

A \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

Envoyé en préfecture le 01/12/2021

Reçu en préfecture le 01/12/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 974-249740101-20211201-2021\_113\_CC\_5-DE

# Pacte d'Actionnaires

Accusé de réception en préfecture  
974-219740230-20220407-de-07042022-02-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2022  
Date de réception préfecture : 19/04/2022

# Sommaire

Sommaire.....	2
1. Objet de la Convention.....	7
2. Engagements communs des Actionnaires.....	7
5. Les Définitions .....	13
6 La Gouvernance de la Société .....	15
- Clause sur les modalités de vote.....	19
7. L'Evolution de l'Actionnariat .....	19
8. La Durée et La Révision.....	20
9. Les Litiges.....	20
10. Force obligatoire.....	21

Le présent Pacte d'Actionnaires est établi : ENTRE LES SOUSSIGNEES :

De première part,

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO), représenté par Monsieur Emmanuel SERAPHIN, dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil communautaire en date du \_\_\_\_\_

Ci-après le « TCO », Actionnaire Public,

De deuxième part,

La Ville de La Possession, représentée par sa Maire, Madame Vanessa MIRANVILLE, dûment habilitée aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_

De troisième part,

La Ville du Port, représentée par son Maire, Monsieur Olivier HOARAU, dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_

Ci-après la « Commune », Actionnaire,

De Quatrième part,

La Ville de Saint-Paul, représentée par son Maire, Monsieur Emmanuel SERAPHIN, dûment habilitée aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_

Ci-après la « Commune », Actionnaire,

De Cinquième part,

La Ville de Trois-Bassins, représentée par son Maire, Monsieur Daniel PAUSE, dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_

Ci-après la « Commune », Actionnaire,

De Sixième Part,

La Ville de Saint-Leu, représentée par son Maire, Monsieur Bruno DOMEN, dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_

Ci-après la « Commune », Actionnaire,

Et tout nouvel actionnaire public de la Société (tel que ce terme est défini ci-après), qui viendrait à acquérir une participation ou souscrire au capital de la Société et à signer concomitamment l'acte d'adhésion dont le modèle est joint au présent pacte, après y avoir été dûment habilité aux termes d'une délibération de son assemblée délibérante, qui prendrait alors la qualité d'« Actionnaire».

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) de l'île de la Réunion est un territoire d'excellence.

Berceau historique du peuplement de l'île, riche d'un patrimoine matériel et humain remarquable, sublimé par de merveilleux paysages et sites (Mafate, les hauts de l'Ouest, le lagon, l'Étang de St Paul...), c'est une porte ouverte sur le monde

Il est aussi porteur d'une pensée urbaine et d'une dynamique économique innovantes plaçant l'humain au cœur du projet.

Aujourd'hui, ce territoire constitue un atout formidable en faveur du développement et du rayonnement de toute l'île de la Réunion.

Il abrite un projet exceptionnel, celui de l'ECOCITE de la Réunion, qui a pour ambition de créer sur un espace de 5000 ha se partageant entre La Possession, Le Port et Saint-Paul, une ville tropicale innovante, solidaire, attractive et résiliente.

Ce grand projet réunionnais insulaire et tropical accueillera 35 000 logements à l'horizon 2050 et offrira une vitrine du savoir-faire et de l'excellence réunionnaise dans tous les métiers, en particulier ceux du bâtiment et de l'ingénierie urbaine. Il vise à renforcer l'attractivité du territoire, participer à la création d'emplois durables, développer les conditions d'une mobilité pour tous, préserver les ressources du territoire, optimiser un service public des déchets, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, contribuer à l'épanouissement des habitants et au rayonnement du territoire.

Au-delà du périmètre de l'ECOCITE, il s'agit de mettre en œuvre les grandes orientations des différents Schémas intercommunaux : le SCOT, le Plan Local de l'Habitat, le Schéma directeur des zones d'activités, le plan de développement des ports de plaisance du TCO, le Plan d'Aménagement des Hauts...

Précisément, le succès de l'ECOCITE ne se conçoit qu'en synergie étroite avec le reste du territoire, et notamment la zone des Hauts, dont le développement constitue une réelle priorité pour le TCO.

Par ailleurs, ces différents projets devront se nourrir d'une participation active des habitants, selon des modalités innovantes.

Le futur développement de la Réunion passe donc indéniablement par l'Ouest et la SPL GRAND OUEST constituera donc l'outil opérationnel au service de ces grandes politiques publiques.

C'est pourquoi le TCO ainsi que les 5 communes qui composent ce territoire ont décidé de se doter d'un outil opérationnel commun, permettant d'accélérer la mise en œuvre de leurs projets.

Pour ce faire, La Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest et les Communes de la Possession, du Port, de Saint Paul, de Trois-Bassins et de Saint-Leu ont décidé de la création d'une structure ad hoc qui prendra la forme d'une Société Publique Locale (SPL). Ce mode de gestion des projets permet en effet de concilier une maîtrise publique du projet à la souplesse et l'efficacité de l'entreprise.

Cette SPL a pour objectif à l'échelle du territoire OUEST de constituer :

- **Un outil au service du développement durable**, chargé de
  - ✚ inciter à décarboner la société
  - ✚ veiller à la protection de l'exceptionnelle biodiversité du territoire
  - ✚ promouvoir l'économie circulaire et de partage,
  - ✚ favoriser la mise en œuvre de techniques innovantes dans le domaine de l'environnement
  
- **Un outil au service de l'attractivité du territoire de l'Ouest de la REUNION**, chargé de
  - ✚ favoriser le développement d'un environnement numérique condition de l'émergence d'une ville intelligente
  - ✚ réintroduire les usages et les particularismes locaux dans l'urbanisme,
  - ✚ encourager une architecture moderne, tropicale, durable et réunionnaise
  
- **Un outil de communication** chargé de
  - ✚ mettre en œuvre la démarche de marketing et de communication sur chaque territoire
  - ✚ animer la démarche de participation et la concertation autour des différents projets, notamment celui de l'ECOCITE
  - ✚ proposer des outils nouveaux de participation des citoyens à la vie de la cité
  
- **Un outil opérationnel** chargé de
  - ✚ d'assister les communes et le TCO dans la définition pré-opérationnelle de leur projets
  - ✚ conduire les études opérationnelles du projet
  - ✚ conduire les procédures administratives et réglementaires
  - ✚ préparer les projets de contrats jusqu'à leur signature
  - ✚ piloter la réalisation des projets pour le compte des maîtres d'ouvrage

La SPL GRAND OUEST est donc la garante du développement des spécificités des différents projets de développement, en termes d'innovation et de développement durable.

La SPL a pour objet la réalisation de toutes missions concourant à la réalisation de projets d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en précisant que son intervention peut aller, suivant les situations, de la conduite d'études et de réflexions préalables jusqu'à la réalisation de prestations d'aménagement complètes dans le cadre d'une concession d'aménagement par exemple, en passant par des prestations de mandat ou de conduites d'opérations pour la réalisation d'infrastructures ou de superstructures publiques.

Sur ce point, il est utile de rappeler, qu'à la différence des Sem, une SPL ne comporte que des actionnaires publics et ne peut pas réaliser d'opération en compte propre. Elle doit donc nécessairement agir sur commande formalisée de l'un (ou de plusieurs) de ses actionnaires.

Elle pourra effectuer toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières, toutes opérations d'animation et de communication, se rapportant à l'objet défini ci-dessus. Elle pourra notamment et avec l'accord de ses actionnaires participer à la création et à l'animation de structures en y associant sous la forme juridique appropriée les partenaires de futures opérations en rapport avec son objet.

Elle pourra en outre réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

Elle pourra également participer à un groupement d'intérêt économique, mais uniquement dans le cadre de la réalisation de l'objet susvisé et conformément aux pratiques conformes à la loi et aux règlements.

Pour mener à bien le développement de ces activités, il est envisagé, à l'initiative des Actionnaires Publics, la mise en place d'un pacte d'actionnaires ainsi que d'un contrat de Prestation Intégrée pluriannuel ayant vocation à accompagner la SPL GRAND OUEST REUNION et à la soutenir véritablement dans son développement.

Ce Contrat de Prestations Intégrées identifiera les objets, calendriers ainsi que les coûts d'objectifs de chaque projet et sera décliné dans le cadre de contrats spécifiques (mandats, concessions ...)

A cette occasion, les Actionnaires Publics ont souhaité que chaque Actionnaire Public entrant au capital :

- Entérine expressément qu'il a bien eu connaissance des objectifs fixés à la Société à l'occasion de cette création,
- Prenne, à cette occasion, les engagements d'investissements et de collaboration nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.
- Accepte la signature d'un Contrat de Prestation Intégrée pluriannuel permettant de stabiliser les missions et le fonctionnement de la SPL GRAND OUEST au prorata de sa participation au Capital

Pour ces motifs, les Actionnaires Publics ont souhaité compléter les dispositions statutaires de la Société par celles détaillées aux termes du présent pacte.

# Préambule

## 1. Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de définir les droits, obligations et intentions des parties ainsi que les termes et conditions qu'elles acceptent de respecter pendant la durée de la convention qui porte sur la gestion de la société.

La Société est toutefois consciente qu'elle ne peut se doter seule des moyens nécessaires à la réalisation de ces objectifs et que ses Actionnaires Publics, intéressés par nature par les activités d'aménagement et de développement du territoire doivent de ce fait être impliqués dans l'accompagnement et le soutien de la SPL GRAND OUEST.

Compte tenu de ce qui précède, les parties soussignées ont décidé d'établir le présent pacte d'actionnaires.

## 2. Engagements communs des Actionnaires

Afin d'assurer le bon fonctionnement et la pérennité de la société, les parties considèrent comme indispensable d'accompagner leur participation au capital de la société d'un pacte d'actionnaires précisant leurs engagements respectifs.

Les parties s'engagent expressément à respecter, au sein des organes de la société, toutes les stipulations de la présente convention et à ne pas y voter ou faire voter de décision qui serait contraire aux stipulations de la convention.

Les parties s'engagent également, chacune pour ce qui la concerne, à prendre toute disposition, à engager toutes les démarches, à obtenir toutes les autorisations requises, à signer tous les actes et de manière générale, à faire tout ce qui sera nécessaire, à tout moment avec la diligence requise pour donner plein effet aux stipulations de la convention.  
»

Tout Actionnaire Public est conscient que la signature du Pacte ou de l'acte d'adhésion au Pacte signifie qu'il entend avoir la Société pour partenaire actif et privilégié dans le développement des activités ci-dessus décrites.

D'une manière générale, les Actionnaires Publics feront tout ce qui est possible pour faciliter et participer au développement de la Société.

Afin de manifester son implication à l'égard de la Société et de ses objectifs, tout Actionnaire Public s'engage dans le respect des règles du contrôle analogue, à consulter la Société pour les projets qui pourraient entrer dans l'objet social et les compétences de la SPL.

Tout Actionnaire Public s'engage à contribuer au financement de la Société par le biais notamment, d'apports en numéraire ou en nature au capital ainsi que par la signature d'un contrat de prestations intégrées pluriannuel.

Par le biais de ce contrat, chaque actionnaire s'engage à confier à la SPL GRAND OUEST REUNION dès sa création les opérations reprises en annexe, dès lors que leur maturité opérationnelle est vérifiée.

En cas d'augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription, il s'engage à étudier avec attention tout projet et solliciter auprès de son organe délibérant tout accord en vue de souscrire à cette opération, à hauteur de sa participation, à l'effet de maintenir à tout instant le même pourcentage de détention.

Les actionnaires reconnaissent à ce titre la Société comme un des partenaires légitimes du territoire de la microrégion Ouest, dans la mise en œuvre de projets de développement.

Les Parties s'obligent pendant la durée du Pacte à en respecter les termes et à l'exécuter de bonne foi.

Elles s'engagent expressément à respecter, au sein des organes de la Société, toutes les stipulations du Pacte et à ne pas y voter ou faire voter de décision qui serait contraire aux stipulations du Pacte ou des Statuts de la Société.

Chaque Actionnaire déclare et garantit, chacun pour ce qui le concerne, à chacun des autres Actionnaires :

Qu'il dispose des pouvoirs et de la capacité nécessaires pour conclure le présent Pacte, exécuter les obligations en résultant et effectuer les opérations qui y sont prévues ;

Qu'il a valablement signé le Pacte et que le Pacte constitue un engagement valable, ayant force obligatoire à son encontre en application de ses stipulations ;

Que la conclusion dudit Pacte et l'exécution de ses obligations ne contreviennent à aucune loi lui étant applicable ni à aucun contrat auquel il est partie.

### 3. Plan d'affaires prévisionnel

Les Actionnaires prennent acte du plan d'affaires joint en annexe au Pacte, qui identifie les objectifs financiers d'investissement et d'exploitation de la Société à engager durant les cinq années suivants la signature du Pacte. Le plan d'affaires devra faire l'objet d'une actualisation annuelle et d'une approbation en conseil d'administration.

Le plan d'affaires est un élément essentiel et constitutif du Pacte, sans l'existence duquel les Actionnaires n'auraient pas contracté.

Les stipulations du Pacte et du plan d'affaires (tel qu'il sera actualisé annuellement) constituent un tout indissociable.

Le plan d'affaires constitue une feuille de route pour la Société que ses dirigeants (en particulier le directeur général de la Société, ainsi que son directeur général délégué) devront mettre en œuvre et que chacun des Actionnaires souhaite voir respecter dans toute la mesure du possible.



## 4. Grille de rémunération

### 4.1. Etudes amont d'opportunité et de faisabilité

Objectifs :

Assister les collectivités dans la définition du projet et des modalités opérationnelles

Définir le dispositif juridique le plus adapté et identifier les contraintes réglementaires du projet

Evaluer les plans de financement des projets

Typologie	Rémunération HT de la SPL
Site d'intervention < 2ha	25 k€ + 5 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.
Opération comprise entre 2 et 10 ha	50 k€ + 4 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.
Opération d'aménagement > 10 ha Ou approche urbaine complexe	100 k€ + 3 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.

### 4.2. Mandat de maîtrise d'ouvrage - Infrastructures

Montant Opération (travaux+aléas+MOE)	Rémunération HT de la SPL
MO ≤ 600 k€	Forfait : 30 000 €
600 k€ ≤ MO ≤ 1 200 k€	= 30 000 € + 4.5 % x (MO-600k€)
1 200 k€ ≤ MO ≤ 3 500 k€	= 30 000 € + 4 % x (MO-1200k€)
MO ≥ 3 500 000.01 €	= 30 000 € + 3.5 % x (MO-3500k€)

### 4.3. Mandat de maîtrise d'ouvrage - Superstructures

Montant Opération (travaux+aléas+MOE)	Rémunération HT de la SPL
MO ≤ 600 k€	Forfait : 45 000 €
600 k€ ≤ MO ≤ 1 200 k€	= 45 000 € + 6.5 % x (MO-600k€)
1 200 k€ ≤ MO ≤ 3 500 k€	= 81 000 € + 6% x (MO-1200k€)
MO ≥ 3 500 000.01 €	= 193 000 € + 5.5 % x (MO-3500k€)

### 4.4. Concessions d'aménagement :

I. Au titre de la mission d'études pré opérationnelles la société imputera un montant forfaitaire calculé selon la nature et la complexité de l'opération : (déduction éventuelle des prestations conduites en amont via une AMO études amont)

Typologie	Rémunération HT de la SPL
Opération simple (<2 ha)	25 k€ +5 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.
Opération comprise entre 2 et 10 ha	50 k€ + 4 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.
Opération d'aménagement > 10 ha / approche urbaine complexe	100 k€ + 3 % du coût des études pré-opérationnelles engagées.

II. Au titre de la mission de négociation foncière, la Société imputera une rémunération de 3 % des dépenses des acquisitions ( hors acquisition auprès du concédant)

III. Au titre de sa mission de réalisation et de coordination générale des études opérationnelles et des travaux, la Société percevra une rémunération annuelle sur le montant des études opérationnelles (poste ingénierie travaux) et des travaux H.T, dès lors que ces derniers seront réglés, selon un forfait et un pourcentage dégressif par tranche annuelle, conformément au barème ci-dessous :

Montant annuel des études opérationnelles (hors phase pré-opérationnelle) et des travaux réalisés H.T.	Rémunération HT de la SPL (hors emprunts et frais financiers)
≤ 1 200 000 €	5 %
> 1 200 001 €	= 78 000 € + 4 %

Cette rémunération sera majorée de 50 % pour les travaux de bâtiment (hors travaux de démolition).

IV. Au titre de la gestion administrative, comptable et financière, la Société percevra une rémunération annuelle forfaitaire

Montant Total des dépenses ( Dtot )selon Bilan prévisionnel annexé au traité de concession	Rémunération HT de la SPL
Dtot < à 15 M€	10 k€/trimestre
Dtot > à 15 M€	(Dtot/15 M€) x 10 k€/trimestre

Cette mission consiste à :

- d'une manière générale, assurer la coordination avec les différents partenaires,
- élaborer, ou faire élaborer, en association avec les services de l'autorité concédante, le dossier de réalisation de la ZAC ou du permis d'aménager de l'opération et d'une manière générale l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur (y compris la mise à jour du dossier d'impact en vue de la mise à l'enquête publique et l'élaboration du dossier au titre de la loi sur l'eau),

- assister l'autorité concédante dans l'évolution éventuelle des documents d'urbanisme
- Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions de l'article L. 300-5-1 du Code de l'urbanisme.
- Négocier et établir les conventions de participations des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues à l'article L.311-5 du même code.
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),
- mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L.300-5 III du Code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
- assurer le financement éventuel, sous forme de participation financière apportée au concédant, des travaux extérieurs au périmètre de la ZAC et qui répondent aux besoins des futurs usagers de la zone,
- assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),
- Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.

V. Au titre de la gestion des ventes et des locations, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, la Société imputera une rémunération, hors ventes au concédant, selon le barème suivant :

Vente (base cession HT) hors vente au concédant / Location (base loyer HT)

	Habitat		Activité
	Promoteur libre	Promoteur social	
Négociation Gestion administrative des ventes	5 %	3 %	4 %

Négociation et rédaction des baux : 3 mois de loyer HT

Gestion locative : 8 % des loyers HT

VI. Au titre de sa mission de liquidation de l'opération à son achèvement, la SPL aura droit à une rémunération égale à 0,5 % des dépenses HT constatées dans l'opération à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers, hors emprunts et hors participation de la concession aux équipements publics. Cette somme sera imputée lors de la remise du bilan de clôture de l'opération au Concédant.

La rémunération sera imputée mensuellement par le Concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième à partir des prévisions budgétaires établies et votées dans les CRACL.

## 5. Les Définitions

Le présent pacte a pour objet de définir les modalités de détention et de gestion des participations détenues par les actionnaires fondateurs. Il complète les statuts de la société. Pour les besoins du présent pacte, les termes suivants sont ainsi définis :

- « Actions » : signifie les actions ou autres valeurs mobilières émises par la Société donnant accès, à quelque moment que ce soit, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution de titres représentatifs d'une quotité du capital ou de droits de vote de la Société (y compris l'usufruit ou la nue-propiété d'actions de la Société), ainsi que les droits préférentiels de souscription ou d'attribution détenus à ce jour et susceptibles d'être détenus par un Actionnaire, de même que les options de souscription et d'acquisition d'actions de la Société émises conformément aux dispositions des articles L.225-177 et suivants du Code de commerce, et plus généralement toute valeur visée au chapitre VIII du Titre II du Livre II du Code de Commerce ;
- « Actionnaires » : désigne l'ensemble des actionnaires signataires du Pacte, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à acquérir des Actions de la Société et qui aurait adhéré au Pacte ;
- « Société » - désigne la SPL GRAND OUEST identifiée en tête des présentes
- « Cession/Céder » - toute opération à caractère onéreux ou gratuit, quelle qu'en soit la nature, ayant pour effet direct ou indirect de transférer à une personne morale ou physique identifiée ou non identifiée, la propriété, un droit de propriété démembré ou la simple jouissance de titres.  
Le terme de cession désigne en particulier, mais sans que cette liste soit exhaustive, tout transfert, vente, cession, constitution d'un droit de propriété démembré, apport, échange, fusion, scission, toute opération entraînant une transmission de patrimoine universelle ou à titre universel, prêt de titres.
- « Titres » - désigne :  
Les actions de la société et toutes autres valeurs mobilières représentatives du capital et/ou conférant des droits de vote, émises ou à émettre par la société,

Les droits qui pourraient être détachés de ces différents titres et qui confèrent les droits préférentiels de souscription ou d'attribution,

Les titres donnant ou pouvant donner accès, directement ou indirectement, immédiatement ou à terme, par conversion, échange, remboursement, présentation ou exercice d'un bon ou par tout autre moyen, au capital et/ou conférant ou pouvant conférer, immédiatement ou à terme, des droits de vote de la société, toutes valeurs mobilières, qui pourraient être issues des actions, valeurs mobilières, droits et autres titres visés ci- dessus, ou qui leur seraient substituées à la suite d'une opération de transformation, d'échange, d'apport, de fusion ou de scission à laquelle la société serait partie ou de toute autre opération entraînant une transmission universelle ou à titre universel de patrimoine.

- « Contrôle analogue » : contrôle permettant aux collectivités actionnaires d'exercer une influence déterminante tant sur les objectifs stratégiques que sur les décisions importantes de la société.
- « Pacte » : Désigne le présent acte d'Actionnaires ainsi que son Annexe.

## Chapitre 1. L'Administration de la Société

Les Actionnaires s'accordent dès à présent sur le principe de dissociation des fonctions de la présidence du conseil d'administration et de la direction générale.

Ils s'engagent à veiller à ce que leur représentant au conseil d'administration vote en ce sens lors de la délibération portant sur ce sujet.

La direction de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par le directeur général.

Le directeur général est nommé par le conseil d'administration.

### 6 La Gouvernance de la Société

#### - Clause de répartition des pouvoirs

La conduite de la gestion de la société est assurée par le Directeur Général nommé par le Conseil d'Administration.

La présidence de la Société est assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Il est constitué un Bureau constitué du Président du Conseil d'Administration et des Maires du TCO, chargé de se prononcer préalablement sur toutes les décisions stratégiques ou ayant un impact significatif sur les finances et le fonctionnement de la société.

#### - Clause de répartition des sièges d'administrateurs

Les signataires du pacte s'engagent à proposer aux instances décisionnaires un nombre de douze (12) administrateurs ainsi qu'une répartition des postes d'administrateurs de façon à assurer au moins un siège à chacun d'entre eux.

La répartition s'effectuant au prorata du capital et comme suit :

<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>POURCENTAGE DU CAPITAL SOCIAL</b>	<b>NOMBRE D'ADMINISTRATEURS</b>	<b>MONTANT DU CAPITAL SOCIAL</b>
<b>TCO</b>	<b>50 %</b>	<b>6</b>	<b>750 000</b>
<b>COMMUNE DE ST PAUL</b>	<b>16,67 %</b>	<b>2</b>	<b>250 000</b>
<b>COMMUNE DU PORT</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1</b>	<b>125 000</b>
<b>COMMUNE DE LA POSSESSION</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1</b>	<b>125 000</b>
<b>COMMUNE DE TROIS- BASSINS</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1</b>	<b>125 000</b>
<b>COMMUNE DE ST LEU</b>	<b>8,33 %</b>	<b>1</b>	<b>125 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>1 500 000</b>

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740230-20220407-de-07042022-02-DE  
 Date de télétransmission : 19/04/2022  
 Date de réception en préfecture : 19/04/2022

### - Clause d'information renforcée

Outre les droits d'information visés par les textes légaux et réglementaires, les actionnaires publics seront tenus informés par écrit, par les organes dirigeants ou les autres actionnaires préalablement à leur réalisation et/ou dans un délai raisonnable compte tenu de la nature de l'opération en cause, de toute opération exceptionnelle, et notamment :

- ✦ De prêts ou emprunts d'un montant supérieur à cent mille euros (100 000€),
- ✦ De création d'activité nouvelle ou de cessation d'activité,
- ✦ De toute procédure d'alerte déclenchée par les commissaires aux comptes ou de nature à compromettre la continuité de l'exploitation.

Les actionnaires pourront également demander à ce qu'une mission d'audit, d'expertise ou de contrôle, soit diligentée, à leurs frais, concernant tant la conduite de l'exploitation des activités de la société, que sa comptabilité et sa gestion. »

### - Clause proposant la création d'un Comité d'Engagement

Ce comité est institué afin de se conformer à l'article 28 des Statuts et de répondre à l'impérieuse nécessité d'un contrôle analogue exercé par l'ensemble des actionnaires.

Le Contrôle Analogue est défini par la jurisprudence européenne comme un contrôle permettant aux collectivités actionnaires d'exercer une influence déterminante tant sur les objectifs stratégiques que sur les décisions importantes de la société.

Ce Contrôle Analogue est matérialisé notamment par :

- ◆ La présence permanente des actionnaires au sein des instances de la société assurant les orientations stratégiques ;
- ◆ L'obligation de communication (délibérations Assemblées Générales, ensemble des documents comptables et financiers relatif à l'arrêté des comptes annuels et des concessions, reddition périodique des comptes des mandats dans le cadre de la règle de l'annualité budgétaire des collectivités clientes, ainsi que les obligations découlant de la loi MOP, etc.) ;
- ◆ La transmission du rapport de gestion et des rapports des mandataires ;
- ◆ La mise en place pour chaque opération d'un ou plusieurs fonctionnaires chargé(s) du suivi du dossier confié à la SPL GRAND OUEST ;
- ◆ L'invitation des Directeurs Généraux de Service des collectivités actionnaires aux Assemblées Générales.

Le sens donné à ce Contrôle Analogue est de montrer la capacité de maîtrise du projet par l'actionnaire porteur du projet.

Dans ce cadre, il pourra se faire assister d'un ou plusieurs fonctionnaires techniciens ou administratifs de sa collectivité mais ne pourra pas déléguer à ceux-ci son pouvoir de contrôle.

Ce Comité est chargé de débattre en amont du Conseil d'Administration des orientations stratégiques de la SPL GRAND OUEST REUNION, des dossiers qui lui auront été confiés, dans le cadre d'une vision globale afin de responsabiliser les participants qui rendent leur avis. D'une manière générale, ce comité



sera chargé de donner un avis préalable sur les rapports proposés en Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration ne pourra délibérer que sur les dossiers qui auront fait l'objet d'un avis du Comité d'Engagement.

Les échanges avec les services de la collectivité porteuse du dossier pourront concerner des recommandations ou des conditions liées au financement du dossier (demande de réalisation d'une étude particulière, diagnostic financier approfondi, renforcement des fonds publics de l'opération, etc.).

Le Comité d'Engagement se réunira selon la périodicité qu'il décidera lui-même de fixer et qui sera fonction du nombre et du volume des dossiers à traiter. Il pourra désigner un Président de séance différent du Président de la SPL GRAND OUEST qui devra formuler les avis du comité et en rendre compte au Président de la SPL GRAND OUEST.

Le Comité d'Engagement instruit et formule un avis circonstancié de faisabilité sur les dossiers qui auront été déposés ou transmis à la SPL GRAND OUEST, ainsi que toutes observations ou demandes de précision alliant efficacité et productivité.

Lorsqu'un dossier aura obtenu un avis technique favorable du Comité d'Engagement, il sera transmis au Conseil d'Administration.

## ■ Composition minimale de ce comité : 12 membres

### ❖ Membres ayant voix délibérative :

- ✓ Le Président du Conseil d'Administration de la SPL GRAND OUEST REUNION ou son représentant
- ✓ Les élus délégués des autres collectivités actionnaires ou leur représentant,
- ✓ Les directeurs généraux des services des collectivités actionnaires ou leur représentant

### ❖ Membres ayant voix consultative :

- ✓ Le Directeur Général de la SPL GRAND OUEST ou son représentant
- ✓ Un ou plusieurs administratifs ou techniciens des collectivités actionnaires
- ✓ Un ou plusieurs administratifs ou techniciens de la SPL GRAND OUEST
- ✓ Un expert ou toute personne qualifiée pouvant être invitée à formuler un avis sur un dossier

## ■ Présidence et secrétariat

La Présidence du Comité d'Engagement est assurée par le Président du Conseil d'Administration.

Le Secrétaire de la Commission est désigné en début de séance, assisté par le Directeur Général ou son représentant et ses services.

Les services administratifs et techniques préparent les dossiers qui seront examinés et procèdent à toutes les formalités requises par la réglementation en vigueur.

## ■ Réunion – convocation

Le Comité d'Engagement se réunit sur convocation du Directeur Général soit au siège, soit en tout autre lieu qui sera prévu dans la convocation.

Les membres du comité sont convoqués au moins cinq jours francs avant la séance. La convocation doit être accompagnée d'un ordre du jour.

La présence des membres est constatée par leur émargement sur une liste de présence

La voie électronique sera privilégiée dans la mesure du possible pour l'envoi des documents et la tenue de la réunion du Comité d'Engagement et de Contrôle Analogique sera possible par des voies de visioconférence ou de télécommunication.

## ■ Votes

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés, à l'exception des Décisions Structurantes, définies dans les Statuts de la Société.

Sont notamment prises à la majorité simple des voix des administrateurs présents ou représentés :

- La convocation des assemblées générales,
- L'établissement de l'inventaire des comptes annuels et du rapport de gestion,
- L'arrêt des comptes sociaux annuels,
- La souscription de tout contrat de financement prévu au plan d'affaires en cours ou au budget annuel,
- La résolution de toute réclamation et de tout litige auxquels la Société est partie d'un montant inférieur à 30000 euros,
- La signature de tout contrat de travaux et de tout contrat d'exploitation et la signature de tout contrat d'un montant inférieur à 100 000 euros conclu par la Société,
- La modification de tout contrat d'un montant inférieur à 100 000 euros conclu par la Société en vue de la réalisation des prestations prévues dans le Contrat.

Les Décision Structurantes listées ci-dessous sont adoptées à la majorité qualifiée des deux tiers des membres du conseil d'administration présents ou représentés :

- La détermination des orientations stratégiques de la SPL,
- La création de filiales,
- L'identification des perspectives financières de la société exprimées par le « plan à moyen terme » (également appelé business plan) en conformité avec les orientations définies par les actionnaires,
- La définition des moyens généraux, de l'enveloppe globale nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques de ses actionnaires, et de conclusions des accords sociaux,

- L'approbation des budgets initiaux, révisés, comptes et rapports annuels,
- La validation de la politique financière de la société et des caractéristiques des prêts contractés pour le financement de ses opérations.

En cas de partage des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

- **Clause proposant la création d'un Comité Technique**

Parallèlement au Comité d'Engagement, un Comité technique pourra être constitué, par décision du conseil d'administration, afin d'assurer un suivi des différents projets portés par la SPL GRAND OUEST REUNION.

- **Clause sur les modalités de vote**

Les parties feront tous leurs efforts pour rechercher un accord entre les contractants en Conseil d'Administration / Assemblée Générale /Assemblée Générale Extraordinaire pour les décisions stratégiques suivantes :

- Les augmentations et modifications de capital,
- Les grands principes concernant la dotation de moyens à la SPL GRAND OUEST (moyens propres ou sous-traitance),
- Les décisions exceptionnelles, stratégiques et/ou de nature à modifier significativement le fonctionnement de la société et/ou la nature et l'étendue de ses activités,
- Les modifications de statuts... »

Ces questions pourront relever du vote à bulletin secret sur demande d'un tiers de ses membres.

## **Chapitre 2. La Fluidité du Capital**

### **7. L'Evolution de l'Actionariat**

- **Clause de préemption**

En cas de cession de titre de la part d'un des actionnaires du pacte, les autres actionnaires déjà présents peuvent exercer leur droit de préemption.

- **Clause d'agrément préalable**

En cas de cession de titres de la part d'un des actionnaires du pacte, les autres actionnaires déjà présents doivent donner préalablement leur accord par une délibération de leur assemblée délibérante dans un délai de trois mois au plus.

- **Clause d'inaliénabilité**

Compte tenu de l'objectif du présent pacte de consolider l'actionnariat de la société, les signataires s'engagent à ne pas céder leurs titres de la société pour une durée de dix exercices.

## Chapitre 3. La Gestion du Pacte

### 8. La Durée et La Révision

Le présent pacte entre en vigueur à la date de sa signature par l'ensemble des actionnaires publics. Il est conclu pour une durée de 6 ans. Il sera ensuite tacitement reconduit pour de nouvelles durées de 6 ans, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 3 mois avant l'arrivée du terme. »

### 9. Les Litiges

Le présent Pacte est soumis au droit français.

Les collectivités signataires s'engagent à mettre en œuvre le présent pacte dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles relatives au respect des règles de la Commande publique.

- **Clause de médiation**

Les actionnaires conviennent que toutes contestations qui s'élèveraient entre eux relativement à l'interprétation et à l'exécution des présentes seront soumises préalablement à toute instance judiciaire à un conciliateur unique choisi d'un commun accord. Ce conciliateur s'efforcera de régler les difficultés qui lui seront soumises et de faire accepter par les actionnaires une solution amiable dans le délai maximum de trois mois à compter de la saisine. »

- **Clause d'attribution de juridiction**

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, sera soumis au Tribunal judiciaire de Saint-Denis

- **Clause d'élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Actionnaires Publics élisent domicile, en leur siège social tel que déterminé en tête des présentes pour les besoins de toute notification qui leur sera adressée en application du présent Pacte.

## 10. Force obligatoire

En cas de conflits entre les stipulations du Pacte et celles des Statuts, les stipulations du Pacte prévaudront entre les Parties. Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à modifier les Statuts pour les mettre en conformité avec les stipulations du Pacte.

Le Pacte forme, par ailleurs, un tout indivisible. Ainsi, et dans le cas où une ou plusieurs des dispositions du Pacte serait ou deviendrait nulle, illégale, inopposable ou inapplicable d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'application des autres dispositions des présentes n'en serait aucunement affectée ou altérée.

Dans une telle hypothèse néanmoins de même que dans l'hypothèse où une disposition des Statuts de la Société serait ou deviendrait nulle, illégale, inopposable ou inapplicable d'une manière quelconque, les Parties conviennent de se concerter et de tout mettre en œuvre afin d'intégrer dans le Pacte ou dans les Statuts de la Société, une nouvelle clause ayant pour effet de rétablir la volonté commune des Parties telle qu'exprimée dans la clause initiale, et ce, dans le respect des dispositions et règlements applicables.

A défaut d'accord entre les Parties, un expert sera désigné à la demande de la Partie la plus diligente par le Tribunal de commerce du ressort du siège social de la Société, avec pour mission de substituer à toute disposition nulle ou insusceptible d'exécution, des dispositions valables et susceptibles d'exécution. Les nouvelles dispositions s'appliqueront au fait ou à l'événement à l'occasion duquel l'invalidité de la disposition initiale a été prononcée ainsi qu'aux faits et événements qui lui seraient postérieurs.

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux,

Pour Le TCO  
Monsieur Emmanuel SERAPHIN

Pour la Ville de La Possession,  
Madame Vanessa MIRANVILLE

Pour la Ville de Saint-Paul,  
Monsieur Emmanuel SERAPHIN

Pour la Ville de Trois-Bassins  
Monsieur Daniel PAUSE

Pour la Ville du Port,  
Monsieur Olivier HOARAU

Pour la Ville de Saint-Leu  
Monsieur Bruno DOMEN

## Annexe 1: PLAN D 'AFFAIRES PREVISIONNEL

Nom	Commentaire	Type	Porteur	Date de démarrage	Durée de l'opération (en nombre d'années)	Investissements	Recettes de cessions	Rémunération	Rémunération (% invest. & cessions)
ZAC Cambaie Omega		Concession	CA TCO	2022	15	74 639 004 €	62 970 783 €	8 107 366 €	5,9%
ZA des Galets + ZA axe mixte	Aménagement de 2 nouveaux parcs d'activités	Concession	CA TCO	2023	6	15 000 000 €	16 500 000 €	2 362 500 €	7,5%
Restructuration Parc d'activités	Modernisation des zones d'activités ZI 2 et 3, ZAC 2000	Mandat	CA TCO	2022	6	11 000 000 €	0 €	550 000 €	5,0%
AMO ZALM	Etude préopérationnelles, montage juridique et financier et parcours réglementaire de la ZALM	AMO	CA TCO	2022	4	100 000 €	0 €	54 000 €	54,0%
AMO Centre ville Possession	Etude de définition sur le réaménagement du site de l'Hotel de ville	AMO	La Possession	2022	5	250 000 €	0 €	60 000 €	24,0%
Site propre ligne Ecocité	(IP Sacré Cœur/ Savannah)	Mandat	CA TCO	2022	5	7 600 000 €	0 €	380 000 €	5,0%
Aménagements pistes cyclables		Mandat	CA TCO / Communes	2023	5	5 000 000 €	0 €	250 000 €	5,0%
Mandat d'études ZA Cambaie	Mandat de conduite d'études Parcs Cambaie Cornu hors étude stragique de programmation	Mandat	CA TCO	2022	3	450 000 €	0 €	113 500 €	25,2%
Opération Kyoto-Ecoparc	Construction et Commercialisation d'un programme d'ateliers logistiques sur l'ECOPARC (5300 m <sup>2</sup> de SP)	Mandat	CA TCO	2022	5	6 700 000 €	0 €	461 000 €	6,9%
Espaces publics NPNRU		Mandat	Le Port	2022	5	23 000 000 €	0 €	805 000 €	3,5%
Aménagement Portes de l'Océan	Programme d'équipement du PUP	Mandat	Le Port	2022	2	4 000 000 €	0 €	173 500 €	4,3%
Construction de l'école A Bolon	NPNRU	Mandat	Le Port	2022	3	6 500 000 €	0 €	450 000 €	6,9%
Aménagement Darse Titan	Aménager l'ensemble de la Darse Titan par la création d'un pôle nautique de niveau régional	Mandat	CA TCO	2022	5	5 000 000 €	0 €	393 000 €	7,9%
Aménagement Débarcadere	Requalification de la structure du débarcadere pour un accostage tout type de bateau	Mandat	CA TCO	2022	2	7 000 000 €	0 €	473 000 €	6,8%
Cité de la Gastronomie	Construction de la cité de la gastronomie	AMO/Mandat	CA TCO	2025	5	15 000 000 €	0 €	793 000 €	5,3%
Pôle vélo / village Initiatives	Aménagement / construction	Mandat	CA TCO/ Ville de St Paul	2022	4	5 500 000 €	0 €	413 000 €	7,5%
Réhabilitation Stade Olympique	Réhabilitation des tribunes du stade Paul-Julius Benard	Mandat	Saint-Paul	2023	2	500 000 €	0 €	45 000 €	9,0%
Centre funéraire	Construction du centre funéraire intercommunal	Mandat	CA TCO	2022	5	12 000 000 €	0 €	673 000 €	5,6%
Etude globale St Gilles	Réflexion globale sur l'aménagement du site entre la ZAC St Gilles et la station	AMO	Saint-Paul	2022	2	200 000 €	0 €	58 000 €	29,0%
	Accompagnement pré_opérationnel sur le réaménagement urbain de Piton St leu	AMO	Saint Leu	2022	2			50 000 €	
<b>TOTAL</b>						<b>199 439 004 €</b>	<b>79 470 783 €</b>	<b>16 664 866 €</b>	<b>6,0%</b>

## Annexe 2 : portefeuille d'opérations nécessitant un arbitrage

Champ d'intervention	Nature de l'intervention SPL GO	Type d'actions	Lieu	Porteur ou type de porteur
Equipements publics	AMO	Etude de programmation complexe nautique à mutualiser Le Port/La Possession	La Possession	La Possession
Equipements publics	AMO	Etude de programmation Complexe sportif (piste d'athlétisme, bien-être commerces,,,) )	La Possession	La Possession
Opération d'aménagement urbain	Mandat	Le fil vert (suivi étude Artelia)	Le Port	Le Port
Equipements publics	Mandat	Etude complexe nautique	Le Port Et La Possession	Le Port Et La Possession
Equipements publics	Mandat	Etude complexe sportif	La Possession	La Possession
Equipements publics	Mandat	Aménagement des berges de la rivière des galets	Le Port	Le Port
Opération d'aménagement urbain	Mandat	Site Mascareignes Tranche 1-2	Le Port	Le Port
Equipements publics	Mandat	Réhabilitation de la halle des manifestations	Le Port	Le Port
Equipements publics	Mandat	Aménagement du littoral et création d'un bassin de baignade creuse en terre	Le Port	Le Port ?
Aménagement et restructuration de parcs d'activités	Mandat	Za Bois de Nèfles	Trois Bassins	TCO
Equipements publics	Mandat	Bassin de baignade	Trois Bassins	TCO
Equipements publics	AMO	Programme petite ville de demain	Trois Bassins	Trois Bassins
Equipements publics	AMO	Contrat de bourg	Trois Bassins	Trois Bassins
Opération d'aménagement urbain	Etude	Plaque Front de mer de St Paul - AMO juridique et réglementaire	Saint-Paul	Saint-Paul
Equipements publics	Mandat	Foret urbaine parc st laurent	Possession	Possession
Equipements publics	Mandat	Aménagement parc Rosthon et place festival	Possession	Possession
Opération d'aménagement urbain	AMO	Accompagnement pré_opérationnel sur l'aménagement du centre-ville	Saint Leu	Saint Leu
Equipements publics	Mandat	Conception-réalisation d'un programme d'équipements sportifs de compétition à rayonnement national	Saint-Paul	Saint-Paul
Equipements publics	Mandat	Construction équipements sportifs	Saint-Leu	Saint Leu
Equipements publics	Mandat	Réhabilitation de restaurants scolaires	Saint-Leu	Saint-Leu

Accusé de réception en préfecture  
 974-219740230-20220407-de-974-2022-02-DE  
 Date de télétransmission : 19/04/2022  
 Date de réception préfecture : 19/04/2022