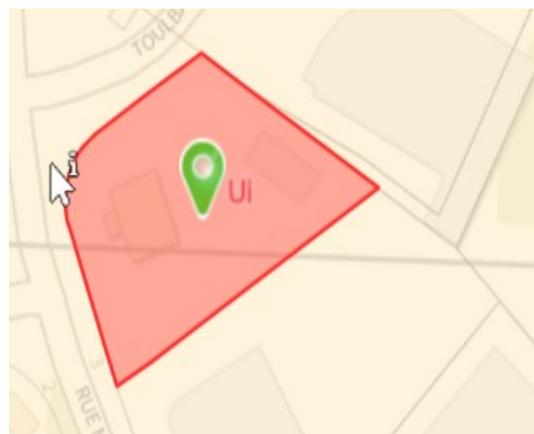
Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-AVE, dont la dernière procédure a été approuvée le **14/12/2016**.

- Ø Zone de bruit
- Ø Droit de préemption renforcé
- Ø Sursis à statuer
- Ø Réseau de transport électrique HT
- 📄 Zone classée Ui, Zone destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée pour des biens comparables, en ce qui concerne :

1-le marché des garages sur Saint Avé et sur le Nord de Vannes en l'absence de cessions suffisantes sur Saint Avé sur la période 2020-2023 ;

2-le marché des bureaux sur Saint-Avé en zone d'activité puis sur Vannes en zone d'activité en l'absence de cessions suffisantes sur Saint-Avé sur la période 2020-2023.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

a) recherches des cessions de garages sur Saint-Avé et sur le Nord de Vannes

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	zonage PLU	superficie	Prix total	Prix unitaire
206//CB/142//2	SAINT-AVE	10 RUE PIERRE ET MARIE CURIE	26/09/2022	2003	Uab	15	18 000	18000
260//EE/19//57	VANNES	RUE ANTOINE CONDORCET	08/06/2022	1999	Uba	14	20 000	20000
260//AN/106//31	VANNES	19 RUE DU CAP JUDE	21/04/2022	2002	Uba	13	25 000	25000
260//AN/106//32	VANNES	19 RUE DU CAP JUDE	27/01/2023	2002	Uba	13	20 000	20000
260//AW/218//30	VANNES	19 IMP CDT LEVEQUE	04/08/2022	1991	Uc	14	22 000	22000
260//BO/456//46	VANNES	11 RUE DE L ETANG	02/11/2022	1992	Uab	15	30 000	30000
260//AO/59//84	VANNES	12 AV FAVREL ET LINCY	21/03/2023	1995	Uba	15	28 000	28000
260//AP/505//31	VANNES	5 AV PDT WILSON	21/12/2022	1991	Uc	25	17 000	17000
260//AS/182//15	VANNES	46 AV DU 4 AOUT 1944	10/11/2021	2020	Uc	17	25 000	25000

Moyenne des prix /garage = 22 777 €

Médiane des prix/garage = 22 000 €

b) Recherche des cessions de bureaux sur Saint-Avé puis sur le Nord de Vannes en zones d'activités (zonage Ui au PLU):

N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	année construction	superficie	prix total HT		Observations
1	23/12/2022	16 Avenue Edouard Michelin, Vannes	BD 387-390-	Ui	1993	110	102 000,00 €	927,27 €	Ensemble de bureaux, ZA du Prat
2	16/06/2023	23, rue Stanislas Dupuy de Lomé, Vannes	BK 272-2535m ² -	Ui	2010	106	234 000,00 €	2 207,55 €	ZA du PRAT-bureaux et atelier et 23 emplacements stationnement
3	19/04/2023	6 rue Cugnot, Vannes	BK 92 de 4485m ²	Ui	sans précision	165	400 000,00 €	2 424,24 €	ZA du Prat
	07/01/2022	73 rue Général Wégand, Vannes	BC 410 de 3619m ²	Ui	2002	420	688 000,00 €	1 638,10 €	ZA du Prat, 7 bureaux, sanitaires, local entretien
4	22/02/2022	4, rue François Tanguy Prigent, Saint-Avé	AZ 579 de 3071m ²	Ui	2015	578	460 000,00 €	795,85 €	ZA Saint-Thébaud, bâtiment sur 3 niveaux-6 places de stationnement extérieur
5	15/12/2022	rue du Chapeau Rouge, Vannes	BC 373-344-	Ui	1989	765	830 000,00 €	1 084,97 €	ZA du Chapeau Rouge, bureaux sur plusieurs niveaux-parking bitumé
								Moyenne / m ² ou / unité	1 512,00 €
								Médiane / m ² ou par unité	1 361,00 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

a) Valeur vénale des trois garages :

Les termes de comparaisons retenus font état d'un seul garage sur Saint-Avé au prix de 18 000 €, les autres cessions de garages étant situées au Nord de Vannes quartier de la gare (11 garages sur 12).

Il ressort un prix moyen par garage de 22 777 € et un prix médian de 22 000 €.

On remarque que la superficie moyenne des garages est de 15 m² environ alors que les garages à évaluer mesurent 32 m² chacun, mais ils sont situés en zone d'activité alors que les termes de comparaisons sont situés en zone urbanisée de Vannes à proximité de la gare de Vannes, source de plus-value, sauf le terme de comparaison n°1 situé à proximité du centre bourg de Saint-Avé.

Il est proposé finalement de retenir une valeur de 18 000 € par garage correspondant à la seule cession sur saint Avé, soit pour trois garages une valeur vénale totale de : **54 000 €**

b) Valeur vénale des bureaux :

Les recherches effectuées mettent en évidence une seule cession de bureaux en zone d'activité de Saint-Thébaud sur Saint-Avé (terme de comparaison n°4) mais qui correspond à une cession de convenance ne pouvant être retenue.

Les autres cessions sont toutes situées en zone d'activité sur Vannes (Le Chapeau Rouge ou zone du Prat) à proximité de la RN 165 ou d'une zone commerciale très attractive qui prolonge la zone d'activité du Poulfanc à Séné.

Ainsi, il est proposé de retenir la médiane de 1361 €, à laquelle est ajoutée la zone d'activité de Kermelin étant moins attractive que celles de Vannes.

Soit une valeur au m² de : $1361 * 0,9 = 1224,9$ arrondie à 1225 €

Valeur vénale totale = $396 \text{ m}^2 * 1225 \text{ €} = 485 100 \text{ €}$

c) Valeur vénale totale de l'ensemble immobilier : 485 100 € + 54 000 € = 539 100 € retenu : 539 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **539 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **620 000 €** (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fabienne Auffret', written over a horizontal line.

Fabienne AUFFRET

Inspectrice Principale des Finances Publiques