



PACTE D'ACTIONNAIRES

DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOCALE SEMPAT DIJON METROPOLE

EN DATE DU [●]

ENTRE :

1. **Dijon Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à Dijon (21000), 40 avenue du Drapeau, identifié au SIREN sous le numéro 242100410, représenté par M. François REBSAMEN, Président, dûment habilité, à l'effet des présentes, par délibération du conseil métropolitain du 28 mars 2024,

« Ci-après dénommée la « Métropole »

DE PREMIERE PART,

2. **La Région Bourgogne-Franche-Comté**, administration publique générale dont le siège est à Besançon (25000), 4 Square Castan, identifiée au SIREN sous le numéro 200053726, représentée par Mme Marie-Guite DUFAY, Présidente, dûment habilitée aux fins des présentes aux termes d'une délibération du conseil régional du 11 avril 2024,

« Ci-après dénommée la « Région »

DE SECONDE PART,

1. **La Caisse des Dépôts et Consignations**, établissement public spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, dont le siège est à Paris (75007), 56 rue de Lille, représentée par M. Mathieu AUFAUVRE, habilité en vertu d'un arrêté portant délégation de signature pour la direction chargée de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations en date du 23/02/2024,

Ci-après dénommée la « CDC »

DE TROISIEME PART,

2. **La Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne Franche Comté**, société anonyme à directoire dont le siège est à Dijon (21000), 52 B Avenue Françoise Giroud, identifiée au SIREN sous le numéro 352483341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE QUATRIEME PART,

3. **La Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Champagne Bourgogne**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole dont le siège est à Troyes Cedex (10080), 269 faubourg Croncels B.P. 502, identifiée au SIREN sous le numéro 775718216 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Troyes, représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommé « [●] »

DE CINQUIEME PART,

4. La Chambre de commerce et d'industrie Métropole de Bourgogne, établissement public administratif local dont le siège est à Dijon (21000), 2 avenue Marbotte, identifiée au SIREN sous le numéro 130029481, représentée par M. Pascal GAUTHERON, en qualité de Président, dument habilité, [●],

Ci-après dénommée « [●] »

DE SIXIEME PART,

7. La **SEMPAT Dijon Métropole**, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 4 819 776 € dont le siège social est situé à Dijon (21000), 40 avenue du Drapeau, en cours d'immatriculation, représentée par [●] agissant en sa qualité de [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée la « **Société** »

DE SEPTIEME PART

Ci-après dénommées ensemble ou individuellement la ou les « **Partie(s)** ».

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

(A) La Société est en cours d'immatriculation et a pour objet principalement sur le territoire de Dijon Métropole et strictement pour le développement économique du territoire :

- L'acquisition par tout moyen, la prise à bail à construction ou à bail emphytéotique, la conclusion de tout contrat conférant des droits réels portant sur tout terrain destiné à recevoir la construction de tels immeubles ou locaux ;
- La gestion, l'exploitation et l'entretien de ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en tant que propriétaire ou preneur à bail, soit au titre d'une mission confiée par un tiers, à cette fin ;
- La cession de ces immeubles, bâtis ou non bâtis, soit en entier, soit par lots, en l'état, ou après construction, reconstruction, réhabilitation ou travaux.

Lesdits biens ont pour vocation :

- Le maintien et le développement de locaux d'entreprises, tertiaires et industriels,
- Le développement et la pérennisation des pépinières d'entreprises notamment des pépinières d'entreprises généralistes et dédiées aux filières d'excellence,
- Le développement et la pérennisation, des hôtels d'entreprises et des locaux d'activités,
- Le développement de plateformes d'innovation collaboratives destinées à renforcer l'action de pôles de compétitivité.

De manière générale, l'intervention de la société doit garantir le développement et la pérennité d'une offre de qualité, diversifiée et attractive en vue du développement économique territorial.

La société pourra également créer et animer toute filiale, participer à toute société ou structure juridique appropriée, procéder à l'achat, la souscription, la gestion et la cession de parts sociales ou valeurs mobilières émises par toute société ou groupements contribuant à la réalisation de son objet social à la condition d'y avoir été préalablement autorisée par les collectivités territoriales disposant d'un siège au conseil d'administration, dans les conditions prévues à l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales.

Plus généralement, elle accomplira toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, dans le respect des lois régissant lesdites opérations.

La Société peut intervenir à titre exceptionnel en dehors du territoire de Dijon Métropole à condition d'avoir obtenu l'accord préalable du conseil d'administration.

- (B) Le capital de la Société est divisé en quatre millions huit cent dix-neuf mille sept cent soixante-seize (4 819 776) actions ordinaires d'un [1] euro de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions souscrites	% du capital de la Société
DIJON METROPOLE	2 990 000	62 %
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	700 000	15 %
REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	500 000	10 %
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE	250 000	5 %
CREDIT AGRICOLE CHAMPAGNE BOURGOGNE	250 000	5 %
CHAMBRE COMMERCE ET D' INDUSTRIE	129 776	3 %
Total	4 819 776	100%

- (C) Les engagements des Parties ont notamment été pris en considération du Plan d'Affaires figurant en Annexe D (sans pour autant qu'une quelconque garantie soit consentie sur le Plan d'Affaires).
- (D) Les Parties ont souhaité par le Pacte (ci-après le « **Pacte** ») organiser les conditions de leur coopération au sein de la Société et définir notamment, les droits et obligations des actionnaires au sein de la Société ainsi que les principes de gouvernance de la Société.
- (E) A cet égard, les Parties rappellent que le Pacte a été librement négocié entre elles, chacune ayant pu avoir accès, si bon lui semblait, à un conseil et faire valoir ses observations dans le cadre du présent contrat. Le Pacte reflète par conséquent l'accord des Parties au terme de leurs pourparlers et constitue ainsi, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1^{er} du Code civil.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Définitions

« Actions »	désigne l'ensemble des actions composant le capital social de la Société.
« Actionnaires »	désigne les Actionnaires de la Société signataires du Pacte.
« Actionnaire(s) du Collège Public »	désigne le ou les actionnaires collectivités territoriales ou leurs groupements au sens de l'article L.1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Actionnaire(s) du Collège Privé »	désigne le ou les actionnaires autres que les Actionnaires du Collège Public.
« Activité de la Société »	désigne la ou les activité(s) relevant de l'objet social de la Société tel que prévu par les Statuts.
« Activité Concurrente »	désigne toute(s) activité(s) susceptible(s) de concurrencer l'Activité de la Société sur le territoire de Dijon Métropole.
« Administrateur »	désigne les membres du Conseil d'Administration.
« Affilié » d'un actionnaire	désigne, pour cet actionnaire, toute personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, Contrôle cet actionnaire, ou est Contrôlée par cet actionnaire ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cet actionnaire, ainsi que tout fonds commun de placement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est la société de gestion, ou tout fonds d'investissement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est le gestionnaire et plus précisément concernant la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche -Comté, toute entité du groupe BPCE.
« Annexe(s) »	désigne la ou les annexes au présent Pacte.
« Assemblée Spéciale »	désigne l'assemblée des collectivités territoriales au sens de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Cédant »	désigne tout Actionnaire qui exprime son intention de procéder à un Transfert.
« Cessionnaire »	désigne toute personne physique ou morale exprimant son intention de bénéficier d'un Transfert ou de manière générale de devenir actionnaire de la Société.
« Changement de Contrôle »	désigne toute opération ou convention, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, ayant pour objet ou pour effet, immédiatement ou à terme, de modifier le Contrôle direct et/ou indirect exercé sur toute personne.

« Comité Consultatif »	désigne le Comité consultatif de la Société, régi par les stipulations de l'article 7 du Pacte.
« Conseil d'Administration »	désigne le conseil d'administration de la Société.
« Contrôle », « Contrôlée », « Contrôlant »	désigne le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.
« Décision(s) Importante(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.2.
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.1
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.3.
« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »	a le sens qui lui est donné à l'article 13.
« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.
« Filiales »	désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.
« Gardien du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l'article 22.6.
« Groupe »	désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
« Jour »	désigne tout jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne tout Jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
« Notification »	a le sens qui lui est donné à l'article 22.10.
« Notification de Rachat »	a le sens qui lui est donné à l'article 14.1.

- « Notification de Transfert »** désigne une Notification portant information d'un projet de Transfert de Titres avec indication :
- (i) de l'état civil complet ou de la dénomination sociale assortie d'un extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés du ou des Cessionnaires pressentis, ainsi que, s'il n'est pas une personne physique, de la ou des personnes qui en détiennent, directement ou indirectement, le contrôle ultime au sens de l'article L. 233-3 I du Code de commerce ;
 - (ii) les liens financiers ou autres, directs ou indirects, entre le Cédant et le Cessionnaire ;
 - (iii) une attestation du Cessionnaire que ce dernier (i) n'est pas domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) et (ii) respecte les règles relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme prévus au chapitre 1er du titre VI du livre V du Code monétaire et financier ;
 - (iv) de la nature et du nombre de titres dont le Transfert est projeté (Titres sociaux ou titres interposés) ;
 - (v) des modalités de l'opération devant conduire au Transfert direct ou indirect de Titres ;
 - (vi) de la valeur ou du prix retenu pour le Transfert ;
 - (vii) des conditions de paiement du prix ou de rémunération de la valeur retenue pour le Transfert (en ce compris toute cession/rachat de créance(s) au titre d'avance(s) en compte courant) ;
 - (viii) des garanties accessoires obtenues ou consenties (remboursement de compte courant, substitution de cautions, lettres de confort ...) ;
 - (ix) de toutes justifications pouvant être apportées quant à l'existence du financement des Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.
- « Pacte »** a le sens qui lui est donné dans le préambule.
- « Période Chômée »** a le sens qui lui est donné à l'article 22.10.1.
- « Plan d'Affaires »** désigne le plan d'affaires annexé au présent Pacte (Annexe D).
- « Statuts »** désigne les statuts de la Société.

- « Situation de Blocage »** a le sens qui lui est donné à l'article 14.3
- « Tiers »** désigne toute personne physique ou morale n'étant ni un Actionnaire, ni la Société.
- « Titres »** désigne :
- (i) les Actions émises par la Société ;
 - (ii) tous titres donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société (telles que notamment les obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions ou bons de souscription d'actions) ;
 - (iii) le droit de souscription attaché aux Actions et titres visés aux alinéas ci-dessus en cas d'émission d'actions ou de Titres, donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société ;
 - (iv) les droits d'attribution gratuite d'Actions ou de titres attachés aux Actions ainsi qu'aux titres visés aux alinéas ci-dessus qu'un ou plusieurs Actionnaires détiennent ou viendraient à détenir, pour quelque cause que ce soit.
- « Transfert »** désigne toute opération (autre qu'une émission de Titres par la Société), à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, entraînant le transfert, même à terme, de la pleine propriété, de la nue-propriété, de l'usufruit d'un Titre ou de tous droits dérivant d'un Titre ou y donnant droit (en ce compris notamment tout droit de vote, droit préférentiel de souscription ou droit de percevoir des dividendes), y compris, notamment, (i) les transferts par voie de cession, d'apport en société, de fusion, scission, de transfert universel du patrimoine, d'échange, de remboursement, de distribution en nature, de vente à réméré, de prêt de titres, de dation en paiement, de transferts en fiducie ou en trust (ou autres opérations semblables), de donation, d'attribution, de liquidation de société, communauté ou succession, par voie d'adjudication publique ou (ii) toute renonciation individuelle à un droit de souscription ou d'attribution ou (iii) toute mise en œuvre de sûreté sur les Titres ;
- « Transfert Libre »** a le sens qui lui est donné à l'article 11.2.
- « Violation du Pacte »** a le sens qui lui est donné à l'article 14.2.

CECI DEFINI, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

TITRE I
ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DES PARTIES

1. ENGAGEMENT DE RESPECT DU PACTE – CLAUSE DE PRIMAUTE

Pour tout ce qui concerne l'administration et la gestion de la Société, les Parties s'engagent irrévocablement à respecter les dispositions légales applicables à la Société, les stipulations du Pacte et des Statuts.

Le Pacte et ses Annexes constituent l'intégralité de l'accord entre les Parties quant à l'objet désigné par les présentes. Le préambule fait partie intégrante du Pacte.

A cet effet, les Parties s'engagent à prendre toutes mesures en leur pouvoir en vue de la mise en œuvre du présent Pacte et, si nécessaire, à voter ou à faire voter toute résolution d'une assemblée, ou toute décision du Conseil d'Administration de la Société nécessaire à la mise en œuvre dudit Pacte.

En cas de conflit entre les Statuts de la Société et les stipulations du Pacte, les Parties s'engagent à faire prévaloir les stipulations du Pacte et à faire en sorte de voter ou faire voter dans les meilleurs délais les modifications statutaires nécessaires afin de supprimer cette contradiction. Si toutefois, de telles modifications ne pouvaient être réalisées, les Parties ne pourront se prévaloir entre elles des stipulations statutaires contraires en cause et devront appliquer par priorité les stipulations du Pacte.

2. DECLARATIONS DES PARTIES

2.1. Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties que :

- (i) Elle est une structure juridique légalement constituée et en situation régulière au regard de la loi française ou au regard de la loi du pays dans lequel elle est établie et a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le Pacte ;
- (ii) La signature et l'exécution du Pacte ont été valablement autorisées par ses organes compétents et à sa connaissance, n'entraînent ni n'entraîneront de violation, résiliation ou modification de l'une quelconque des conditions ou modalités de tous contrats ou actes auxquels elle est partie et que le Pacte n'est en opposition avec aucune disposition desdits contrats ou actes.

2.2. Clause anti-blanchiment de capitaux

Chacune des Parties déclare, en application de la réglementation sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement d'activités terroristes :

- (i) Qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) Que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres de la Société, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;

- (iii) Qu'elle n'a pas facilité et ne facilitera pas, par quelque moyen que ce soit, la justification mensongère de l'origine des biens ou revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect, et qu'elle n'a pas apporté, ni n'apportera, un concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion du produit direct ou indirect d'un crime ou d'un délit ou au financement d'une activité terroriste ;
- (iv) Qu'elle ne contribue pas, n'a pas contribué et ne contribuera pas à des opérations qui concourent à des opérations de blanchiment de capitaux, de fraude fiscale ou de financement du terrorisme ;
- (v) Qu'elle n'est pas domiciliée dans un pays ou territoire figurant sur la liste des États ou Territoires Non Coopératifs (ETNC) ou en relation avec des pays visés par des sanctions financières internationales.

2.3. Clause d'éthique

Les Parties s'engagent chacune pour elle-même et dans la limite de leurs pouvoirs respectifs, à exercer leurs activités et s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la société et ses filiales exercent leurs activités, en ayant recours à des fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services exerçant leur activité dans le respect de la documentation éthique de chaque actionnaire.

La société s'engage en particulier à respecter les règles relatives :

- Aux droits humains et libertés fondamentales de la personne humaine et notamment a) l'interdiction de recourir au travail des enfants et toute autre forme de travail forcé ou obligatoire ; b) à recourir à toute forme de discrimination au sein de l'entreprise ou à l'égard de ses fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services ;
- À la santé et à la sécurité des personnes et des tiers ;
- Au travail à l'immigration et à l'interdiction du travail clandestin ;
- À la protection de l'environnement aux infractions économiques notamment la corruption, fraude le trafic d'influence l'escroquerie le vol l'abus de bien social la contrefaçon le faux et usage de faux et toute infraction connexe ;
- Au droit de la concurrence.

2.4. Responsabilité sociétale de l'entreprise

Les Parties ont été informées de l'engagement pris par la CDC, en tant que signataire des Principes de l'Investissement Responsable des Nations Unies (UNPRI), de prendre en compte dans ses investissements et dans le suivi de ses participations, des critères environnementaux, sociaux, sociétaux, et de bonne gouvernance d'entreprise (critères « ESG ») tels que : l'utilisation des ressources naturelles, les impacts environnementaux, l'emploi, le dialogue social, les ressources humaines, l'attention portée aux personnes, les relations avec les fournisseurs et les clients, les relations avec le territoire et les « parties prenantes » en général, la gouvernance, le management.

La CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE informe les parties que le Groupe BPCE, dont elle est affiliée, est également signataire du Pacte Mondial des Nations Unies (Global Compact) et s'est doté d'un code de conduite et d'éthique consultable sur le site internet du Groupe BPCE.

Les Parties s'engagent à s'inscrire dans une démarche de progrès pour que la Société et ses Filiales exercent leurs activités dans des conditions conciliant intérêt économique et responsabilité sociétale. A ce titre, la Société s'engage à initier une démarche et un diagnostic RSE et à établir et respecter une charte RSE selon le modèle de Charte RSE figurant en Annexe 2.4.

Les Parties déclarent en particulier leur souhait de faire de la Société, une société exemplaire en matière d'aménagement et de construction durables.

TITRE II CHAMPS D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET SUIVI DE L'ACTIVITE

3. CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIETE

3.1. Objet de la société

La Société exercera ses activités en conformité avec son objet social, tel que stipulé à l'article 2 de ses Statuts.

Toute modification de l'objet social devra nécessairement faire l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration et d'une résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires selon les règles de majorité stipulées dans le Pacte et les Statuts.

3.2. Périmètre d'intervention géographique - Domaines d'activités

3.2.1 Périmètre d'intervention géographique et domaines d'activité

a) Périmètre d'intervention géographique

Les Parties conviennent que la Société interviendra prioritairement sur le périmètre géographique de Dijon Métropole.

La Société peut intervenir à titre exceptionnel en dehors du territoire de Dijon Métropole à condition d'avoir obtenu l'accord préalable du conseil d'administration.

b) Domaines d'activités

La Société devra développer prioritairement ses interventions sur des opérations en lien avec les domaines d'activités des filières d'excellence de Dijon Métropole que sont la santé, l'agro-alimentation, le numérique, la construction & l'énergie durable.

Elle développera non seulement l'offre en immobilier collectif tel que les incubateurs, les pépinières et hôtels d'entreprise à l'attention principale des jeunes entreprises innovantes, mais aussi l'offre en immobilier individuel en réponse aux besoins d'entreprises matures en quête de maîtrise de leur parcours résidentiel sur le territoire.

Elle interviendra prioritairement sur des opérations répondant aux caractéristiques suivantes :

- Type de produits : Bureaux et locaux d'activités neufs ou rénovés ;
- Nature de produits immobiliers : neuf, récent, rénové, restructuré, actifs immobiliers isolés ou collectifs (zone d'activités, parc d'activités, technopole, friche industrielle, friche militaire, ...).

La Société devra prendre en compte et ne pas concurrencer, au travers de ses activités, les outils œuvrant en faveur du développement économique existant sur le territoire de Dijon Métropole, qu'ils soient initiés et/ou contrôlés par les actionnaires ou non. La Société veillera à inscrire son activité dans une démarche de complémentarité avec ces outils.

3.2.2 Domaines d'activité exclus

La Société n'a pas vocation à exercer les activités suivantes :

- Les opérations d'aménagement et de mandats pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements relevant du Code de l'Urbanisme,
- L'activité de gestion d'équipements publics et de services publics sans rapport avec l'objet de la Société

- Exploitation de fonds de commerce, location-gérance ;

- L'immobilier dédié exclusivement au logement ;

- Les activités de promotion et de construction pour compte propre ou pour compte d'autrui telles que définies par le Code de la Construction,

Ces critères pourront exceptionnellement être adaptés pour tenir compte de situations particulières et stratégiques, ne remettant pas en cause l'équilibre global de la Société.

4. SUIVI DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

4.1. Suivi du patrimoine de la Société

Lors du point annuel relatif au suivi du Plan d'Affaires, le Directeur Général présente au Conseil d'Administration après consultation du Comité Consultatif un point sur l'état des engagements de la Société et de l'exploitation de son patrimoine :

- Pour les opérations nouvelles : l'état d'avancement des opérations en cours,

- Pour les actifs déjà en patrimoine et en exploitation :
 - o Un état de la production par actif, éventuelles difficultés d'exploitation, écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.

 - o Un état général du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier de cession de ces actifs et de leurs méthodes de valorisation. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

4.2. **Plan d’Affaires**

4.2.1 **Principe**

Les Actionnaires prennent acte du Plan d’Affaires joint en Annexe D du Pacte, qui identifie pour une période courant jusqu’au [●], les objectifs d’exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le Plan d’Affaires est un élément essentiel du présent Pacte.

Le Plan d’Affaires constitue une feuille de route pour la Société, que chacune des Parties souhaite voir respecter.

4.2.2 **Actualisation du Plan d’Affaires**

Le Plan d’Affaires devra faire l’objet d’une actualisation annuelle par le Directeur Général avec l’assistance du Comité Consultatif. Après consultation du Comité Consultatif, le Plan d’Affaires actualisé devra être approuvé par le Conseil d’Administration dans les conditions de l’article 6.4.1.

4.3. **Droit prioritaire de co-investissement des Actionnaires du collège privé**

Si la Société devait solliciter un tiers pour tout projet d’investissement immobilier, les Actionnaires du collège privé disposeraient d’un droit prioritaire à investir sur ce projet d’investissement immobilier de la Société et notamment celui de prendre une participation dans une Filiale portant un tel projet aux côtés de la Société.

La Société devra par conséquent soumettre tout projet d’investissement immobilier au préalable aux Actionnaires du collège privé avant de solliciter un tiers.

TITRE III **GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ**

5. DIRECTION DE LA SOCIETE

5.1. **Nomination du Directeur Général**

La direction générale de la Société est assurée par un Directeur Général.

Le Directeur Général s’engage à consacrer le temps et les moyens nécessaires à la direction et aux affaires de la Société.

Le Directeur Général est nommé par décision du Conseil d’Administration pour une durée de [trois (3) ans]. Son mandat est renouvelable dans les mêmes conditions que lors de sa nomination.

5.2. **Rémunération du Directeur Général**

Le Directeur Général percevra une rémunération au titre de ses fonctions dont le principe, le montant et les modalités seront déterminés par le Conseil d’Administration.

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis. Le conseil d'administration statue sur le remboursement de toute dépense dans la limite d'un seuil annuel qu'il fixera au moment de la nomination du Directeur Général.

5.3. **Pouvoirs du Directeur Général**

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations légales applicables et des stipulations des Statuts et du Pacte, et notamment des pouvoirs du Conseil d'Administration.

5.4. **Révocation du Directeur Général**

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

Si la révocation est décidée sans juste motifs, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts, sauf lorsque le directeur général assume les fonctions de président du conseil d'administration.

5.5. **Gestion de la Société**

Les Actionnaires envisagent après une étude comparative des coûts et avantages, de ne pas doter la société de personnel propre dans l'immédiat.

L'ensemble des prestations techniques sera assuré par le biais de conventions de prestations de service.

Ces prestations porteront notamment sur l'assistance à :

- la gestion administrative et financière, et en particulier : tenue de la comptabilité, élaboration des comptes prévisionnels de la Société, arrêté des comptes annuels, établissement du bilan et toutes démarches relatives à l'activité de la Société,
- la gestion sociale de la Société en particulier la préparation des différentes réunions du comité consultatif et des assemblées des Actionnaires de la Société,
- la prospection, l'identification des opportunités d'acquisition et l'analyse d'opérations potentielles,
- la mise en œuvre des acquisitions, tant sur le plan juridique que financier (relations avec les vendeurs, les banquiers, les notaires et autres conseils dans le cadre de la négociation des contrats et des financements associés, etc.).
- la commercialisation locative, la gestion locative et technique des immeubles, propriété de la Société.

6. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1. Membres du Conseil d'Administration

6.1.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de 11 membres, dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) 6 Administrateurs désignés par Dijon Métropole ;
- (ii) 1 administrateur désigné par la Région ;
- (iii) 1 Administrateur désigné sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (i) 1 Administrateur désigné sur proposition de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE ;
- (ii) 1 Administrateur désigné sur proposition du Crédit Agricole ;
- (iii) 1 Administrateur désigné sur proposition de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Les Administrateurs, autres que ceux désignés par les Actionnaires du Collège Public, sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des Actionnaires de la Société.

Les Parties conviennent, et s'obligent en conséquence à manifester tout vote requis pour parvenir à ce que la composition du Conseil d'Administration soit conforme aux stipulations du présent article.

6.1.2. Rémunération

Les Administrateurs ne sont pas rémunérés au titre de leur mandat d'Administrateur de la Société, et aucun frais engagé par les Administrateurs dans l'exercice de leurs fonctions ne sera remboursé.

6.2. Président du Conseil d'Administration

6.2.1. Nomination

Le Président du Conseil d'Administration est nommé, sur proposition des Actionnaires du Collège Public, par décision du Conseil d'Administration.

6.2.2. Rémunération

Les Parties conviennent de la non-rémunération de la fonction de Président du Conseil d'Administration dès lors qu'elle est dissociée de celle de Directeur Général.

Les dépenses raisonnables encourues par le Président du Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis. Le conseil d'administration statue sur le remboursement de toute dépense dans la limite d'un seuil annuel qu'il fixera au moment de la nomination du Président.

6.3. Conflits d'intérêts

En sus des dispositions légales sur les conflits d'intérêts applicables aux sociétés d'économie mixte locale, notamment celles inscrites dans le Code de commerce et le Code général des collectivités territoriales, les Parties s'engagent à mettre en place un dispositif permettant de prévenir les conflits d'intérêts dans la prise de décision en Conseil d'Administration.

A cet effet, tout Administrateur représentant un Actionnaire directement ou indirectement concerné par une décision soumise au Conseil d'Administration (i) n'aura pas communication du dossier du Conseil d'Administration correspondant et (ii) ne prendra pas part au vote sur la décision concernée, étant précisé qu'il sera néanmoins pris en compte pour les besoins du quorum.

6.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

6.4.1. **Décisions Majeures**

Les décisions suivantes visées au présent article concernant la Société et ses filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable de la CDC et d'un autre actionnaire du collège privé les (« **Décisions Majeures** ») :

- i. Validation du Plan d'Affaires actualisé chaque année avec ou sans modification de l'orientation stratégique, étant entendu que le premier Plan d'Affaires est annexé au Pacte qui sera signé au jour de l'investissement des actionnaires ;
- ii. Toute décision représentant un investissement, un engagement, un coût, une responsabilité même potentielle (en ce compris toute décision concernant un éventuel litige), une cession, un transfert ou un désinvestissement (y compris d'actifs), (i) dont le montant est supérieur à deux cent mille [200 000 euros], (ii) représentant plus de dix [10] % des actifs ou (iii) portant sur un actif essentiel, dans tous les cas sauf à être prévu dans le Plan d'Affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- iii. Toute décision de prise de participation, création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de filiale, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association ;
- iv. Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses Filiales, et notamment tout plan d'intéressement des salariés ;
- v. Toute intervention géographique de la Société en dehors du périmètre de la Dijon Métropole.

6.4.2. **Décisions Importantes**

Les décisions importantes suivantes visées au présent article concernant la Société et ses filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable d'au moins un Actionnaire du Collège Privé (les « **Décisions Importantes** ») :

- i. Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) d'un des postes du budget annuel de plus de dix (10) % ;

- ii. Conclusion et octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie et conclusion de tout emprunt ou contrat de financement ainsi que la modification de leurs termes et conditions ;
- iii. Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Directeur Général [et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués] ;
- iv. Toute décision de recrutement, rupture ou modification du contrat de travail de toute personne dont le salaire brut annuel serait supérieur à soixante-mille [60 000] euros à l'exception des licenciements pour motif disciplinaire non prévu au Plan d'Affaires et/ou au budget annuel ;
- v. L'approbation de tout plan d'intéressement des salariés et l'attribution de ces options ou bons à leurs bénéficiaires ;
- vi. Décision de confier tout mandat ou mission en vue de la levée de fonds, de la cession des titres de la Société ou l'une de ses Filiales ;
- vii. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s) ;
- viii. Toute décision ayant reçu un avis défavorable ou partagé du Comité Consultatif.

7. COMITE CONSULTATIF

7.1. Membres du Comité Consultatif

Il sera créé un comité désigné « **Comité Consultatif** » de sept (7) membres titulaires et autant de suppléants, dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) Le Directeur Général/Président Directeur Général ;
- (ii) 1 représentant de Dijon Métropole ;
- (iii) 1 représentant de la région Bourgogne-Franche-Comté ;
- (iv) 1 représentant de la CDC ;
- (v) 1 représentant désigné par la Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne Franche Comté ;
- (vi) 1 représentant du Crédit agricole Champagne Bourgogne ;
- (vii) 1 représentant de la CCI Métropole de Bourgogne ;

Chaque titulaire et suppléant du Comité Consultatif est nommé par la Partie qu'il représente, laquelle en informe les autres Parties ainsi que le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général. Leur mandat n'est pas limité dans le temps. Toutefois, la perte de la qualité d'Actionnaire entraîne ipso facto la perte de la qualité de membre du comité consultatif nommé par lui.

Toute Partie pourra changer à tout moment son représentant au Comité Consultatif qui la représente à la seule condition de le notifier par écrit aux autres Parties ainsi qu'au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général.

Les Parties conviennent que les membres du Comité Consultatif désignés ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions au sein du Comité Consultatif.

7.2. **Pouvoirs du Comité Consultatif**

Le Comité Consultatif a un rôle consultatif.

Le Comité émet un avis sur toutes les Décisions Majeures de l'article 6.4.1, sur les Décisions Importantes visées aux points i ii et iii et sur le suivi du patrimoine prévu à l'article 4.1, sans préjudice de toute autre Décision Importante que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration.

Le Comité Consultatif a pour objet de permettre aux membres du Conseil d'Administration de bénéficier de toutes les informations qui leur sont utiles afin de faciliter leur prise de décision au sein du Conseil d'Administration.

7.3. **Fonctionnement du Comité Consultatif**

7.3.1. **Convocation**

Le Comité Consultatif est convoqué par le Directeur Général par courriel mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion, dix (10) Jours Ouvrés au moins avant la date de celle-ci sauf en cas d'urgence avérée et si tous les membres renoncent à ce délai. Il peut également être convoqué à la demande d'un membre dudit Comité. L'auteur de la convocation est tenu d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

7.3.2. **Présidence**

La présidence du Comité Consultatif est assurée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est chargé de rapporter, de présenter et de rendre compte par écrit des avis du Comité Consultatif devant le Conseil d'Administration de la Société.

7.3.3. **Fréquence des réunions**

Le Comité Consultatif est consulté préalablement à toute réunion du Conseil d'Administration, sur les sujets visés à l'article 7.2

7.3.4. **Mode de réunion**

Le Comité Consultatif se réunit soit physiquement, soit par voie de visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication.

7.3.5. **Invités aux réunions**

Tout membre du Comité Consultatif peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité Consultatif. Chaque membre devra préciser au minimum 48 heures avant chaque comité consultatif quelle (s) personne (s), il entend inviter.

7.3.6. **Avis du Comité**

Chaque membre du Comité Consultatif dispose d'une voix.

Le Comité Consultatif émet ses avis à l'unanimité des membres présents ou réputés présents.

Les avis du Comité Consultatif sont :

- Soit des avis favorables,
- Soit des avis défavorables,
- Soit des avis partagés (en l'absence d'unanimité).

Le Comité Consultatif peut également décider de ne pas se prononcer faute d'avoir pu dégager une majorité sur le sens de l'avis.

Les avis du Comité Consultatif sont transmis au Conseil d'Administration au plus tard 5 jours ouvrés avant la séance au cours de laquelle le Conseil d'administration doit délibérer sur le sujet ayant fait l'objet de cet avis.

7.4. Critères de sélection et dossiers de séances

Le Comité Consultatif se prononce le cas échéant sur les Décisions Majeures ou Importantes visées à l'article 7.2. et sur les opérations envisagées sur la base des critères de sélection et au vu d'un modèle de dossier de séance.

Les critères de sélection et le modèle de dossier de séance du Comité Consultatif sont fixés en Annexe 7.4 du présent Pacte.

Les critères de sélection sont actualisés en tant que de besoin.

8. INFORMATION DES ACTIONNAIRES ET DROIT D'AUDIT

8.1. En sus des informations qui seront communiquées aux Actionnaires conformément aux dispositions légales et réglementaires, les Parties bénéficient d'un droit d'informations renforcé concernant la Société et ses Filiales, et notamment :

- (i) Budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard quarante-cinq [45] jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) Chaque année, au plus tard quatre-vingt-dix [90] jours après la clôture de l'exercice social, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets de rapports du commissaire aux comptes si ces derniers ont été reçus par la Société, et du rapport de gestion ;
- (iii) Chaque année, au plus tard quarante-cinq [45] jours après la fin du premier semestre, la situation semestrielle de la Société ;
- (iv) Chaque semestre, au plus tard quarante-cinq [45] jours après la fin de chaque semestre :
 - (i) un prévisionnel sur les six mois à venir incluant les revenus, les charges (notamment prévisions sur les effectifs et masse salariale) et la trésorerie de la Société ;
 - (ii) un prévisionnel de l'activité de la Société, sous forme de tableau de suivi des affaires ;
 - (iii) le compte d'exploitation trimestriel comparé au budget ;
- (v) Trimestriellement, au plus tard [10] jours après la fin de chaque trimestre, une information sur l'activité de chacun des projets de la Société,

- (vi) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) ou (ii) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (iii) affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et/ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

Les Actionnaires détenant ensemble ou individuellement au minimum dix [10%] du capital social pourront exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à leurs frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société.

TITRE IV
FINANCEMENT- RENTABILITE ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

9. FINANCEMENT

Les Parties se concerteront et négocieront de bonne foi afin de déterminer les modalités financières, juridiques et fiscales les plus adaptées au financement de la Société par le biais de fonds propres et/ou quasi-fonds propres (apports en capital et en compte courant) et de concours externes, étant précisé que :

- (i) Le financement en quasi-fonds propres (notamment par l'intermédiaire d'avances en compte courant d'actionnaires ou valeurs mobilières pouvant donner accès au capital de la Société) par chacune des Parties sera proportionnel à sa participation au capital de la Société ;
- (ii) Les Parties rechercheront des conditions de financement conformes aux pratiques de marché, en plafonnant les éventuels engagements que les Parties auraient à prendre à cet effet à leur pourcentage de détention du capital ;
- (iii) Aucune restriction (y compris sûreté) portant sur la participation de la CDC au capital de la Société ne pourra être acceptée ; et
- (iv) Tout financement et ses modalités sera soumis à l'accord préalable du Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 6.4.1 du Pacte.

10. RENTABILITE - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- (i) Dans le cadre de la politique de rémunération des fonds propres investis, les Actionnaires souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comptables et financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Actionnaires.
- (ii) Les Actionnaires souhaitent à ce titre que l'objectif de rentabilité de la Société soit égal au taux de rendement interne (« TRI ») conformément au Plan d'Affaires approuvé par le Conseil d'Administration.

Les Parties conviennent et s'engagent à maximiser la distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixées dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société. Les Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 20 à 30 % du bénéfice distribuable de la Société conformément au Plan d'Affaires Ce niveau de distribution sera de 60 à 80 % du bénéfice distribuable lorsque des plus-values de cession auront été constatées.

TITRE V **TRANSFERT DES TITRES**

11. PRINCIPES GENERAUX - TRANSFERTS LIBRES

11.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

Au regard de l'importance déterminante qu'ils attachent à leur présence mutuelle et simultanée au capital de la Société, les Actionnaires s'interdisent expressément tout Transfert à titre volontaire des Titres dont elles sont détentrices à tout Cessionnaire :

- (i) Domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des pays ou territoires non coopératifs (PTNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) Refusant de confirmer qu'il respecte les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) Ne disposant pas des capacités financières lui permettant de respecter ses obligations au titre des Statuts et du Pacte ;
- (iv) Dont l'un des dirigeants aurait été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- (v) Partie à un litige avec l'un des Actionnaires ou qui ne répondrait pas aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier ;

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve pas dans les situations (iii) à (v) ci-dessus.

11.2. Transferts Libres

La transmission des Titres de la Société est libre dans les cas suivants (les « **Transferts Libres** ») :

- (i) Par les personnes physiques en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de Transfert, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;
- (ii) Pour les Actionnaires du Collège Privé, en cas de Transfert de Titres intervenant entre un Actionnaire et l'un de ses Affiliés à la condition que :
 - a) Cet Affilié se soit engagé à les rétrocéder à l'Actionnaire et que ce dernier se soit engagé à les acquérir ou à les faire acquérir par l'un de ses Affiliés, préalablement à la date à laquelle l'Affilié cesserait d'être Affilié de l'Actionnaire ;
 - b) Cet Affilié ne soit pas un tiers concurrent de la Société (à savoir un tiers dont l'activité exclusive est une activité concurrente de la Société).
- (iii) Entre Actionnaires.

Tout Actionnaire qui envisagerait le Transfert de tout ou partie de ses Titres dans le cadre d'un Transfert Libre au sens du présent article devra le notifier aux autres Actionnaires au moins trente (30) Jours avant la réalisation du Transfert avec toutes les informations de nature à permettre aux autres Actionnaires de vérifier que le Transfert envisagé répond à un des cas de Transferts Libres visés au présent article.

12. DROIT DE PREEMPTION

- 12.1. Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 11.2 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14 ci-après, tout Transfert par une Partie de tout ou partie de ses Titres est soumis au droit de préemption des autres Parties dans les conditions définies au présent article (ci-après le « **Droit de Préemption** »).
- 12.2. Dans l'hypothèse où l'un quelconque des Actionnaires souhaiterait procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres à un Cessionnaire, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, et à l'exception d'un transfert en fiducie lorsque le constituant est également bénéficiaire, les autres Actionnaires bénéficieront d'un Droit de Préemption.

Dans l'exercice du Droit de Préemption chacun des Actionnaires du Collège Privé aura la possibilité de se substituer un Affilié.

Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres déterminé comme suit :

[Nombre de Titres dont le Transfert est envisagé] x [Nombre de Titres détenus par l'Actionnaire exerçant son Droit de Préemption] / [Nombre total de Titres détenus par l'ensemble des Actionnaires exerçant leur Droit de Préemption]

- 12.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2. Dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Préemption ou l'aurait exercé pour un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, le solde des Titres faisant l'objet du Transfert sera attribué à ou aux autres Actionnaire(s) s'il(s) a ou ont notifié sa/leur demande d'acquérir un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 12.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.
- 12.4. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption serait exercé, le prix de chaque Titre préempté par les Actionnaires non-cédants sera celui convenu de bonne foi entre le Cédant et le Cessionnaire, tel que visé dans la Notification de Transfert.
- 12.5. Le Cédant devra adresser au président du Conseil d'Administration une Notification de Transfert
- 12.6. Dans les huit (8) Jours de cette Notification de Transfert, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Transfert projeté à tous les Actionnaires autres que le Cédant.
- 12.7. A compter de la réception de la lettre, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquérir ou non des Titres du Cédant conformément aux articles 12.2 et 12.3 dans un délai de trente (30) Jours.
- 12.8. Dans les huit (8) Jours suivant l'expiration du délai de trente (30) Jours visé au paragraphe ci-dessus, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les Actionnaires, le résultat de l'exercice du Droit de Préemption et le nombre d'Actions à acquérir par chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Préemption.

- 12.9. En cas de mise en œuvre du Droit de Prémption, la réalisation du Transfert des Titres devra intervenir dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'article 12.8 ci-dessus. A défaut d'acquisition (ou d'offre engageante communiquée au Cédant) par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Prémption dans les trente (30) Jours, le Cédant pourra librement transférer ses Titres au Cessionnaire proposé dans les termes et conditions de la Notification de Transfert sous réserve (i) du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'article 13.
- 12.10. Dans l'hypothèse où le Droit de Prémption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé, sous réserve du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu aux termes de l'article 13.
- 12.11. En cas d'émission de Titres, les délais de souscription seront aménagés de telle sorte que les stipulations du présent article puissent s'appliquer au Transfert des Titres.

13. DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

- 13.1. A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Prémption visé à l'article 12, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, il ne pourra procéder au Transfert projeté qu'après avoir offert aux actionnaires du collège privé la faculté de céder conjointement leurs Titres dans les proportions ci-après définies et à des conditions, modalités et prix identiques selon les modalités ci-après décrites, étant entendu toutefois qu'au titre du Transfert considéré, les actionnaires du collège privé :
- (i) Ne consentiront aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de leurs Titres et la garantie que leurs Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autre que ceux résultant le cas échéant des statuts et du présent Pacte ; et
 - (ii) Ne donneront aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire des Titres.
- (Le « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** »).
- 13.2. Pour permettre à tout actionnaire du collège privé d'exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, le Cédant adressera à chacun d'eux une Notification de Transfert. Dans l'hypothèse où le Transfert envisagé ne comporte pas un prix payable exclusivement en numéraire, la Notification de Transfert devra comporter, à peine de nullité, une évaluation de bonne foi, en euros, des Titres faisant l'objet du Transfert et de la contrepartie par Titre offerte au Cédant.
- 13.3. La Notification de Transfert devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer les Titres de l'actionnaire concerné conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transfert, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

- 13.4. Dans le cas d'un projet de Transfert ouvrant le droit d'exercer le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle ci-dessus, le Cédant s'engage à faire en sorte que tout actionnaire du collège privé qui en ferait la demande dans un délai de quarante-cinq (45) Jours à compter de la réception de la Notification de Transfert, puisse céder au Cessionnaire, aux lieu et place du Cédant, un nombre de Titres « N » au plus égal au nombre de Titres « Nmax » obtenu en appliquant la formule suivante :

$$N_{\max} = NI \times B/C$$

Où : NI est le nombre de Titres dont le Cédant envisage le Transfert, et B est le nombre de Titres détenus par les actionnaires du collège privé qui auront exercé leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

C'est la somme des Titres détenus par le Cédant et les actionnaires du collège privé qui auront exercé leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle au titre du Transfert concerné.

- 13.5. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'actionnaire du collège privé concerné sera considéré comme ayant renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.
- 13.6. Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans que les actionnaires ayant exercé leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle aient pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'ils sont en droit de Transférer conformément au présent article 13 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

14. DROIT DE SORTIE EN CAS DE DESACCORD MAJEUR

- 14.1. Si la CDC et le ou les Actionnaire(s) du Collège Public se trouvent dans une situation de Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, la CDC pourra déclencher la présente procédure de Transfert en notifiant à ou aux Actionnaire(s) du Collège Public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres contenant une proposition de prix de rachat (la « **Notification de Rachat** »), dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter de la survenance du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte (le « **Droit de Sortie pour Désaccord Majeur** »).
- 14.2. Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « Gouvernance de la Société » et V « Transfert des Titres ».
- 14.3. Un « **Désaccord Majeur** » désigne :
- (i) L'impossibilité pour le Conseil d'Administration d'adopter une des Décisions Majeures listées à l'article 6.4.1 conduisant à une situation de blocage suite au vote de la CDC en défaveur de ladite Décision Majeure (une « **Situation de Blocage** ») / OU
 - (ii) L'adoption par le Conseil d'Administration de trois des Décisions Importantes suivantes (i, ii, iii et iv) listées à l'article 6.4.2, malgré le vote exprimé par le représentant de la CDC en défaveur de ladite Décision Importante, sur une période de 18 mois glissants.
- 14.4. Préalablement à la sortie de la CDC, chacune des Parties impliquées soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de la CDC, dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant la Notification de Rachat.

- 14.5. Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période de trente (30) Jours, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engage(nt), dans un délai de soixante (60) Jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :
- (i) Soit à proposer l'acquisition des Titres de la CDC par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;
 - (ii) Soit à se porter acquéreur(s) des Titres de la CDC ;
 - (iii) Soit à faire acquérir les Titres de la CDC par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres de la CDC, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne disposerait pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres de la CDC ;
- au prix proposé dans la Notification de Rachat de la CDC en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat de la CDC à la valeur fixée par un expert, qui interviendra conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, dont les honoraires et frais seront supportés par la ou les Parties concernées, ou le cas échéant par le Tiers concerné et la CDC à parts égales, étant entendu que :
- (i) L'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérés, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;
 - (ii) Les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.
- 14.6. Le Transfert des Titres sera réalisé et le prix sera payable dans les trente (30) Jours Ouvrés suivant la date à laquelle un accord aura été trouvé entre les Parties ou le prix aura été fixé par l'expert.
- 14.7. En cas de rachat des Titres de la CDC par la Société, cette dernière devra procéder concomitamment au rachat des Titres de la CDC, au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de la CDC à due concurrence du pourcentage des Titres rachetés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert des Titres.
- 14.8. Conformément aux stipulations des Statuts, les Parties concernées s'engagent expressément, le cas échéant, à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément du Tiers acquéreur relative à l'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur tel que défini aux présentes.

15. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 6-ème anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent à étudier, à la demande de tout actionnaire du collège privé, tous *scenarii* en concertation avec ce dernier visant à assurer la liquidité des Titres de cet actionnaire, au rang desquels :

- La réduction de capital de la Société par rachat des Titres de l'actionnaire concerné ;
- Le rachat des Titres des Actionnaires du Collège Privé en vue de la transformation de la Société en Société Publique Locale ;

- Le rachat des Titres de l'actionnaire concerné par les Actionnaires ou leurs Affiliés ou par un Tiers ;

Pour les besoins du présent article, le Droit de Prémption prévu à l'article 12 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle à l'article 13 ne s'appliqueront pas.

16. STIPULATIONS GENERALES EN CAS DE TRANSFERT DE TITRES

16.1. Sort des comptes courants et garanties

Les Parties conviennent de l'indissociabilité de la propriété des Titres avec celle des créances en comptes courants d'actionnaires sur la Société.

En conséquence, en cas de Transfert de Titres, le Cédant devra également céder au Cessionnaire qui devra acquérir, la quote-part de son avance en compte courant dans la Société à due proportion du pourcentage de Titres Transférés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la quote-part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date du Transfert.

Si les Parties ont garanti tout ou partie des engagements de la Société, le Cessionnaire devra reprendre à sa charge le pourcentage de garanties consenties par le Cédant égal au pourcentage de Titres Transférés.

16.2. Engagements des Parties

Dans le cas où (i) les contrats de financement externes conclus par la Société contiendraient une clause prévoyant une exigibilité anticipée, un remboursement anticipé ou toute modification importante des modalités du prêt, dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou d'un changement d'actionnariat de la Société et (ii) un Actionnaire envisagerait un Transfert de Titres qui aurait pour effet d'entraîner une telle exigibilité, un tel remboursement ou une telle modification, l'Actionnaire Cédant devra faire son affaire personnelle d'obtenir l'accord écrit de l'établissement de crédit concerné préalablement à la réalisation du Transfert envisagé, de telle sorte que le Transfert ne puisse avoir pour conséquence d'entraîner l'exigibilité anticipée ou le remboursement anticipé des sommes prêtées ou une modification défavorable des conditions de financement. A défaut d'un tel accord, l'Actionnaire Cédant concerné s'interdit de Transférer ses Titres.

16.3. Violation des stipulations du Pacte

Tout Transfert effectué en violation des stipulations du Pacte sera nul.

17. ANTI-DILUTION

17.1. Les Parties bénéficieront du droit individuel permanent de conserver leur participation (droits de vote et/ou droits au bénéfice) dans la Société, compte tenu des Titres donnant droit de façon immédiate ou de manière différée, par quelque moyen que ce soit, à une quote-part du capital et/ou des droits de vote de la Société.

17.2. En conséquence, chaque Partie devra être en mesure de pouvoir souscrire à toute augmentation de capital ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions notamment de prix d'émission, identiques à celles auxquelles les Titres nouveaux seront émis de manière à lui permettre de conserver son pourcentage de participation dans le capital de la Société préalablement à l'opération concernée.

- 17.3. Les Actions à émettre au bénéfice des Parties au titre du présent article devront donner droit aux mêmes droits et avantages qui seraient créés au profit d'un Actionnaire ou d'un Tiers au titre de l'augmentation de capital justifiant l'exercice de cet article.

TITRE VI **DISPOSITIONS DIVERSES**

18. DROIT APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION – DESIGNATION D'UN EXPERT

Le Pacte est soumis au droit français.

Les Parties conviennent que tous les différends qui pourraient naître entre elles, relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, seront, en l'absence d'accord à l'issue d'un délai de trente (30) Jours, portés devant les dirigeants respectifs des Parties et, seulement en cas de désaccord persistant constaté à l'issue d'un nouveau délai de trente (30) Jours, pourront être soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel compétente, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 14.

Les Parties conviennent que, dans le cas où la procédure prévue à l'article 1843-4 du Code civil serait mise en œuvre au titre des stipulations des Statuts et/ou du Pacte, l'expert auquel il est fait référence devra être un cabinet d'audit de réputation nationale, indépendant des Parties.

L'expert sera saisi par la partie la plus diligente.

A défaut de pouvoir désigner un expert dans la liste ci-dessus, l'expert sera désigné par jugement du président du tribunal compétent

Les honoraires de l'expert seront répartis à parts égales entre les Parties concernées.

19. INCESSIBILITE – INTUITU PERSONAE

Les stipulations du présent Pacte ont un caractère *intuitu personae* en vue de la réalisation des objectifs des Parties tels que présentés en préambule.

Hors cas d'adhésion du Cessionnaire au Pacte, les droits et obligations des Parties ne pourront être Transférés à un Tiers.

20. NON UTILISATION DES NOMS « CDC », « Caisse des dépôts et consignations » et « Caisse d'Épargne et de Prévoyance Bourgogne Franche-Comté »

Les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la CDC, sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire. De même, les Parties s'engagent, pendant toute la durée du Pacte, à ne pas utiliser ou mentionner les noms « Caisse d'Épargne et de Prévoyance Bourgogne Franche-Comté », les logos et/ou les marques figuratives y associées sans l'accord préalable et écrit de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Bourgogne Franche-Comté », sauf lorsqu'un tel usage est exigé par la loi et à condition que l'emploi soit limité à ce qui est strictement nécessaire.

21. CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Les Actionnaires du Collège Public s'interdisent pendant toute la durée du Pacte :

- De fournir/commercialiser des services concurrents de l'Activité de la Société, conclure des partenariats ou mener des projets concurrents de l'Activité de la Société, ou de participer, de gérer, d'exploiter toute entreprise exerçant une Activité Concurrente ;
- De prendre/détenir une participation, directe ou indirecte, majoritaire ou minoritaire, dans une société ou entité exerçant une Activité Concurrente.

22. DISPOSITIONS GENERALES

22.1. Délais et Renonciation

Les Parties reconnaissent que tous les délais fixés aux présentes l'ont été après détermination concertée de leur durée et que les conséquences pour les Parties du respect ou non de ces délais sont acceptées, y compris lorsqu'elles se traduisent par la perte d'une faculté pour une Partie. Sous cette réserve, le défaut d'exercice partiel ou total de l'un quelconque de ses droits ne pourra valoir renonciation au bénéfice de ce droit pour l'avenir.

22.2. Confidentialité

Chaque Partie s'engage à garder strictement confidentielles les informations et documents reçus d'une autre Partie ou de la Société relatifs à la Société et les stipulations du Pacte non retranscrites dans les Statuts et s'interdit d'en communiquer le contenu à quiconque sauf (i) à ses dirigeants, administrateurs, employés ou conseils qui participent directement et activement à l'activité ou à la gestion de la Société et qui ont besoin d'obtenir communication d'informations confidentielles dans le cadre de la gestion de la Société, (ii) à leur commissaires aux comptes, (iii) à leur actionnaires, organes et comités d'engagement internes (étant entendu que les personnes visées aux (i), (ii) et (iii) seront-elles-mêmes tenues au respect de l'obligation de confidentialité visé au présent article 22.2, (iv) à toute autorité de contrôle ou (v) en vertu de contraintes légales et réglementaires (notamment pour respecter les prérogatives des assemblées délibérantes des Actionnaires du Collège Public) ou judiciaires (notamment pour faire valoir ses droits en justice). Toute divulgation dans les cas (iv) et (v) susvisés devra donner lieu à information des autres Parties avec un préavis raisonnable compte tenu de la nature de l'obligation de divulgation et la Partie tenue à divulgation devra faire ses meilleurs efforts pour tenir compte des commentaires des autres Parties sur cette divulgation ou la manière de procéder à cette divulgation et les moyens de limiter la portée de la divulgation.

Tout communiqué ou annonce relatif au Pacte ou à son contenu devra faire l'objet d'un accord écrit préalable entre les Parties.

Les obligations de confidentialité prévues par le présent article s'appliqueront pendant toute la durée du Pacte et survivront pendant douze (12) mois à compter de la résiliation du Pacte ou à compter de la cession de l'intégralité de ses Titres par un Actionnaire, en ce qui concerne l'Actionnaire concerné.

22.3. Transmission et Adhésion

Les stipulations du Pacte et les droits et obligations qui en découlent engagent les héritiers, successeurs et ayants droit des Actionnaires. Ceux-ci seront donc tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent.

Il est expressément prévu qu'en cas de Transfert à un Tiers des Titres ou de souscription par un Tiers de Titres de la Société effectué conformément aux stipulations des Statuts et du Pacte, le Cessionnaire sera tenu du respect de toutes les clauses de ceux-ci.

Tout Cessionnaire de tout ou partie des Titres d'une Partie bénéficiera de droits identiques à ceux de la Partie ayant cédé ses Titres.

En conséquence, le Transfert ne sera opposable aux autres Actionnaires et à la Société qu'au vu de l'engagement écrit du Cessionnaire (i) d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent et (ii) de se substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes.

En outre, la Société s'engage à faire le nécessaire pour que toute personne souscrivant ou recevant des Titres de la Société par tout autre moyen que le Transfert, et notamment par voie d'augmentation de capital, d'échange de Titres ou d'attribution de Titres de la Société, accepte par écrit, au plus tard au moment de la réalisation de l'opération par laquelle le Tiers concerné devient actionnaire de la Société, d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de respecter les obligations qui y figurent. A défaut, la Société s'interdira, en tant que Gardien du Pacte, de retranscrire l'opération dans son registre des mouvements de titres et dans ses comptes d'actionnaires.

Un modèle de lettre d'adhésion au Pacte figure en annexe 22.3.

22.4. Modification du Pacte

Toute modification du Pacte ne pourra résulter que d'un consentement unanime et écrit des Parties.

22.5. Durée et résiliation du Pacte

Le Pacte prend effet à la date des présentes et restera en vigueur pendant une durée de [dix (10) ans] et sera ensuite renouvelé par tacite reconduction par périodes successives de [dix (10) ans], sauf dénonciation par l'une des Parties aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois (3) mois avant la date de renouvellement.

Toutefois, il sera résilié de plein droit et de manière anticipée dès l'introduction des Titres de la Société sur un marché réglementé ou organisé ou en cas de réalisation d'un Transfert total des Titres de la Société.

Néanmoins, à la date à laquelle une Partie ne détiendrait plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendrait fin à l'égard de cette Partie (à l'exception de l'article 22.2 « **Confidentialité** » qui restera en vigueur pendant une durée de douze (12) mois à compter de cette date) pour autant que toutes les obligations mises à sa charge par les présentes aient été respectées avant la perte de sa qualité de détenteur de Titres, mais resterait en vigueur à l'égard des autres Parties.

L'expiration du Pacte ne sera cependant d'aucun effet sur la validité de tout droit ou obligation d'une Partie né(e) du fait de l'exécution ou de l'inexécution du Pacte préalablement à son expiration, tels que, notamment, tous les engagements dont le point de départ et la durée sont fixés dans le Pacte, indépendamment de la durée du Pacte.

22.6. **Gardien du Pacte**

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

La Société, représentée par son Directeur Général, intervient spécialement aux présentes pour accepter ce mandat d'intérêt commun et s'assurer de l'application et du respect des Statuts et du Pacte.

À cet égard, le Gardien du Pacte :

- (i) Sera chargé de la tenue du registre des mouvements de titres de la Société et à ce titre sera seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irrégularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;
- (ii) Devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;
- (iii) Adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;
- (iv) Devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;
- (v) Recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;
- (vi) S'assurera du respect par les Actionnaires, à tout moment, des déclarations, engagements et dispositions contenues dans le Pacte, et, le cas échéant, informera sans délai l'ensemble des Parties des irrégularités constatées ;
- (vii) Recueillera, par tous moyens, les décisions des Parties ayant pour objet le changement, la modification ou la renonciation à l'une quelconque des stipulations du Pacte, et procédera, le cas échéant, aux modifications du Pacte.

Les Parties devront adresser au Gardien du Pacte une copie de toutes les Notifications qui seraient faites au titre des opérations concernées par l'exécution des présentes.

Le présent mandat portera sur la gestion de tous les Titres appartenant aux Parties.

22.7. **Force obligatoire**

22.7.1. **Effacité**

Chacune des Parties s'engage à faire en sorte, par tous moyens appropriés, y compris en leur qualité d'Actionnaires ou dirigeants de la Société, ou d'autres structures dont ils sont ou seront, directement ou indirectement, actionnaires ou dirigeants, à tout moment :

- (i) Que l'exécution de dispositions statutaires de la Société ne privent pas le présent Pacte de son efficacité, et

- (ii) Que soient prises à tout moment après la date des présentes toutes mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ou souhaitables pour réaliser les objectifs du présent Pacte.

22.7.2. **Réparation**

Chacune des Parties reconnaît que l'octroi de dommages et intérêts ne constituera pas une réparation satisfaisante en cas d'inexécution de ses obligations au titre de ses engagements prévus aux présentes.

En conséquence, chaque Partie accepte que les autres Parties au Pacte puissent conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, demander par voie judiciaire l'exécution forcée des engagements prévus au présent Pacte afin notamment d'obtenir la réalisation des Transferts qui y sont prévus et dans les conditions prévues aux présentes, quand bien même le recours à l'exécution forcée n'aurait pas été expressément stipulée dans le Pacte et qu'il existerait une disproportion manifeste entre le coût de cette exécution forcée pour la Partie débitrice de bonne foi et son intérêt pour la (les) Partie(s) créancière(s), sans préjudice des dommages et intérêts dont ces autres Parties pourraient se prévaloir par ailleurs au regard de tout préjudice résultant pour la Partie concernée de la mauvaise exécution de son obligation par son débiteur.

En cas d'inexécution par une ou plusieurs Partie(s) des obligations mises à sa(leur) charge par le présent Pacte, et après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant une durée de dix (10) Jours à compter de sa réception, les autres Parties (ou l'une au moins d'entre elles) pourront de plein droit obtenir s'il s'agit du non-respect d'un engagement non financier, la désignation sur requête ou en référé d'un mandataire de justice chargé d'une mission ad hoc, consistant à exécuter, aux lieu et place de la ou les Parties(s) défaillante(s), les obligations incombant à celle(s)-ci.

En particulier, ledit mandataire pourra exercer le droit de vote de la ou des Partie(s) défaillante(s), soit en Assemblée Générale, soit en Conseil d'Administration et aura pour mission de voter dans le sens permettant une exécution pleine et entière du présent Pacte.

22.7.3. **Imprévision**

Les Parties acceptent d'assumer le risque d'un éventuel changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des présentes rendant leur exécution onéreuse pour l'une quelconque d'entre elles et en conséquence, renoncent expressément par avance à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

22.8. **Portée**

Les Parties conviennent que le Pacte représente l'intégralité de leur accord quant à son objet et remplace, annule et prévaut sur toutes conventions ou documents antérieurs ayant un objet identique ou semblable à celui du Pacte.

22.9. **Nullité d'une stipulation**

La nullité de l'une quelconque des stipulations résultant des présentes, pour quelque cause que ce soit, n'affectera pas la validité des autres stipulations quelles qu'elles soient, pour autant que l'économie générale du Pacte soit préservée. Dans un tel cas, les Parties s'engagent à substituer si possible à la stipulation illicite ou inapplicable, une stipulation licite correspondant à l'esprit et à l'objet de celle-ci.

22.10. Notifications

Une « **Notification** » désigne toute communication en vertu du Pacte ou en rapport avec le Pacte devant être effectuée par écrit et être signée par ou pour le compte de la Partie la donnant.

Elle sera notifiée par remise en main propre ou par envoi par courrier électronique (uniquement si elle est suivie, le même Jour – s'il s'agit d'un Jour Ouvré – ou le Jour Ouvré suivant, d'un courrier recommandé avec accusé de réception) aux adresses indiquées en tête du Pacte ou à toute autre adresse notifiée dans les mêmes conditions par la Partie concernée aux autres Parties. Toute Notification ainsi notifiée par remise en main propre, par courrier électronique ou courrier sera présumée avoir été dûment faite :

- (i) En cas de remise en main propre, au moment de la remise ;
- (ii) Dans le cas d'un envoi par courrier électronique, au moment de la transmission si elle est suivie comme indiqué d'un envoi par courrier recommandé ;
- (iii) Dans le cas d'un envoi par courrier recommandé, au moment de sa remise ;

Étant entendu que dans chaque cas où la remise en main propre serait effectuée après 18h00 un Jour Ouvré ou un Jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9h00 le Jour Ouvré suivant.

Une Partie doit notifier aux autres tout changement de son nom, de son destinataire, de son adresse pour les besoins du présent Pacte, étant entendu qu'une telle notification ne prendra effet que :

- (i) À la date indiquée dans la Notification comme étant la date à laquelle doit avoir lieu le changement ; ou
- (ii) S'il n'est pas indiqué de date, ou si la date indiquée se trouve moins de 3 Jours Ouvrés après la date à laquelle est faite la Notification, le 3^{ème} Jour Ouvré après la date de Notification de ce changement.

Election de domicile

Pour l'exécution du Pacte et notamment pour l'envoi des Notifications :

- (i) Dijon Métropole fait élection de domicile à 40, avenue du Drapeau CS 17510 – 21075 Dijon Cedex,
- (ii) La Région Bourgogne-Franche-Comté fait élection de domicile à [●],
- (iii) La CDC fait élection de domicile en sa [Direction régionale : adresse de la Direction régionale] [**Note : à confirmer**]

- (iv) La Caisse d'épargne et de prévoyance de Bourgogne Franche Comté fait élection de domicile à l'adresse de son siège social,
- (v) Le Crédit Agricole Champagne Bourgogne fait élection de domicile à [●],
- (vi) La Chambre de commerce et d'Industrie Métropole de Bourgogne fait élection à [●]

22.10.1. **Computation des délais et Période Chômée**

Les délais stipulés dans le Pacte se calculent selon les règles fixées par les articles 640 à 642 du Code de Procédure Civile et expirent automatiquement et de plein droit dès la survenance de leur échéance, sans qu'une quelconque mise en demeure ou notification ne soit nécessaire.

Dans l'hypothèse où tout délai stipulé dans le Pacte viendrait à expiration au cours du mois d'août ou entre le 20 décembre d'une année et le 4 janvier compris inclus de l'année suivante (chacune une « **Période Chômée** »), il est expressément convenu que ledit délai sera automatiquement prorogé du nombre de jours courant sur la Période Chômée.

Fait à Dijon, le [●]

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

Dijon métropole
représentée par [●]

La Région Bourgogne-Franche-Comté
représentée par Mme Marie-Guite Dufay

La Caisse des dépôts et consignations
représentée par [●]

La Caisse d'Épargne et de Prévoyance de
Bourgogne-Franche-Comté
représentée par [●]

La Caisse du Crédit Agricole Champagne
Bourgogne
représentée par [●]

La Chambre de Commerce et d'Industrie
Côte d'Or Saône et Loire Métropole de
Bourgogne
représentée par [●]

En présence de :

La Société
représentée par [●]

Annexe 2.4 - Modèle de Charte RSE

Pourquoi une démarche RSE pour la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale SEMPAT Dijon Métropole?

La responsabilité sociale des entreprises (RSE) est définie par la Commission Européenne comme « La responsabilité des entreprises vis-à-vis des effets qu'elles exercent sur la société ». Une démarche RSE contribue aux trois piliers du développement durable : progrès économique, justice sociale et préservation de l'environnement.

S'engager dans une démarche RSE volontaire représente une opportunité pour la SEMPAT Dijon Métropole d'adapter son activité afin de toujours mieux servir l'intérêt général, en harmonie avec ses parties prenantes et ses partenaires.

Présentation de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole :

Au regard de l'activité de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole, l'engagement dans une démarche de responsabilité sociale apparaît légitime et en adéquation avec nos valeurs.

Les engagements RSE présentés dans cette charte constituent ainsi un levier clé du développement sur le long terme de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole.

Nos engagements

NOTRE RESPONSABILITE ECONOMIQUE ET NOTRE ENGAGEMENT POUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL

Concilier soutenabilité économique et RSE dans notre gouvernance

L'inclusion de la RSE dans notre stratégie implique de mettre en perspective notre modèle économique et notre gouvernance, afin de garantir à la fois la robustesse du modèle économique la SEM Patrimoniale Dijon Métropole, et la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Nous nous engageons ainsi à :

- Prendre en compte les risques liés à la transition énergétique et environnementale dans notre modèle économique,
- Intégrer les risques et opportunités environnementaux et sociaux dans toute prise de décision tant dans la gestion interne de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole que dans notre activité et nos projets,
- Respecter les règles de la concurrence et les règles de la commande publique,
- Favoriser la diversité au sein de nos instances de gouvernance (parité, diversité en termes d'âge et de profil professionnel...),
- Mener une politique d'innovation durable,
- Eviter les conflits d'intérêt pouvant résulter de nos activités et respecter la déontologie de nos métiers,
- Garantir un encadrement des rémunérations des dirigeants, ainsi que de leurs modalités d'attribution.

Garantir la loyauté des pratiques et leur transparence

L'exemplarité de nos pratiques professionnelles, en interne et dans nos interactions avec nos partenaires, est un élément clé pour assurer un impact positif de notre activité sur la société. Nous nous engageons ainsi à :

- Lutter contre les pratiques d'évasion fiscale,
- Lutter contre la corruption, le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme conformément aux articles L561-1 et suivants du Code monétaire et financier,
- Acheter des produits vertueux ou exemplaires en termes de processus de production d'après les critères environnementaux et sociaux,
- Contrôler les chaînes d'approvisionnement dont nous faisons partie, et notamment l'impact environnemental et social de nos fournisseurs et sous-traitants

- Entretenir des relations équitables avec nos fournisseurs et sous-traitants, et favoriser l'activité économique locale dans le respect des règles de la concurrence

Assurer le respect et la protection de nos clients

Accompagner au mieux nos clients dans leur parcours résidentiel à chaque stade de leur développement est au cœur de notre activité. Etre un partenaire de confiance est essentiel pour la SEM Patrimoniale Dijon Métropole. Nous nous engageons ainsi à :

- Respecter la réglementation, être loyal et transparent en matière d'information client et de contrat,
- Garantir la santé et la sécurité de nos clients,
- Garantir la protection des données et la vie privée de nos clients.

La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à assurer un service de qualité et de proximité à ses clients, notamment pour la gestion technique et locative.

Contribuer au développement local et à l'intérêt général

Par nature, notre activité et notre offre de services ont une finalité d'intérêt général et concourent à l'attractivité des territoires. Notre activité de portage immobilier à vocation économique vise en effet à offrir une offre d'hébergement (Encore à compléter). Les engagements suivants nous permettent d'améliorer en continu notre impact sur la société et de garantir notre contribution à l'intérêt général :

- Contribuer à l'attractivité et au développement du territoire de Dijon Métropole via notre activité,
- Maintenir des échanges réguliers avec les acteurs locaux et prendre en compte leurs enjeux et projets dans notre activité,
- Participer à la création directe ou indirecte d'emplois sur le territoire,

- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à rénover et réhabiliter les locaux dans lesquels elle investit;
- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à développer une offre de services et de locaux tertiaire au service de l'attractivité des territoires.
- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole soutient le développement économique, le tissu économique de proximité et la revitalisation des territoires.

NOTRE RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

A l'heure de la transition énergétique et environnementale, la SEM Patrimoniale Dijon Métropole a à cœur de limiter son impact négatif sur l'environnement, mais également de saisir les nouvelles opportunités de développement durable. La réduction de nos consommations en énergie et en matières premières contribue ainsi à la baisse de nos coûts de fonctionnement et la sensibilisation aux éco-gestes de nos collaborateurs contribue à la transition plus largement au sein de la société. Nous nous engageons ainsi à :

- Evaluer nos consommations d'énergie et mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire celles-ci,
- Réduire nos émissions de Gaz à Effet de Serre (GES),
- Réduire notre impact sur la pollution de l'air extérieur,
- Mettre en place des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans nos locaux,
- Repenser notre activité au global afin de mettre en œuvre une logique d'économie circulaire, c'est-à-dire de limiter les consommations et le gaspillage des ressources. Dans cette optique, la SEM Patrimoniale Dijon Métropole prévoit de mettre l'accent sur l'optimisation de consommation de papier et de plastique, la réduction du gaspillage alimentaire et le recyclage via le tri sélectif,
- Optimiser le déplacement des collaborateurs,
- Sensibiliser nos collaborateurs aux éco-gestes par des actions de communication internes.

- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à favoriser l'efficacité énergétique et la résilience au changement climatique des bâtiments (rénovation énergétique, prise en compte du confort d'été, risque d'inondation...).
- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à favoriser l'usage des éco-matériaux dans ses réalisations.
- La SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à favoriser le financement de la Transition Énergétique et Environnementale via son activité.

NOTRE RESPONSABILITE SOCIALE ET HUMAINE

Contribuer à l'épanouissement des collaborateurs via les conditions de travail et les relations sociales

La qualité de vie au travail est un élément essentiel de nos valeurs, et la réussite de chaque collaborateur dépend de son épanouissement au sein de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole. Nous nous engageons ainsi à :

- Assurer la sécurité et la santé au travail, à lutter contre les accidents du travail, l'absentéisme, les risques psycho-sociaux et les troubles musculo-squelettiques,
- Garantir la qualité du dialogue social et des relations avec les instances de représentation du personnel,
- Garantir le respect des durées légales de travail et accompagner nos collaborateurs dans leur équilibre vie privée / vie professionnelle,
- Garantir le droit à la déconnexion.

Promouvoir les droits de l'Homme

En tant qu'employeur et acteur économique, la SEM Patrimoniale Dijon Métropole s'engage à promouvoir les droits de l'Homme au sein de son organisation et dans ses relations avec ses partenaires. Nous nous engageons ainsi à :

- N'opérer aucune discrimination, pour quelque cause que ce soit (âge, sexe, situations familiales, croyance et opinion...) notamment dans le recrutement, la rémunération, l'évolution de carrière et la formation des collaborateurs en respect de l'article L1132-1 du Code du travail,
- Porter une attention particulière aux effets discriminatoires indirects pouvant résulter de notre activité,
- Favoriser la diversité et l'égalité des chances dans les effectifs et les fonctions d'encadrement de la SEM Patrimoniale Dijon Métropole, notamment concernant la parité homme et femmes et l'insertion des personnes handicapées,
- Favoriser la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'entreprise.

Annexe 7.4 - Critères de sélection et modèle de dossier de séance

Critères de sélection des opérations :

Le Comité consultatif examine et se prononce sur les dossiers d'opérations qui lui sont soumis sur la base des critères de sélection cumulatifs suivants en conformité avec l'objectif global de rentabilité du Plan d'affaires :

- Respect des critères précisés par l'article 3 du présent Pacte ;
- Chaque opération devra pouvoir faire valoir à terme un bilan positif en matière de développement économique du territoire, notamment à travers le soutien aux créateurs, aux jeunes entreprises, aux entreprises présentant un potentiel de croissance en terme d'emploi, aux filières économiques innovantes, aux entreprises industrielles ;
- A l'exception des 5 premiers investissements engagés, aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital ou comptes courants d'associés plus de 25% des fonds propres de la Société ;
- Les opérations de construction dites « en blanc » (c'est-à-dire sans locataires identifiés avant construction) sont à éviter et seront limitées aux locaux multi-occupants. Les opérations examinées par le Comité consultatif et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum :
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les locaux tertiaires, hôtels d'entreprises, locaux d'activités et industriels multi preneurs ;
 - 100% des surfaces de l'immeuble pour les locaux à vocation économique mono occupant.
- Chaque opération devra viser un objectif de rendement brut locatif (RBL)¹ prévisionnel de 6% minimum pour la première année en pleine exploitation ; par dérogation, les opérations présentant un RBL prévisionnel compris entre 4 et 6% pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives ; Le comité technique soumettra au dernier conseil d'administration de l'exercice, le taux de RBL à appliquer pour l'exercice à venir ;
- Le Plan d'Affaire prévisionnel consolidé de l'ensemble des opérations d'investissement visera à dégager un TRI investisseur cible de 5.5% (il a été déterminé en fonction de l'indice TEC 10 + 250 points de marge de risque) ;
- Lors de la négociation commerciale, la durée ferme la plus longue des baux sera recherchée ;

¹ Le RBL est calculé comme suit : Loyer HT cible / Investissement HT net de subventions d'investissement

- La Société n'a pas vocation à porter le risque de construction. Elle recherchera des formes d'intervention limitant le risque constructif ; ses acquisitions immobilières se font dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), d'une vente d'un immeuble achevé ou d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) lorsque la Société est propriétaire du terrain d'assiette ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés ;
- D'une manière générale, la Société ne pourra pas acquérir des immeubles dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe ;
- Chercher à optimiser la mise de capital dans les opérations, autres que les apports en nature, en visant un ratio moyen maximum de 40% de fonds propres et 60% de dette ;
- En cas de programme « clés en main », c'est-à-dire un immeuble destiné à un preneur identifié, les travaux ne pourront être engagés tant que la promesse de bail n'aura pas été signée ;
- Par ailleurs, toutes les garanties possibles devront être recherchées auprès des preneurs à bail. A titre indicatif il pourra s'agir de la mise en place préalable du financement pour les non actionnaires, de cautions bancaires, hypothèques ou toute autre garantie appropriée ;
- La Société peut procéder à des cessions d'actifs à des investisseurs ou à des entreprises locataires, sous réserve que le prix de cession soit fixé dans les conditions du marché et sans être inférieur au prix permettant aux Actionnaires d'obtenir l'objectif de rentabilité fixé ci-dessus ;
- Chaque opération devra veiller à intégrer les enjeux du développement durable tant au niveau environnemental que sociétal et privilégier une empreinte environnementale la plus réduite possible. Les prérequis sont précisés dans l'annexe n° 7.4 (a) : Critères de sélection environnementaux ;
- Les programmes neufs réalisés devront viser un objectif d'efficacité énergétique supérieur aux normes en vigueur au moment de l'investissement par la Société, et en fonction du type de bâtiment.

Dans le cas où l'investissement immobilier serait porté par une filiale de la Société ou par une participation constituée à cet effet ou déjà préalablement constituée, l'investissement immobilier porté par cette filiale devra respecter les dispositions du présent article.

L'ensemble de ces critères pourront exceptionnellement être adaptés pour tenir compte de situations particulières et stratégiques, ne remettant pas en cause l'équilibre global de la Société.

Modèle de dossier de séance :

Le Comité consultatif se prononce au vu des dossiers de séances préparés, instruits et produits par la Direction générale de la Société.

Les dossiers de séances produits au Comité consultatif doivent notamment comporter les informations et éléments suivants:

Technique :

- Description de l'opération, du contexte de son implantation ;
- Informations relatives au développement durable ;
- Etat cadastral et plan ;
- Règlement de copropriété si existant ;
- Projet de contrat de travaux et mode de contractualisation ;
- Ensemble des diagnostics obligatoires en cas de cession ;
- Prix, modalités d'acquisition du bâtiment et du foncier le cas échéant (condition de détention du foncier, etc.) et rapports d'expertises à l'appui (diagnostic technique, etc.),

Commercial :

- Durée du bail et modalités particulières (franchise, garantie locative, indexation, charges locatives, ...) ;
- Affectation, conditions locatives projetées, identité des preneurs potentiels et, le cas échéant, éléments permettant d'apprécier la capacité financière du preneur ;
- Taux de réservation ;
- Etude de positionnement validant les hypothèses de commercialisation de l'opération en cas d'absence de pré-commercialisation ferme ;

Juridique et financier :

- Bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration (compte de résultat, bilan, trésorerie et rentabilité – TRI et RBL) ;
- Conditions locatives projetées, résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, note juridique sur le montage proposé, sur les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la Société,
- Etat des subventions reçues et à recevoir le cas échéant,
- Montant des fonds propres alloués à l'opération et caractéristiques essentielles des emprunts envisagés ;
- Montant des fonds propres déjà engagés et ceux encore disponibles (tableau d'état de consommation des fonds propres) ;
- Détermination d'un Plan d'Affaires pour analyse détaillée des risques de l'opération ;
- Calendrier prévisionnel

La grille d'analyse des investissements sera jointe. Un modèle de grille est ci-joint (annexe 7.4 (b)) à titre indicatif. Le comité consultatif pourra faire évoluer cette grille d'analyse.

Et, le cas échéant, tout document de nature à permettre une bonne appréciation du dossier.
Les éléments financiers seront transmis autant que possible à la fois au format PDF et au format Excel.

Le cas échéant, le Comité consultatif peut demander des compléments d'information ou la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises. Une nouvelle présentation du dossier au Comité consultatif pour avis sera alors effectuée

Concernant les dossiers « cessions d'actifs » :

- Situation locative du bien immobilier ;
- Evaluation de l'actif par un expert immobilier indépendant explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels ;
- Note sur l'opportunité du projet de cession compte tenu des conditions du marché, fiscalité, garanties à envisager de délivrer, aspects juridiques spécifiques ;
- Objectif de prix de vente attendu de l'actif et des modalités de règlement ;
- Le cas échéant, projet de mandat de cession avec mention des honoraires prenant en considération le caractère exclusif ou non du mandat ;

Concernant les créations de filiale ou toute prise de participation au capital de sociétés ayant un objet similaire :

- Les statuts de la société-cible, ou, si celle-ci n'a pas encore été constituée, les caractéristiques essentielles qui guideront leur rédaction ;
- Une étude du risque de contrepartie des actionnaires ;
- Un rapport sur la situation juridique, comptable et fiscale de la société cible, si celle-ci est déjà constituée ;
- Une étude de la situation financière de la société cible et de son actionnariat ;
- Le plan d'affaires de la société-cible ;
- En cas d'études et d'audit pour une prise de participation dans une filiale dans laquelle la CDC serait aussi au capital, leur coût pourrait être partagé.

Dans le cas d'une société-cible à objet unique, les mêmes éléments que si cet objet était porté par la Société elle-même.

Annexe 7.4 (a): Critères de sélection environnementaux

Principes généraux :

Les opérations devront, autant que possible, présenter un caractère durable et respectueux de l'environnement. Les exigences liées à ce critère de développement durable seront adaptées selon la destination des bâtiments et selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'une restructuration / rénovation lourde.

Pour répondre aux enjeux environnementaux, des outils de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments seront mis en place autant que possible. Des contrôles de la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie ainsi que des mesurages de la qualité de l'air intérieur pourront être réalisés avant mise en service du bâtiment.

L'alimentation des bâtiments en sources d'énergie renouvelable sera privilégiée dès lors que les contraintes techniques et financières du projet le permettent

Les actifs immobiliers bâtis en exploitation devront faire l'objet d'un suivi précis des consommations d'énergie et fluides et devront pour cela être correctement instrumentés (compteurs appropriés permettant le relevé individuel et par type d'utilisation, sondes, GTB...).

Les baux devront comprendre une annexe environnementale comprenant des engagements mutuels de partage d'informations et de réalisation d'un bilan et d'un programme d'actions destiné à améliorer les caractéristiques énergétiques et environnementale des locaux le cas échéant.

En outre, des équipements permettant le tri des déchets devront être mise en place dans chaque bâtiment.

Le carnet d'entretien du bâtiment sera établi annuellement ou à chaque mise à jour importante

Dans le cadre des opérations qui seront réalisées via une filiale (sous-entend, entité détenue à plus de 50%), le représentant de la société devra proposer de s'engager dans la même démarche

Les opérations de construction et de rénovation devront viser à minima les critères indiqués dans les tableaux joints dans la colonne « prérequis ». A compter de 2026 les critères devront évoluer vers de nouvelles ambitions en lien avec les objectifs 2030 à 2050.

Des dérogations aux obligations de certification pourront être étudiées au cas pas pour les projets en territoire prioritaire (QPV, Territoires d'industrie, ...) sur justifications

Niveau d'exigences	Prérequis	Ambitions
Qualité environnementale	<u>1 certification au choix :</u> HQE BD – niveau Excellent 7 étoiles BREEAM NC – niveau Very Good LEED – niveau Silver Bail vert ou certification de l'exploitation	<u>1 certifications au choix :</u> HQE BD – niveau Excellent 7* à Exceptionnel 10* BREEAM NC – niveau Excellent à Outstanding LEED – niveau Gold à Platinum Bail vert ou certification de l'exploitation
Biodiversité	HQE BD – niveau C sur objectif « biodiversité » BREEAM – « biodiversité » : 5 crédits sur critère Land use and Ecology – LE LEED « biodiversité » : 1 point Protect or Restore Habitat	HQE BD : Niveau B à A sur objectif "biodiversité" BREEAM « biodiversité » : 6 à 7 crédits sur critère Land use and Ecology – LE LEED « biodiversité » : 2 points Protect or Restore Habitat
Confort	-	HQE BD : 2 à 3 étoiles sur engagement Qualité de vie + niveau B à A sur les thèmes confort visuel, confort hygrothermique et QAI BREEAM : >= 50% à 70% sur le critère Health and Wellbeing – Hea LEED : >= 50% à 70% des points sur le critère Indoor environmental quality – EQ
Matériaux	-	Label bâtiment biosourcé
Energie-Carbone	<u>Label au choix :</u> E+C- niveau E2C1 BBC Effinergie 2017 BBCA niveau Performance	<u>Label au choix :</u> E+C- niveau E2C1, E3C1, E4C1 ou E3C2 BBC Effinergie 2017 à Bepos+ Effinergie 2017 BBCA niveau Performance

Annexe 7.4 (b) : Projet de grille d'analyse RBL

Chaque projet « actif immobilier » soumis à l'analyse du Comité consultatif est évalué sur la base des critères suivants noté de 1 à 3 (par ordre décroissant de risque)²

• **Produit type : immeuble entier à usage tertiaire ou locaux d'activité**

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré commercialisation	Opération en blanc	Pré-commercialisation > 25 % des surfaces	Pré-commercialisation > 50 % des surfaces
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de pré commercialisation	Bail précaire ou absence de pré-commercialisation Preneur non connu	Bail classique commercial 9 ans Preneur sur secteur concurrentiel	Bail > 9 ans (dont durée ferme de 6 ans min) Preneur de notoriété locale ou nationale
Stationnement	Aucun	Inférieur à 1 place pour 100m ²	Supérieur à 1 place pour 30 à 100m ²
Autres critères à intégrer...			

Le Rendement Brut Locatif attendu varie suivant le degré de risque inhérent à l'opération :

8 % a minima pour les opérations notées [1] à [11]

7 % pour les opérations notées de [12] à [17]

6 % pour les opérations notées de [18] à [24]

La rentabilité locative doit être considérée cependant comme un minima sous réserve de l'équilibre global de l'opération.

Les projets devront satisfaire l'ensemble des critères suivants :

- Intervention en neuf ou en réhabilitation lourde : pas d'investissement sans création de valeur (rachat d'immobilier sans travaux) ;

² Cette grille de critères n'est pas figée. Elle est susceptible d'évolution pour intégrer des critères complémentaires

- Intervention dans les conditions de marché, variant selon le type de projet, avec un TRI > 6% ;
- Recours à la dette bancaire de manière optimisée : gearing cible entre 20/80 et 40/60, dette à taux fixe, amortissable et sans recours ;
- Liquidité de l'actif à horizon 5-15 ans, organisée si possible dès le montage du projet ;
- Mécanisme de garantie de paiement des loyers (GAPD/caution) ;
- Intervention avec pré-commercialisation dans le cadre d'un bail ou BEFA de longue durée (9 à 12 ans) ;
- Desserte à l'activité adaptée ;
- Parc de stationnement suffisant pour l'activité ;
- Modularité du produit ;
- Pas d'investissement en copropriété ni auprès de personnes physiques ;
- Etude(s) de marché validant site, concept(s) et implantation (concurrence actuelle et future, valeurs locatives et taux d'effort, ...) ;
- Qualité environnementale minimale (cf. annexe x) ;
- Un (Des) bail(aux) vert(s) selon la(eur) surface ;
- Contre-expertise du BP présenté par le locataire (si > 1000 m²) ;
- Obtention d'une offre de prêt bancaire conditionnant le montage financier et permettant la cession de l'actif avant le remboursement complet de la dette ;
- Pré-commercialisation en BEFA de 50% des loyers ;
- Parc de stationnement suffisant pour l'activité (1 place pour 30 à 100 m² de bureaux selon implantation) ;
- Programme à prix de revient modéré (taux de rentabilité brute, environ 7%).

Des dérogations pourront être accordées, notamment pour les projets en territoire prioritaire (Territoires d'industrie, ...), sur justifications.

Annexe 22.3 – Modèle d'acte d'adhésion

[Désignation et coordonnées
de toutes les Parties au Pacte]

[Date]

Objet: Adhésion au pacte d'actionnaires de la société [●] en date du [●] (le "Pacte")

[Messieurs, Mesdames],

Nous vous informons que

[Option 1 - Transfert de Titres] :

[Nom de la Partie procédant au Transfert] (le "Cédant") a l'intention de nous céder [●] actions de la société [●], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation qui doit ainsi nous être cédée, et nous substituer aux engagements souscrits par le Cédant envers d'autres Parties aux présentes. A cet égard, nous déclarons :

- (i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Statuts et du Pacte ;
- (iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n°2 du casier judiciaire ;
- (v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;
- (vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

[Option 2 - Acquisition de Titres par tout autre moyen qu'un Transfert] :

Nous allons acquérir ce jour [●] actions de la société [●] par voie de [désignation de l'opération (fusion, augmentation de capital, échange, etc.)], et que nous acceptons tous les termes et conditions du Pacte auquel nous déclarons adhérer irrévocablement.

Nous déclarons par la présente accepter l'ensemble des droits et obligations du Pacte qui sont attachés à la participation que nous allons acquérir. A cet égard, nous déclarons :

- (i) ne pas être domicilié dans un pays ou territoire figurant sur la liste des Etats ou Territoires Non Coopératifs (ETNC), dont la liste est établie et mise à jour par le groupe d'action financière sur le blanchiment de capitaux (GAFI), ou, à défaut, tout organisme équivalent ;
- (ii) confirmer que nous respectons les règles du Code monétaire et financier relatives au blanchiment de capitaux et au financement de terrorisme ;
- (iii) disposons des capacités financières nous permettant de respecter nos obligations au titre des Statuts et du Pacte ;
- (iv) qu'aucun de nos dirigeants n'a été condamné à une condamnation pénale dont la mention figure encore sur le bulletin n°2 du casier judiciaire ;
- (v) ne pas être partie à un litige avec l'un des Actionnaires ;
- (vi) répondre aux conditions d'honorabilité prévues aux articles L. 500-1 et D.547-2 du Code monétaire et financier.]

Les notifications prévues au Pacte devront nous être adressées à l'adresse suivante :

[●]	
A l'attention de :	
Adresse :	
Email :	

Les termes définis dans le Pacte ont le même sens dans la présente lettre d'adhésion qui sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.