Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601526-20201215-DB20201206-DE

VILLE DE PLOEMEUR
MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

Séance Publique
Mardi 15 décembre 2020

X-SEA : AUGMENTATION DE CAPITAL

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Patricia QUERO-RUEN, Christian PERRIEN, Pascaline ALNO, Claude ORVOINE, Claudie LE BIHAN, Cédric ORVOËN, Georges CORNEC, Marie-Christine LE NORMAND, Patrick GOUELLO, Bernard CLERGEON, Liliane MARTEVILLE, Brigitte LE LIBOUX, Christian LAURENT, Yolande ALLANIC, Pascal GUERIF, Jean-Luc SCIEUX, Isabelle GUSMINI, Anne-Valérie RODRIGUES, Christine BARETTE, Ludovic JEGO, Marianne POULAIN, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL, Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES, Loïc TONNERRE.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Hélène BOLEIS à Christian PERRIEN, Martine LIEDOT à Claude ORVOINE, Antoine GOYER à Ronan LOAS.

Secrétaire de séance : Pascaline ALNO

Présents : 30
Pouvoirs : 03

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201215-DB20201206-DE

DIRECTION GENERALE

n°06

X-SEA : AUGMENTATION DE CAPITAL

Rapporteur : Ronan LOAS

La société d'économie mixte XSEA a été fondée en 2011 à l'initiative de Lorient Agglomération et rassemble aujourd'hui une dizaine d'actionnaires, dont la Caisse des Dépôts et Consignations, afin de porter des investissements structurants dans les domaines de l'immobilier d'entreprises et des énergies renouvelables à l'échelle du territoire.

Depuis sa création, XSEA a engagé, sur le seul périmètre géographique de Lorient Agglomération, près de 14M€ HT d'investissement, que ce soit en direct ou par le biais des différentes filiales qu'elle contrôle.

Détenu à la suite d'apports en capital, par le biais d'acquisitions ou dans le cadre de baux longue durée, le patrimoine immobilier de la SEM représente à ce jour près de 34 500 m² de surfaces commercialisables. L'exploitation commerciale de ce patrimoine a permis de générer un chiffre d'affaires de 1,7 M€HT en 2019 (CA prévisionnel équivalent pour 2020).

En parallèle, à travers sa filiale LANERGIE 2, la SEM a porté l'installation puis lancé l'exploitation de la plus grande ferme solaire sur toiture en France (en milieu urbain) sur le toit du bloc K2 à Lorient – La Base. Cette centrale a généré pour sa première année de production (2019) un CA de 320 K€. Elle est le premier équipement « ENR » exploité par la SEM.

Le modèle économique de la SEM XSEA repose sur une structure restreinte en termes de personnel limitant les coûts fixes (320 K€/an), les projets faisant appel à des partenaires et prestataires externes mobilisés de façon ponctuelle. La stratégie de la SEM vise à se doter d'un portefeuille d'exploitation suffisant pour dégager des flux positifs de trésorerie et ainsi absorber conjoncturellement les aléas d'exploitation et couvrir les frais de structures annuels.

Au cours des prochaines années, la SEM XSEA entend donc poursuivre la dynamique engagée au service des entreprises souhaitant implanter ou développer leurs activités sur le territoire de Lorient Agglomération. Elle souhaite également participer à l'atteinte des objectifs fixés par le Plan Climat Air Energie Territorial de Lorient Agglomération en soutenant, à court et moyen termes, des projets permettant le développement de la production énergétique (électrique ou calorifique) à partir des énergies renouvelables.

Après avoir généré une croissance moyenne de son chiffre d'affaires de 40% par an depuis 2014, la SEM XSEA a pu dégager un premier résultat net excédentaire en 2019 (+12,5K€). Le résultat consolidé à l'échelle du groupe (SEM XSEA et filiales) s'est même établi sur cet exercice à hauteur de +55,7 K€.

Le développement et la maturation de nouveaux projets vont toutefois nécessiter la prise en charge de frais (prestations d'études, honoraires...) et donc la mobilisation de la trésorerie en avance de phase. Leur portage va donc nécessiter de disposer de fonds supplémentaires pour faire face aux besoins en fonds de roulement dans les phases de développement (parfois très longues, notamment pour les opérations concernant les énergies renouvelables ENR).

Jusqu'à présent, XSEA a privilégié le recours à l'endettement bancaire pour le financement de ses projets, mobilisant ainsi un minimum de fonds propres : ainsi, sur les 14M€ d'investissement cumulé sur les 5 dernières années, la SEM n'a apporté que 1,62M€ en fonds propres. Il convient cependant

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

de conserver le ratio « dettes/fonds propres » à un niveau acceptable pour les banques et de poursuivre l'amélioration du ratio « excédent brut d'exploitation /annuités d'emprunts ».

Au vu de ces différents éléments, étant engagée sur une demi-douzaine de projets (immobiliers ou ENR), la SEM XSEA va devoir faire face dans les prochains mois à des besoins de trésorerie importants et qui nécessite une nouvelle levée de fonds auprès de ses actionnaires.

On estime à au moins 12 M€ HT le montant des investissements que la SEM est prête à engager dans les 4 prochaines années. Sur cette enveloppe, l'octroi de prêts bancaires sera conditionné à une prise en charge minimale de la société, dite sur fonds propres, de l'ordre de 15 à 20% pour chacun des projets (construction ou réhabilitation de bâtiments existants, centrale photovoltaïque au sol et sur toiture, éolien terrestre...).

Lors de son Conseil d'administration du 13 octobre 2020, la SEM XSEA a donc présenté un projet d'augmentation en capital selon les termes suivants :

- un apport en numéraire de Lorient Agglomération d'un montant de 2 700 000 €
- un apport en numéraire de la Caisse des Dépôts et Consignations de 1 350 000 €
- un apport en numéraire de la Caisse d'Epargne Bretagne – Pays de Loire de 100 000 €

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de XSEA s'établira alors à hauteur de 10 800 403 € faisant passer :

- la part de Lorient Agglomération à 58,9 %
- la part de la Caisse des Dépôts et Consignations à 33,6%
- la part de la Caisse d'Epargne Bretagne – Pays de Loire à 0,9 % (entrée au capital)

Dans le cadre de cette souscription, la Caisse des Dépôts et Consignations a demandé à pouvoir apporter des modifications au Pacte d'actionnaires actuellement en vigueur au sein de la Société afin de préciser ses droits en tant qu'actionnaire minoritaire et permettre une actualisation du périmètre et du cadre d'intervention opérationnel de la SEM XSEA. Cette nouvelle rédaction a été validée par le Conseil d'Administration en sa séance du 13 octobre 2020.

Pour rappel, le Pacte d'actionnaires est conclu pour une durée de 10 ans et n'est pas reconductible tacitement. Il a pour objet de :

- déterminer le champ d'intervention de la Société dans le cadre du Plan d'affaires (domaines d'activité, périmètre d'intervention)
- fixer et préciser les règles de gouvernance de la Société (Conseil d'Administration, Comité d'Investissement, Direction Générale)
- définir les règles de suivi du Plan d'affaires, du budget et du patrimoine de la SEM
- fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et de la rémunération des actionnaires
- établir les règles et conditions de cession des titres et de sortie de la Société

Il est proposé au Conseil de de valider la présente modification de la composition du capital de la SEM XSEA et d'approuver la nouvelle version du Pacte d'actionnaires.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.236-11, L.236-23 et L.236-2 du Code de Commerce ;

Vu la décision du Conseil d'administration de la SAEML XSEA en date du 13 octobre 2020 ;

Vu le projet de Pacte d'actionnaires de la SEM XSEA ;

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

Vu l'avis de la Commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi, insertion, handicap, tourisme » du 2 décembre 2020 ;

Vu l'avis de la Commission 3 « Finances et ressources humaines » du 3 décembre 2020 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

Article 1 : **APPROUVE** la modification de la composition du capital de la SEM XSEA

Article 2 : **APPROUVE** la nouvelle version du Pacte d'actionnaires de la SEM XSEA, ci-après annexée

Article 3 : **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour réaliser les formalités nécessaires à cette augmentation de capital et pour signer la nouvelle version du Pacte d'actionnaires.

Délibération adoptée à la MAJORITE – 1 CONTRE (Loïc TONNERRE) – 4 ABSTENTIONS (Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.

MAIRIE DE PLOEMEL (Morbihan)

Ronan LOAS,
Maire

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE LOCALE « XSEA »

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB202012O8-DE

Entre les soussignés,

La Communauté d'agglomération du Pays de Lorient, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège à LORIENT (56314), 2 boulevard Général Leclerc, représentée par son président, Fabrice LOHER, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil de la communauté en date du [...].

Ci-après désignée « **Lorient Agglomération** »,

La commune de Lorient ayant son siège à LORIENT (56315), 2 boulevard Général Leclerc, représentée par son maire, Fabrice LOHER, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du [...].

Ci-après désignée la « **commune de Lorient** »,

La commune de Gâvres ayant son siège à GAVRES (56680), avenue des Sardiniers, représentée par son maire, Dominique LE VOUEDEC, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Gâvres** »,

La commune de Guidel ayant son siège à GUIDEL (56520), 11 place de Polignac, représentée par son maire, Jo DANIEL, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Guidel** »,

La commune de Lanester ayant son siège à LANESTER (56600), rue Louis Aragon, représentée par son maire, Gilles CARRERIC, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Lanester** »,

La commune de Languidic ayant son siège à LANGUIDIC (56440), 2 rue de la Mairie, représentée par son maire, Laurent DUVAL, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Languidic** »,

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201215-DB20201206-DE

La commune de Ploemeur ayant son siège à PLOEMEUR (56274), 1 rue des Ecoles, représentée par son maire, Ronan LOAS, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...].

Ci-après désignée la « **commune de Ploemeur** »,

La commune de Quéven ayant son siège à QUEVEN (56530), place Pierre Quinio, représentée par son maire, Marc BOUTRUCHE, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Quéven** »,

La commune de Riantec ayant son siège à RIANTEC (56670), place de la Mairie, représentée par son maire, Jean-Michel BONHOMME, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du [...]

Ci-après désignée la « **commune de Riantec** »,

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement public à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à Paris (75007), représentée par [...], Directeur Régional pour la Région Bretagne, dûment habilité aux fins des présentes par arrêté du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations portant délégation de signature en date du [...].

Ci-après désignée la « **CDC** »,

Le Crédit Coopératif, société anonyme coopérative de banque populaire, ayant son siège 12, boulevard Pesaro à NANTERRE (92000), immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 349 974 931 et représenté par [...],dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné la « **le Crédit Coopératif** »,

La Banque Populaire Grand Ouest, société anonyme coopérative de banque populaire, ayant son siège 15, bd de la Boutière à SAINT GREGOIRE (35760), immatriculée au RCS de Nantes sous le n° 850 500 227 et représentée par [...], dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée la « **la Banque Populaire Grand Ouest** »,

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-D920201206-DE

Le Crédit Agricole du Morbihan, Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel, société coopérative à capital variable agréée en tant qu'établissement de crédit et société de courtage d'assurance, ayant son siège social avenue de Kéranguen à VANNES (56000), immatriculée au RCS de VANNES sous le n° 777 903 816 et représentée par [...], dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné la « **le Crédit Agricole du Morbihan** »,

La Caisse d'Epargne Bretagne – Pays de Loire, caisse d'épargne et de prévoyance à forme coopérative, ayant son siège social place Graslin à NANTES (44000), immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 392 640 090 et représentée par [...], dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné la « **Caisse d'Epargne Bretagne - Pays de Loire** »,

La SEM Lorient Kéroman, société anonyme d'économie mixte, ayant son siège à LORIENT (56323 Cedex), 4, rue Alphonse RIO, immatriculée au RCS de Lorient sous le n° 389 588 765 et représenté par son Président, [...], dûment habilité à l'effet des présentes de par la loi et les statuts.

Ci-après désignée la « **SEM LK** »,

La SEM Sellor, société anonyme d'économie mixte, ayant son siège à LARMOR-PLAGE (56260), Villa Margareth, immatriculée au RCS de Lorient sous le n° 344 519 251 et représenté par sa Présidente, Aurélie MARTORELL, dûment habilitée à l'effet des présentes de par la loi et les statuts.

Ci-après désignée la « **SELLOR** »,

La Société Financière Lorient Développement, société anonyme, ayant son siège à LORIENT (56324 Cedex), 12 avenue de la Perrière, immatriculée au RCS de Lorient sous le n° 381 607 084 et représentée par son Président, M. Hervé CUVELIER, dûment habilité à l'effet des présentes de par la loi et les statuts.

Ci-après désignée la « **SFLD** »,

M. Patrick EVEILLARD, né le 13 avril 1949 à RENNES (35000) et domicilié 21, rue de la Vigne à Saint-Briac-sur Mer (35)

Ci-après désignée « **Patrick EVEILLARD** »,

(Ci-après désignés collectivement les « **Actionnaires** » ou individuellement un « **Actionnaire** »),

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

EN PRESENCE DE :

La société XSEA, Société Anonyme d'Economie Mixte locale ayant son siège à LORIENT (56100), 2, boulevard du Général Leclerc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lorient sous le numéro 530 684 505, représentée par M. Patrick EVEILLARD en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée la « **Société** », intervenant aux présentes pour accepter les obligations mises à sa charge par le présent Pacte.,

Les « Actionnaires » et la « Société » ci-après désignés collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

IL A ETE TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Code de la propriété des personnes publiques, adopté par l'Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006, favorise une gestion domaniale active et invite les personnes publiques à la valorisation économique des biens dont elles sont propriétaires ou qui sont mis à leur disposition.

Lorient Agglomération et les collectivités territoriales associées, dans le cadre de leurs compétences, ont fait le choix de saisir cette opportunité pour avoir une approche et une pratique renouvelées de la gestion de leur patrimoine, que celui-ci relève du domaine public ou bien du domaine privé.

Cette gestion domaniale active leur semble d'autant plus nécessaire dans un contexte de resserrement des ressources traditionnelles des collectivités territoriales.

Cela vise notamment à renforcer l'attractivité et le développement économique du territoire communautaire par l'offre d'immobilier d'entreprise et à valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables dont le patrimoine bâti et le domaine de la collectivité pourront notamment être le support.

L'action de développement économique des collectivités est reconnue comme une activité de service public et la production et la gestion d'immobilier d'entreprise, d'équipements et d'ouvrages utiles au tissu économique local, sur le domaine public comme sur le domaine privé, la cession ou la mise à disposition à des opérateurs économiques de tels biens, en sont des outils d'intervention majeurs.

Ces champs d'action ont vocation à se combiner utilement et de manière complémentaire pour une gestion publique dynamique qui suppose des partenariats entre acteurs publics et privés afin d'articuler le plus efficacement possible les éléments patrimoniaux publics, les financements publics et privés, les savoir-faire publics et privés.

Telles sont les considérations qui ont conduit les Parties à constituer la Société anonyme d'économie mixte X SEA.

La Société a pour objet, dans le cadre des interventions des collectivités territoriales en faveur du développement économique durable et / ou utiles au tissu économique local, et sur le territoire de Lorient Agglomération de conduire :

- **Des opérations dans le domaine du développement durable visant à :**
  - produire et commercialiser des énergies renouvelables et promouvoir toute opération concourant au développement durable à travers la mise en valeur, l'ingénierie et l'entretien d'ouvrages et d'équipements dans le domaine énergétique ;
  - valoriser, à la demande des collectivités territoriales et groupements intéressés, les dépendances domaniales, du domaine public ou du domaine privé, notamment par des occupations et utilisations permettant la production d'énergies renouvelables et de la même manière sur l'immobilier d'entreprise mis à la disposition d'opérateurs économiques ;

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB202012O6-DE

- ⇨ valoriser les biens de toute nature dont la société serait propriétaire ou sur lesquels elle disposerait de droits réels ou personnels, notamment par des occupations et utilisations permettant la production d'énergies renouvelables.

➲ **Opérations d'aménagement économique**

De réaliser toutes opérations matérielles, actions et programmes de construction, toutes les actions de valorisation domaniale et de développement territorial et, notamment :

- ⇨ de mettre en place des programmes d'intérêt général liés à la promotion économique et sociale du territoire ou à la gestion de services communs aux entreprises,
- ⇨ et de réaliser, plus généralement, l'équipement et la construction d'ouvrages nécessaires au développement économique et social des Collectivités Territoriales ainsi qu'au renouvellement urbain, notamment dans le cadre d'opérations de reconversion de sites.

➲ **Opérations immobilières d'intérêt économique**

Dans l'intérêt général du Pays de Lorient et en coordination avec les collectivités territoriales intéressées :

- ⇨ de réaliser ou de faire réaliser les études et opérations nécessaires à la production d'ouvrages et équipements utiles à l'exercice d'activités économiques y compris, le cas échéant, des opérations de construction à caractère immobilier,
- ⇨ d'acquérir des biens, ouvrages et équipements existants utiles au tissu économique local et le cas échéant en réaliser la réhabilitation ou la reconversion selon des objectifs précisés dans les présentes,
- ⇨ de gérer, d'assumer le portage, de céder, louer ou mettre à disposition (par tout contrat adapté) des opérateurs économiques, les biens immobiliers, ouvrages et équipements visés ci-dessus selon les objectifs précités,
- ⇨ de les valoriser par tous moyens et notamment ceux visés sous l'article 3.1 ci-avant.

D'une manière plus générale, à cet effet, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières qui sont compatibles avec l'objet qui précède, s'y rapportent et/ou contribuent à sa réalisation.

À cet effet, la Société effectuera toutes opérations mobilières, immobilières, commerciales, industrielles et financières se rapportant aux objets définis ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes. Elle pourra notamment créer et animer toute filiale, en y associant, sous la forme juridique appropriée, les partenaires futurs des opérations envisagées.

Si cette situation survient, il conviendra de mettre en œuvre les dispositions visées sous l'article L 1524-5 alinéa 16 du Code Général des Collectivités Territoriales qui stipulent que toute prise de participation d'une Société d'Economie Mixte Locale au capital d'une société commerciale, doit préalablement faire l'objet d'un accord express de la ou des Collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au Conseil d'Administration.

Elle pourra, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec ces

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201215-DB202001206-DE

objets ou qui contribuent à leur réalisation.

Etabli à 6 750 403 € à l'issue de sa précédente augmentation intervenue en 2017, le capital de la société est réparti comme suit :

Actionnaire	Total des apports	Nombre de titres détenus	Part du capital détenue
Lorient Agglomération	3 708 500 €	3 708 500	54,94%
Ville de Lorient	410 000 €	410 000	6,07%
Ville de Ploemeur	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Guidel	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Gavres	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Lanester	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Languidic	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Quéven	1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Riantec	1 000 €	1 000	0,01%
COLLEGE 1 - COLL. LOCALES			
Patrick EVEILLARD	1 €	1	0,00%
SEM Lorient - Keroman	10 000 €	10 000	0,15%
SEM SELLOR	1 €	1	0,00%
SA SFLD	1 €	1	0,00%
Caisse des Dépôts et Consignations	2 314 900 €	2 314 900	34,3%
Banque Populaire Grand Ouest	100 000 €	100 000	1,5%
Crédit Coopératif	100 000 €	100 000	1,5%
Crédit Agricole du Morbihan	100 000 €	100 000	1,5%
COLLEGE 2 - AUTRES ACTIONNAIRES			
	6 750 403 €	**6 750 403**	**100,0%**

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB202012O6-DE

Après la quatrième augmentation de capital décidée ce jour et souscrite par Lorient Agglomération à hauteur de 2,7 M€, d'une part, et par la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 1,35 M€, d'autre part, soir 4 050 000 euros ; le capital de la société sera porté à 10 900 403 € (dix millions huit cent mille quatre cent trois euros), répartis comme suit :

	Tour 5 - 4ème augmentation de capital (projet 2020)					
	Nature de l'apport au Tour 5		Nombre de titres créés au Tour 5	Total des apports à l'issue du Tour 5	Nombre de titres détenus à l'issue du Tour 5	Part du capital détenue à l'issue du Tour 5
	Numéraire	Nature				
Lorient Agglomération	2 700 000 €		2 700 000	6 408 500 €	6 408 500	58,79%
Ville de Lorient				410 000 €	410 000	3,76%
Ville de Riomeur				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Guidel				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Gavres				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Lanester				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Languidic				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Quéven				1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Riantec				1 000 €	1 000	0,01%
COLLEGE 1 - COLL. LOCALES	2 700 000 €	- €	2 700 000	6 828 500 €	[illegible]	[illegible]
Patrick EVEILLARD				1 €	1	0,00%
SEM Lorient - Keroman				10 000 €	10 000	0,09%
SEM SELLOR				1 €	1	0,00%
SA SFLD				1 €	1	0,00%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 350 000 €		1 350 000	3 664 900 €	3 664 900	33,6%
Banque Populaire Grand Ouest				100 000 €	100 000	0,9%
Caisse d'Epargne BPL	100 000 €		100 000	100 000 €	100 000	0,9%
Crédit Coopératif				100 000 €	100 000	0,9%
Crédit Agricole du Morbihan				100 000 €	100 000	0,9%
COLLEGE 2 - AUTRES ACTIONNAIRES	1 450 000 €	- €	1 450 000	4 074 903 €	[illegible]	[illegible]
	4 150 000 €	- €	4 150 000	10 900 403 €	[illegible]	[illegible]

La Caisse des Dépôts et Consignations, partenaire des collectivités locales au service du développement économique, a souhaité apporter de manière renouvelée et renforcée sa contribution financière et technique à l'outil d'économie mixte initié par Lorient Agglomération et ayant vocation à développer une offre en immobilier d'activité et à soutenir les filières d'énergies renouvelables.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

Cette nouvelle prise de participation en fonds propres est conditionnée à la signature de la présente version du Pacte d'actionnaires et du plan d'affaires annexé.

Les Parties poursuivent l'engagement à travers la Société de contribuer au développement économique local par une mobilisation de capitaux et de moyens. Les Parties acceptent donc une prise de risque mesurée et encadrée par les stipulations du Pacte.

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

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

Les Parties rappellent enfin que le présent Pacte a été librement négocié entre eux, chacun 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, de fait, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110, alinéa 1er du Code Civil.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

Les termes ci-après mentionnés utilisés dans le Pacte auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

- **Parties** : a le sens qui lui est donné aux comparutions du Pacte et désigne tout Actionnaire ayant adhéré au Pacte conformément à l'article 16.
- **Actionnaires** : désigne l'ensemble des actionnaires fondateurs de la Société, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à acquérir des Actions de la Société et qui aurait adhéré au présent Pacte d'actionnaires.
- **Actionnaires du collège public** : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **Blocage** : une situation de blocage est définie comme une situation constituant une cause de dissolution judiciaire pour justes motifs telle que cette notion est définie dans l'article 1844-7 (5°) du Code Civil (notamment en cas de mésentente entre les actionnaires paralysant le fonctionnement de la Société), et est précisée par la jurisprudence des juridictions judiciaires françaises.
- **Désaccord** : désigne :
  - une mésentente persistante entre les Parties sur l'exécution et la modification du présent

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 058-215801828-20201215-DB20201206-DE

Pacte et ses annexes pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte ou par le non-respect des objectifs fixés dans plan d'affaire,
et / ou

- ⇨ l'adoption par le Conseil d'Administration d'une décision sur avis défavorable du comité d'investissement visé à l'article 7 ci-après.

- **Cession** ou **Céder** désignent :
  - (i) les transmissions à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ;
  - (ii) les transferts sous forme de dation en paiement ou par voie d'échange, de partage, de prêts de titres, de vente à réméré, d'apports en société, d'apports partiel d'actifs, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution ou de la réalisation d'un nantissement de compte d'instruments financiers ;
  - (iii) les transmissions de droits d'attribution de Titres résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ou de droits préférentiels de souscription à une émission de valeurs mobilières, y compris par voie de renonciation individuelle ;
  - (iv) les transferts en fiducie ou de toute autre manière semblable ; et
  - (v) les transferts portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'un titre, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de tout titre ;
- **Immeuble neuf** : immeuble nouvellement construit de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble récent** : immeuble de moins de 10 ans, ayant déjà été occupé, non rénové, non restructuré.
- **Immeuble rénové** : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.
- **Immeuble restructuré** : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- **Local d'activité** : immeuble ou lot individuel destiné aux activités de production ou de service et permettant de regrouper les fonctions d'une entreprise sous un même toit.
- **Entrepôt** : local destiné aux activités de stockage et de distribution.
- **Rendement Brut Locatif (RBL)** : rapport entre la somme des loyers annuels hors taxes et hors charges calculés sur la totalité des surfaces commercialisables du programme et le montant total hors taxes de l'investissement, ce montant de l'investissement incluant l'ensemble des frais annexes (études, diagnostics, frais d'actes) à l'exclusion des frais financiers intercalaires.
- **Taux de Rendement Interne (TRI) d'une opération** : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis dans une opération déterminée. Il est calculé à partir des flux de trésorerie dégagés par l'opération depuis l'investissement de départ jusqu'à la revente du bien.
- **Taux de Rendement Interne (TRI) de la société** : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis par les actionnaires dans la société.
- **OAT TEC 10** : désigne l'indice quotidien TEC 10, Taux de l'Echéance Constante 10 ans, qui est

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601526-20201215-DB20201206-DE

le taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 années. L'Agence France Trésor publie quotidiennement la valeur du TEC 10 du jour sur son site internet et par l'intermédiaire des principaux systèmes de rediffusion d'information financière en temps réel. Si cet indice venait à disparaître, il serait remplacé par le taux de rendement des obligations d'une durée de dix ans émises par l'Etat.

- **Tiers** : désigne toute personne physique ou morale, non actionnaire de la Société, et, pour une personne morale, une entité non contrôlée par une Partie ou ne contrôlant pas la Partie au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.
- **Titres** : désigne :
  - (i) toute action et toute valeur mobilière émise par la Société donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution à tout moment ou à date fixe de titres émis en représentation d'une quotité du capital de la Société ou de façon à donner droit, de quelque manière que ce soit, à une part des profits ou du boni de liquidation ou à des droits de vote de la Société ;
  - (ii) le droit préférentiel de souscription à une émission de valeurs mobilières ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation des réserves ;
    et
  - (iii) tout démembrement des titres visés ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque entité à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la Société.

ARTICLE 2 - OBJET DU PACTE

L'objet du présent pacte d'actionnaires (ci-après « le Pacte ») est :

- de déterminer le champ d'intervention de la Société dans le cadre du plan d'affaires prévisionnel annexé aux présentes (ci-après « le Plan d'affaires ») ;
- de fixer les règles de gouvernance de la Société ;
- de définir les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement ;
- de préciser les règles de suivi du plan d'affaires, du budget et du patrimoine de la Société ;
- de fixer les normes relatives au niveau des capitaux propres et à la rémunération des actionnaires ;
- d'établir les règles et les conditions de cession des titres et de sortie de la Société.

SECTION I : CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ ET PLAN D'AFFAIRES

ARTICLE 3 - CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ

3.1 - Domaines d'activités de la Société

Les Parties conviennent que la Société développera prioritairement ses interventions et son activité sur des opérations répondant aux caractéristiques suivantes :

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201215-DB20201206-DE

3.1.1 Des actifs immobiliers correspondant aux caractéristiques suivantes :

- Type de produit : bureaux et locaux d'activités neufs, rénovés ou à rénover, locaux d'activité de production et de stockage et locaux commerciaux, implantés sur les communes de l'aire d'intervention de la Société ;
- Surfaces des produits immobiliers : à partir de 250 m² pour les bureaux et à partir de 500 m² pour les locaux d'activités, de production et de stockage,
- Nature de produits immobiliers : neuf, récent, rénové ou à rénover, restructuré ou à restructurer, actifs immobiliers isolés ou collectifs (zone d'activités, parc d'activités, technopole, friche industrielle, entrepôt, friche hospitalière, friche militaire, pépinière, hôtel d'entreprises, incubateur...).
- La Société se laisse toutefois la possibilité d'intervenir, de manière dérogatoire, sur des projets d'actifs immobiliers ne répondant pas aux caractéristiques mentionnées au présent article et pour lesquelles des circonstances exceptionnelles, claires et maitrisées justifieraient néanmoins une intervention. En tout état de cause, tout projet de cette nature devra être expressément présenté aux instances décisionnaires comme étant de nature dérogatoire du cadre d'intervention traditionnel de la Société et pourra être rejeté par ces mêmes instances sur ce seul principe et sans autres formes de justifications.

3.1.2 Des actifs ou des prises de participation dans le domaine des énergies renouvelables

Tout projet dans le domaine des énergies renouvelables, quelle que soit la technologie concernée (éoliens, photovoltaïque, méthanisation, etc.), visant à valoriser le patrimoine bâti et non bâti des collectivités locales et/ou, plus largement, considéré comme stratégique à l'échelle du territoire au regard de sa capacité à l'atteinte des objectifs fixés par Lorient Agglomération dans le cadre de son Plan Climat Air Energie (ou tout autre document qui viendrait potentiellement à s'y substituer par la suite).

3.2 - Domaines d'activités exclus

Les secteurs d'activités suivants sont expressément exclus du champ d'intervention de la Société :

- les opérations d'aménagement et de mandats pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements relevant du Code de l'Urbanisme,
- l'immobilier dédié au logement.

3.3 - Périmètre d'intervention géographique de la Société

La Société ne réalise aucun investissement direct ou indirect en dehors du territoire géographique de la compétence de Lorient Agglomération.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au conseil d'Administration et à la direction générale, toute intervention de la Société au-delà de ce territoire fera l'objet d'un accord préalable et unanime des Parties.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB202012D9-DE

SECTION II – GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 4 – CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

4.1 - Composition du Conseil d'Administration

Conformément à l'article 15 des Statuts, la Société est administrée par un Conseil d'Administration qui sera composé, au jour de la réalisation de l'augmentation de capital décidée ce jour, de quinze (15) administrateurs dont neuf (9) pour les collectivités territoriales ou leurs groupements et qui se répartissent comme suit :

- sept (7) postes d'administrateur pour Lorient Agglomération
- un (1) poste d'administrateur pour la Ville de Lorient
- un (1) poste d'administrateur commun pour les communes de Gâvres, Guidel, Languidic, Lanester, Ploemeur, Quéven, et Riantec
- un (1) poste d'administrateur pour la Caisse des Dépôts et Consignations
- un (1) poste d'administrateur pour la Banque Populaire Grand Ouest
- un (1) poste d'administrateur pour le Crédit Coopératif
- un (1) poste d'administrateur pour le Crédit Agricole du Morbihan
- un (1) poste d'administrateur pour la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire
- un (1) poste d'administrateur pour M. Patrick EVEILLARD

Tant que la CDC est présente au capital de la Société, les Parties conviennent de lui réserver au minimum un (1) siège d'administrateur.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux Assemblées Générales d'actionnaires, les Parties s'engagent à voter ou à faire voter en faveur du candidat au poste d'administrateur présenté par chaque Partie.

4.2 - Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se réunira aussi souvent que l'activité de la Société l'exigera et au minimum trois fois par an sur convocation de son Président selon les règles prévues dans les statuts de la Société.

À chaque réunion, la Direction générale de la Société (ci-après la « Direction Générale ») se trouvera chargée de faire un point sur les opérations en cours et en projet accompagné d'une présentation du suivi du plan d'affaires.

Le Conseil d'Administration ne délibère sur les projets qu'après instruction et avis préalable écrit du Comité d'investissement visé à l'article 7.

4.3 – Pouvoirs du Conseil d'Administration

Les décisions prises sur avis défavorable du Comité d'investissement visé à l'article 7 sont adoptées par

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 058-215801826-20201215-DB202012O6-DE

le Conseil d'Administration statuant à *l'unanimité* des membres présents ou représentés.

ARTICLE 5 - INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Président-Directeur Général transmettra à chacun des membres du Conseil d'Administration les informations suivantes, selon la périodicité précisée ci-après :

- budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 30 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- chaque année, au plus tard le 30 avril suivant la clôture de l'exercice social considéré, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets de rapports du commissaire aux compte et du rapport de gestion ;

Plus généralement, le Président-Directeur Général transmettra à chacun des membres du Conseil d'Administration toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société :

- relatif à l'état d'avancement des opérations en cours de réalisation d'exploitation ;
- relatif aux écarts par rapport au budget annuel ;
- 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.

ARTICLE 6 – DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

Les Parties conviennent que la Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par le Président Directeur Général. Les Parties s'engagent, à l'issue du mandat actuel du Président Directeur Général, à se concerter afin de déterminer s'il serait opportun de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

Toute modification par le Conseil d'Administration des modalités d'exercice de la Direction Générale notamment en cas de dissociation des fonctions de président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sera adoptée conformément aux dispositions légales et statutaires.

La Direction Générale dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société sous réserve des limites prévues par la loi, les statuts et les stipulations du présent Pacte.

La Direction Générale doit obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'Administration, pour mettre en œuvre les opérations énumérées ci-dessous ainsi que toute décision qui se rapporterait directement ou indirectement aux opérations suivantes :

- approbation et modification du budget annuel et du plan d'affaires ;
- tout emprunt contracté par la Société ;
- approbation et modification de la politique de financement ou de refinancement de la Société ;
- tout changement de l'objet social ou de l'activité principale de la Société ou de ses filiales ;
- toute opération sur le capital de la Société, toute proposition de fusion, de scission, d'apport partiel

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

d'actif, de location-gérance, d'émission de titres financiers et, plus généralement, toute modification des statuts ;

- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ;
- prise d'engagement sous forme de caution, aval ou garantie ;
- création, cession ou acquisition de toute participation dans une autre société, de tous fonds de commerce ou de toute entreprise, notamment par la mise en œuvre d'un apport partiel d'actifs par la Société ;
- de manière générale tout investissement immobilier ou désinvestissement immobilier de la Société ;
- toute dépense unitaire supérieure à 40.000€ HT.

SECTION III – RÈGLES D'ENGAGEMENT ET DE DÉSENGAGEMENT DES INVESTISSEMENTS

ARTICLE 7 - COMITÉ D'INVESTISSSEMENT

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'Administration par un avis technique autorisé, un Comité d'investissement (ci-après le « Comité d'investissement ») a été mis en place au sein de la Société. Sa composition, son fonctionnement et ses attributions sont définis comme suit :

7.1 - Composition du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de six (6) membres répartis de la façon suivante :

- deux (2) représentants pour Lorient Agglomération
- deux (2) représentants pour la Caisse des Dépôts et Consignations
- le Président – Directeur Général de la Société
- le Directeur de la Société

Les personnes morales membres du Comité d'investissement désigneront en leur sein pour chaque représentant titulaire, un représentant suppléant.

Leur mandat n'est pas limité dans le temps ; toutefois, la perte de la qualité d'actionnaire entraînera ipso facto la perte de la qualité de membre du Comité d'investissement.

Chaque membre s'engage à assurer en permanence la désignation d'une personne compétente, et s'oblige à remplacer sans délai son représentant, en tant que de besoin.

Dans toute la mesure du possible, pour préserver l'efficacité du Comité d'investissement, les Parties s'efforceront de désigner des membres garantissant la plus grande pérennité possible dans leurs fonctions.

Les membres du Comité d'investissement peuvent en tant que de besoin et d'un commun accord faire

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201216-DB20201206-DE

appel à des personnes qualifiées qui assistent au comité avec voix consultative.

7.2 - Attributions du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement a un rôle consultatif. Il est consulté préalablement (i) à toute opération d'investissement immobilier visée à l'article 3.1.1 et (ii) à toute décision de prise de participation par la Société, y compris dans un projet de production d'énergie, visés à l'article 3.1.2 et (iii) à toute Décision Importante visée au paragraphe (b) ci-après, avant sa présentation en Conseil d'Administration.

(a) A ce titre, il examine et émet un avis préalable :

- sur tout projet d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement immobilier ou ENR,
- sur tout projet de prise de participation, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association.

Son rôle consiste à fournir au Conseil d'administration une analyse technique de tout dossier soumis à son examen. Les dossiers soumis au Conseil d'Administration feront préalablement et systématiquement l'objet d'une analyse détaillée par le Comité d'investissement.

Le Comité émet un avis technique, juridique et financier motivé sur la pertinence du projet qui lui est soumis et sur son incidence sur le plan d'affaires de la Société. Cet avis est émis sur la base notamment des critères de sélection des opérations préalablement établis et fixés à l'article 7.3 du présent Pacte.

(b) Par ailleurs, le Comité d'investissement émet un avis préalable sur l'approbation et la modification du budget annuel et du plan d'affaires, et sur la conclusion et l'octroi de tout prêt, avance, caution, aval ou garantie et la conclusion de tout emprunt ou contrat de financement supérieur à 200.000 euros ainsi que la modification de leurs termes et conditions (une « **Décision Importante** »).

Les avis du Comité d'investissement sont portés à la connaissance des membres du Conseil d'Administration, au plus tard 10 jours avant la séance au cours de laquelle le Conseil d'Administration doit délibérer sur le sujet.

7.3 - Critères de sélection des opérations

Le Comité d'investissement examine et se prononce sur les dossiers des opérations, de nature immobilière ou ENR, qui lui sont soumis sur la base notamment des critères de sélection cumulatifs suivants en conformité avec l'objectif global de rentabilité du plan d'affaires et de manière générale.

Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital plus de 25 % du capital social de la Société ;

Lorsqu'elle sera amenée à faire porter un investissement immobilier ou relevant du domaine de l'énergie par une filiale ou par une participation majoritaire, la Société s'assurera préalablement du respect par

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 055-215501626-20201215-DB201201206-DE

cette filiale ou participation des dispositions du présent article 7.3. Dans l'hypothèse où une ou plusieurs de ces dispositions apparaitraient comme un point de blocage avec les tiers concernés à la constitution de cette filiale ou participation, toute dérogation aux critères du présent Pacte devra être expressément approuvée par le Conseil d'Administration de la Société après avis favorable du Comité d'Investissement.

7.3.1 – Critères de sélection des opérations immobilières

- respect des critères précisés dans l'article 3 du présent Pacte ;
- les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum 50 % du potentiel de loyer de l'immeuble ;
- chaque opération devra présenter un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de l'ordre de 7 % ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel compris entre 5 et 7 % pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives (par exemple : secteurs géographiques où la rareté du foncier ou la qualité de l'emplacement majorent le coût total de l'investissement, ou dans le cas d'un actif immobilier dont la complexité ou la spécificité générerait un surcoût d'investissement), et après avis unanime du comité d'investissement ;
- les loyers devront être en cohérence avec les prix de marché ;
- un bail ferme de 6 ans minimum sera recherché prioritairement pour tout bail portant sur plus de 20 % des surfaces commercialisables de chaque opération immobilière. Cette durée pourra être minorée à 3 ans lorsque les conditions d'un marché particulier ou d'un actif le justifient ;
- dépôt de garantie :1 terme de loyer dans le cas de loyers payés à terme à échoir ; 2 termes de loyer dans le cas de loyers payés à terme échu ;
- charges récupérables : la Société facturera aux preneurs toutes les charges conformément à la réglementation en vigueur.
  Toutefois, si les coûts financiers ainsi que les travaux de mise en conformité des locaux loués résultent d'une prescription de l'autorité administrative et / ou sont rendus nécessaires par l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation administrative portant sur le clos et le couvert et les équipements structurants des bâtiments loués (ascenseurs, installations de chauffage et de ventilation, distribution primaire des fluides, etc.) alors ceux-ci pourront rester à la charge du bailleur ; à l'inverse, toutes les autres charges du bailleur (assurance propriétaire, gestion locative, gestion immobilière, taxe foncière, entretien, honoraires de commercialisation...) seront facturées au preneur dans le cadre de la négociation commerciale globale entre les parties
  Par ailleurs, les charges et travaux financés par la Société et liés à l'activité exercées par le preneur (cloisonnement, agencements, etc.) et tous travaux nécessités par l'activité exercée par le preneur (remise aux normes) lui seront intégralement facturés ;
- franchises de loyer : il ne pourra être consenti au preneur une franchise de loyer supérieure à 3 mois du loyer principal ;
- la Société ne porte pas le risque de construction, 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 ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés. La maîtrise d'ouvrage directe ne sera possible que dans le cas d'une réhabilitation ou lorsque ce mode de portage, seul, s'avère

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201205-DE

compatible avec l'équilibre économique de l'opération ;

- d'une manière générale, la Société ne pourra acquérir des immeubles dans le cadre d'une maitrise d'ouvrage directe ou d'une maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- la Société recherchera les situations de pleine propriété et évitera la copropriété.

7.3.2 – Critères de sélection des opérations ENR

- Les projets devront bénéficier d'un contrat d'achat de l'énergie produite et/ou d'un complément de rémunération pour les projets en injection.
- Les projets devront bénéficier d'un engagement de rachat de l'électricité produite dans le cadre de projets en autoconsommation, selon des critères permettant d'assurer une rentabilité économique ainsi que le financement du projet.
- La société ne portant pas le risque de la construction, les opérations seront réalisées, dans la mesure du possible, dans le cadre d'un contrat de type EPC (Engineering Procurement Construction)
- Chaque projet devra être assorti d'un contrat de maintenance adapté à la nature du projet.
- La Société, maître d'ouvrage du projet, souscrira obligatoirement pour chaque projet les contrats d'assurance suivants :
  - Tous Risques Dommage aux Bien - Bris de Machine
  - Pertes de Recettes d'Exploitation

7.4 - Dossiers de séances

Le Comité d'investissement se prononce au vu des dossiers de séances préparés, instruits et produits par la Direction générale de la Société sous sa responsabilité.

La préparation et l'instruction des dossiers peuvent être confiées, sous la responsabilité de la direction générale de la Société, à un prestataire.

Les dossiers de séances produits au Comité d'investissement doivent comporter :

- une notice descriptive de l'opération et du contexte de son implantation ;
- un bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration ;
- une étude de marché ou éléments de marché validant les hypothèses de commercialisation de l'opération ;
- les prix, modalités d'acquisition du bâtiment et rapports d'expertises à l'appui ;
- l'état des subventions reçues et à recevoir et caractéristiques de ces subventions ;
- les conditions locatives projetées, résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, note juridique sur le montage proposé, sur les montages alternatifs éventuels et sur la maitrise du risque encouru par la société ;
- les caractéristiques des financements bancaires envisagés (taux, index, durée, garanties, etc.), y compris les conditions de remboursement anticipé ou de transfert de ces financements à l'acquéreur ultérieur de l'immeuble ;
- l'avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels ;
- dans le cas d'un immeuble loué à un preneur réservant 50 % ou plus des surfaces ou loué à un

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201215-DB202012O6-DE

unique preneur, identité précise et garanties de ce preneur (honorabilité, solvabilité) ;
- les éléments permettant de vérifier la capacité du promoteur ou du prestataire à livrer l'actif dans les conditions contractuellement prévues (références, capacités financières, garanties) ;

Le cas échéant, le comité d'investissement peut demander la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises. Ces études seront alors engagées par la direction générale de la Société après « avis favorable » du comité d'investissement.

Si le Comité d'investissement est amené à se prononcer sur une Décision Importante, le dossier de séance comprendra tout élément pouvant utilement éclairer les membres du Comité d'investissement.

7.5 - Modalités de fonctionnement du Comité d'investissement

Le Comité se réunit aussi souvent que nécessaire, et à tout le moins trois fois par an, à l'initiative de l'un ou l'autre de ses membres ou de la direction générale de la Société, moyennant un délai de convocation de 7 jours ouvrés, cette convocation pouvant être effectuée par tous moyens et devant inclure le ou les dossiers de séance mentionnés à l'article 7.4. Sur accord unanime des membres du Comité exprimé par tous moyens, ce délai peut être ramené à 5 jours.

Tous moyens d'expression peuvent être utilisés pour ces réunions : vidéo, conférence, téléphone, courrier électronique.

Il est dressé un procès-verbal de chaque réunion, lequel est communiqué à chaque participant dans le mois suivant à chaque membre qui peut y apporter librement toute modification qui lui semble utile. La version définitive fait l'objet d'une adoption à la majorité des membres en début de séance du Comité d'Investissement suivant.

Les Parties conviennent que le Comité d'investissement ne pourra valablement se réunir et porter à la connaissance du Conseil d'Administration ses avis que sous réserve que cinq (5) membres au moins, titulaires ou suppléants, du Comité aient été présents ou représentés lors de la réunion dudit comité.

Le Comité d'investissement émettra un avis motivé sur la pertinence du projet envisagé et son impact sur les comptes et le plan d'affaires de la Société ou sur la Décision Importante qui lui est soumise. Les avis émis seront soit :
- des avis favorables sans réserves
- des avis favorables avec réserves
- des avis défavorables.

Les décisions seront prises à la majorité des trois-quarts (3/4) des membres présents ou représentés. Dans la mesure du possible, la recherche du consensus lors de la prise de décision constitue un principe accepté par l'ensemble des membres du comité.

Sauf lorsque l'avis est unanime, le vote de chacun des membres du comité d'investissement est communiqué au Conseil d'Administration, et est accompagné de ses commentaires, si un des membres

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 058-215801828-20201215-DB202012D8-DE

du comité l'a estimé nécessaire.

Les Parties s'engagent à ne pas voter en Conseil d'Administration et à ne pas y faire voter une opération ou une décision visée à l'article 7.2 qui n'aurait pas fait l'objet d'un avis préalable du comité d'investissement rendu dans les conditions prévues à l'article 7.

SECTION IV – PLAN D'AFFAIRES ET SUIVI STRATEGIQUE, BUDGETAIRE ET PATRIMONIAL

ARTICLE 8 - PLAN D'AFFAIRES ET SUIVI STRATEGIQUE ET BUDGETAIRE

Le Plan d'affaires annexé au présent Pacte identifie les opérations immobilières que la Société a d'ores et déjà réalisé à la date de signature ainsi que les opérations que les Parties se sont proposé de réaliser durant la période 2020 - 2024. Le Plan d'affaires est un élément constitutif et indissociable du Pacte.

Le Plan d'affaires est actualisé au minimum une fois par an et à l'occasion de chaque nouvel investissement.

Le suivi des choix stratégiques de la Société et du Plan d'affaires sont examinés par le conseil d'Administration de la Société après avis du comité d'investissement, comme indiqué à l'article 7.2 ci-dessus.

Chaque année, la direction générale présente en Conseil d'Administration après avis du comité d'investissement, un budget ainsi que l'avancement et l'évaluation du Plan d'Affaires faisant apparaître l'analyse et l'explication des écarts constatés, comme indiqué à l'article 7.2 ci-dessus.

La Direction Générale présente au conseil d'Administration après consultation du comité d'investissement au cours du dernier trimestre de l'exercice N-1, un compte de résultat prévisionnel pour l'exercice N et sa mise à jour semestrielle.

ARTICLE 9 - SUIVI DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

Lors du point annuel relatif au suivi budgétaire visé à l'article 8 ci-dessus, la direction générale présente au Conseil d'Administration après consultation du Comité d'Investissement un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : état d'avancement des opérations en cours d'acquisition ou de livraison,
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance, impayés, contentieux), écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.
- pour les actifs ENR déjà en patrimoine ou en exploitation : niveaux de production réalisés, écarts entre réalisé et prévisionnel et détermination des causes éventuelles, difficultés techniques (pannes ponctuelles ou récurrentes, problème structurel de l'équipement, impact d'éléments extérieurs sur la

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

productivité escomptée), solutions correctives apportées ou envisagées

- pour l'ensemble des actifs immobilisés : un état annuel du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier indicatif de cession de ces actifs et des méthodes de valorisation. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur nature (immobilier / ENR), de leur maturité et de leur perspective de cession.

SECTION V – FONDS PROPRES ET RÉMUNERATION DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 10 - FONDS PROPRES DE LA SOCIÉTÉ

Les Parties conviennent que les opérations engagées par la Société, qu'elles soient de nature immobilière ou ENR, doivent s'appuyer sur un niveau de fonds propres répondant aux principes posés à l'article 7.3 du Pacte.

Les Parties affirment leur souci de maintenir à la Société un niveau de fonds propres en rapport avec son volume d'activité et avec les risques pris en investissement, en vue de permettre son développement futur et la rémunération de ses actionnaires.

Les projets d'investissements soumis à consultation du Comité d'Investissement et approuvés par le Conseil d'Administration de la Société doivent être financés de manière à maintenir constamment dans les comptes de la Société un niveau disponible de trésorerie de 150.000 €, représentant à l'issue de la réalisation de l'augmentation de capital décidée ce jour, 0,15 % du montant du capital social de la Société.

Afin de maximiser ses fonds propres et de réduire ses risques, la Société pourra individualiser une opération immobilière ou en lien avec les ENR au sein d'une ou plusieurs filiales dont le capital pourra être ouvert à des partenaires non actionnaires de la Société.

La participation au capital de cette filiale sera consolidée parmi les investissements immobiliers portés directement par la Société.

ARTICLE 11 – RENTABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET RÉMUNÉRATION DES ACTIONNAIRES

11.1 – Objectif de rentabilité de la Société

Afin de garantir la pérennité de la Société et sa rentabilité, les Parties se donnent un objectif de rentabilité des capitaux propres après impôt (ROE) au moins égal au Taux de l'OAT TEC 10 majoré de 300 points de base. Dans le cas où le TEC10 est négatif, la rentabilité recherchée serait fixée à un niveau plancher de 3%.

La rentabilité de la société résultera de l'activité courante de la Société (location d'immeubles et vente d'énergie) et de la vente de patrimoine (résultat exceptionnel consécutif à une plus-value de cession).

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601826-20201210-DB202012O6-DE

11.2 – Rémunération des Actionnaires

Compte tenu de l'objectif de rentabilité, les Parties prévoient d'assurer une distribution annuelle du résultat distribuable aux Actionnaires.

Le résultat distribuable sera déterminé en fonction de la situation financière de la Société, conformément aux règles en vigueur, et de la trésorerie nécessaire pour les projets qu'elle compte mener, au vu des comptes prévisionnels et des informations communiquées par la Société.

11.2.1 - Dividendes calculés sur l'activité courante de la société

Après constitution des réserves légales et dans le respect du minimum de 150.000 € de trésorerie disponible prévue à l'article 10 ci-dessus, les Actionnaires conviennent qu'il pourra être procédé au versement de dividendes dès lors que la trésorerie de la Société constatée lors de la clôture de son exercice comptable le permettra, sans pouvoir être inférieur à 50 % du montant distribuable. Ce dividende serait calculé sur la base du résultat courant avant impôt de la Société, après retraitement des éventuels résultats exceptionnels résultant de la cession d'actifs immobiliers.

11.2.2 - Dividendes exceptionnels

En sus des dividendes calculés sur la base de l'activité courante de la Société, les Actionnaires conviennent qu'il pourrait être procédé au versement d'un dividende exceptionnel lorsqu'il aura été constaté au cours de l'exercice clos un résultat exceptionnel résultant de la plus-value de cession des actifs immobiliers ou des participations détenant des actifs immobiliers.

Les Actionnaires conviennent que cette quote-part de résultat exceptionnel serait répartie de la manière suivante :

- au moins 1/3 serait versée aux Actionnaires sous forme d'un dividende exceptionnel ;
- le solde serait mis en réserve ou en report à nouveau pour permettre à la Société de poursuivre son développement.

Dans tous les cas, la décision de versement de dividendes sera appréciée en fonction des besoins prévisionnels de la Société au regard de son plan d'affaires, et pour optimiser les flux financiers des actionnaires.

SECTION VI – CESSIONS DES TITRES ET SORTIE DE LA SOCIETE

ARTICLE 12 - DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE

Dans l'hypothèse où Lorient Agglomération (ci-après désigné le Cédant pour les besoins du présent article 12) envisage de céder à un Tiers, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société,

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601526-20201215-DB202012D8-DE

le Cédant ne pourra procéder à la Cession projetée qu'après avoir offert à la CDC la faculté de céder conjointement ses Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques (le « **Droit de Sortie Conjointe** ») selon les modalités ci-après décrites. Toute Cession effectuée en violation du droit de sortie conjointe de la CDC sera nulle.

Le Cédant notifiera à la CDC par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la "**Notification de Cession**"), la Cession projetée en indiquant :

(a) le nom et l'adresse du ou des cessionnaire(s) (le "***Cessionnaire***"),

(b) le nombre et la nature des Titres concernés par le projet de Cession,

(c) la nature de la Cession projetée,

(d) le prix unitaire par Titre, ou, le cas échéant, la contre-valeur en numéraire unitaire par Titre retenue pour l'opération de Cession, et le cas échéant, le montant en capital et intérêts au jour de la Notification de Cession de la quote-part de l'avance en compte courant d'associés du Cédant à due concurrence du pourcentage des Titres cédés ainsi que les autres conditions de l'opération de Cession, notamment les modalités et conditions de paiement, le droit aux dividendes attachés aux titres et les garanties, le cas échéant, devant être consenties,

(e) la preuve de l'engagement du cessionnaire d'acquérir les Titres concernés et la quote-part de l'avance en compte courant d'associés du Cédant à due concurrence du pourcentage des Titres cédés à la valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés à la date de la Cession des Titres.

La Notification de Cession devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres de la CDC et sa quote-part des avances en compte courant d'associés à due concurrence du pourcentage des Titres cédés à la valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés à la date de la Cession des Titres conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Cession, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe.

Dans le délai de trente (30) jours suivant la première présentation de la Notification de Cession, la CDC devra notifier au Cédant par lettre recommandée sa décision d'exercer ou non son droit de sortie conjointe. A défaut de réponse dans le délai imparti, la CDC sera considérée comme ayant renoncé à exercer son Droit de Sortie Conjointe.

En cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe, la CDC bénéficiera du droit de céder un nombre de Titres égal au nombre de Titres qu'elle détient dans le capital de la Société multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder.

Le Cédant s'engage à faire acquérir par le Cessionnaire les Titres que la CDC aura souhaité céder, en même temps qu'il procèdera à la Cession de ses propres Titres. A défaut d'acquisition simultanée par le Cessionnaire des Titres de la CDC en application du présent Droit de Sortie Conjointe, les Parties conviennent que le Cédant ne sera pas autorisé à céder les Titres au Cessionnaire, sauf si le Cédant décide d'acquérir ou de faire acquérir la quote-part de la CDC concomitamment à la Cession projetée.

Outre les stipulations prévues dans les statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201216-DE020201206-DE

faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément relative à l'exercice du Droit de Sortie Conjointe de la CDC.

ARTICLE 13 - DROIT DE SORTIE EN CAS DE BLOCAGE OU DE DESACCORD

Si la CDC et les Actionnaires du collège public se trouvent dans une situation de Blocage ou de Désaccord telle que définie à l'article 1 du présent Pacte ou si les Actionnaires ne respectent pas leurs obligations aux termes du Pacte et de ses annexes, la CDC pourra déclencher la présente procédure de Cession en notifiant aux Actionnaires du collège public par lettre recommandée avec accusé de réception, une demande de rachat de ses Titres et de sa créance en compte courant d'associés (la « **Créance** ») contenant une proposition de prix de rachat.

Les Actionnaires du collège public devront, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date figurant dans la notification de la CDC :

- soit se porter acquéreur(s) de la totalité de ces Titres et de la Créance,
- soit proposer l'acquisition de ces Titres et de la Créance par un Tiers, au prix proposé dans la notification de la CDC en cas d'accord amiable,

ou à défaut d'accord intervenant dans les trente (30) jours calendaires de la réponse des Actionnaires du collège public à la notification de la CDC, à la valeur fixée par un expert choisi d'un commun accord entre les Parties et, à défaut d'accord, nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance de Lorient saisi à cet effet à l'initiative de la Partie la plus diligente, et dont les honoraires et frais seront supportés par les Actionnaires du collège public et la CDC à parts égales.

Le prix sera payable comptant à la date de cession qui devra intervenir dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la date à laquelle un accord entre les Parties aura été trouvé ou la date de la fixation du prix par un expert désigné selon les modalités mentionnées ci-dessus.

En cas d'acquisition des Titres de la CDC par les Actionnaires du collège public ou un Tiers, ce dernier ou les Actionnaires du collège public devront procéder concomitamment au rachat des Titres de la CDC à l'acquisition de la quote-part de la Créance de la CDC à due concurrence du pourcentage des Titres rachetés, pour un prix correspondant à la valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés à la date de la Cession des Titres.

ARTICLE 14 - SORT DES AVANCES EN COMPTE COURANT D'ASSOCIES

En cas de Cession des Titres, le Cédant devra céder au Cessionnaire la quote-part de son avance en compte courant d'associés dans la Société à due concurrence du pourcentage des Titres cédés, pour un prix correspondant à la valeur nominale de la part du compte courant cédée augmentée des intérêts courus et non payés à la date de la cession.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

ARTICLE 15 – CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du dixième anniversaire de la date de signature du Pacte, les actionnaires étudieront, à la demande de la CDC, tous *scenarii* en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC, au rang desquels :

- réduction de capital de la Société par rachat des Titres de la CDC ;
- rachat des Titres des actionnaires du Collège Privé en vue de la transformation de la Société en Société Publique Locale ;
- rachat des Titres de la CDC par les actionnaires ou un nouvel investisseur.

La valeur des Titres sera déterminée d'un commun accord par les parties concernées ou, en cas de désaccord, par un expert indépendant désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil et effectuant sa mission dans les conditions de cet article. Les Parties pourront fixer les règles et les modalités de détermination de la valeur des Titres sur lesquelles l'expert s'appuiera.

SECTION VII – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 16 - ADHÉSION AU PACTE

Toute Cession de Titres, ne pourra intervenir que pour autant que le Cessionnaire, s'il n'est pas déjà Partie au Pacte, y ait expressément adhéré préalablement à la réalisation de la Cession et ait accepté par écrit de se soumettre aux stipulations du Pacte.

L'acquéreur se trouvera substitué aux droits et obligations du cédant tel que ceux-ci résultent des présentes pour la durée restant à courir du Pacte.

L'Actionnaire cédant s'engage à faire de cette disposition une condition suspensive de la transmission des titres au Cessionnaire.

Toute Cession qui ne respecterait pas les conditions d'adhésion ci-dessus serait nulle.

ARTICLE 17 - DURÉE ET RÉVISION DU PACTE

La présente version du Pacte prendra effet à la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

Elle est conclue pour une durée de dix (10) années à compter de sa date de prise d'effet et n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Elle se substitue de fait dès son entrée en vigueur et dans son intégralité à la précédente version du Pacte d'actionnaires.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201213-DB20201206-DE

Le Pacte peut être renouvelé par accord unanime des Parties, avant sa date d'expiration, pour une nouvelle durée de dix (10) années.

Le Pacte peut être révisé par décision unanime des Parties à l'initiative de l'une d'entre elles.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à se revoir en vue de réexaminer, d'évaluer et le cas échéant d'amender toutes les dispositions du présent Pacte dans le délai de cinq (5) ans à compter de sa signature.

Toute Partie cessera de plein droit de bénéficier et d'être liée par les stipulations du Pacte à compter du jour où ladite Partie aura procédé à la Cession de la totalité de ses Titres (le Pacte continuant dans ce dernier cas à s'appliquer aux autres Parties).

Le Pacte continuera à produire ses effets à l'égard de toute Partie qui n'aurait pas exécuté toutes ses obligations à la date de résiliation du Pacte ou à la date à laquelle elle aura cessé d'être titulaire de tout Titre.

ARTICLE 18 – CONFIDENTIALITÉ

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires leur imposant la divulgation, les Parties s'obligent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du Pacte ou de nature à en assurer la pleine efficacité.

Les parties s'interdisent, en outre, de communiquer à qui que ce soit, toute information comptable, financière, technique, sociale, commerciale ou autre concernant la Société qui lui seront remises ou dont ils auraient ou pourraient avoir connaissance à l'occasion de l'exécution du Pacte.

Les Parties seront liées par les obligations de confidentialité stipulées ci-dessus aussi longtemps que les informations concernées ne seront pas devenues publiques.

ARTICLE 19 - PORTÉE DU PACTE

Les Parties s'obligent à exécuter de bonne foi les stipulations du présent Pacte qui expriment l'intégralité de l'accord conclu entre elles en s'interdisant de leur opposer toutes stipulations contraires ou dérogatoires pouvant résulter d'actes ou de conventions antérieures.

Les Parties s'engagent à se comporter l'une envers l'autre comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter toutes les conventions stipulées au Pacte dans cet esprit. Toutes les stipulations du Pacte sont de rigueur et s'imposent aux Parties.

Le fait que le bénéficiaire d'une clause quelconque n'en exige pas son application, ne pourra être

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601026-20201213-DB20201206-DE

considéré comme une renonciation ni à ladite clause ni aux autres clauses du Pacte.

Le présent Pacte forme par ailleurs un tout indivisible. Cependant, si l'une quelconque des stipulations du Pacte ou si l'application du Pacte dans certaines circonstances était considérée comme non opposable, nulle ou illicite par un tribunal judiciaire ou arbitral, une autorité gouvernementale ou une administration compétente, cette clause serait considérée comme non écrite ou non applicable dans ladite circonstance et les autres dispositions du Pacte n'en seraient pas affectées. Les Parties devront engager de bonne foi des négociations afin de remplacer la clause inapplicable par des dispositions applicables, valides ou licites qui auront un effet identique ou aussi proche que possible.

La transformation, la fusion-absorption, la scission ou toute autre opération de restructuration affectant la Société n'aura aucune incidence sur les droits et obligations des Parties au titre du Pacte, qui s'exerceront sur les Titres et autres titres attribués à la suite de ces opérations. Le cas échéant, les Parties se rapprocheront aux fins de convenir entre elles des modifications nécessaires aux fins de transposer les principes du Pacte aux titres résultant de ladite transformation, fusion-absorption, scission ou autre opération de restructuration.

ARTICLE 20 - CLAUSE DE CONCILIATION

En cas de contestation sur l'interprétation ou l'exécution du présent Pacte, les Parties s'engagent à se soumettre à une procédure amiable préalablement à toute saisine d'un tribunal compétent.

La Partie qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier aux autres Parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cette lettre recommandée, les Parties désigneront d'un commun accord un expert amiable (ci-après, l'« Expert »).

Faute d'obtenir cet accord dans un délai imparti, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal territorialement compétent pour effectuer la désignation de cet expert amiable.

L'expert devra tenter de rapprocher le point de vue des Parties et établir un rapport de conciliation qu'il leur remettra dans un délai de deux mois après sa nomination.

Ce rapport aura un caractère confidentiel et les Parties s'interdisent d'en faire état dans le cadre d'une procédure judiciaire ultérieure.

Les honoraires de l'Expert seront partagés par moitié entre le (ou les) demandeurs et le (ou les) défendeurs.

En cas d'échec de la conciliation, la partie la plus diligente pourra saisir les Tribunaux territorialement compétents.

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201213-DB20201206-DE

ARTICLE 22 - NOTIFICATIONS

Sauf clause(s) particulière(s) prévue(s) au présent Pacte, toutes les notifications relatives au Pacte seront faites par écrit et, sauf accord contraire, envoyées par :

(i) lettre recommandée avec demande d'avis de réception
(ii) ou lettre remise en main propre contre récépissé
(iii) ou courrier électronique confirmé sous vingt-quatre (24) heures par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre récépissé.

Pour les besoins des présentes, les coordonnées et adresses du destinataire des notifications pour le compte de chacune des Parties sont celles qui figurent en tête des présentes. Tout changement d'adresse devra être notifié par la Partie concernée aux autres Parties dans les formes ci-dessus.

Toute notification sera considérée comme reçue à la date :

(i) de remise en main propre contre décharge ;
(ii) ou trois (3) jours ouvrables après la date de première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
(iii) ou un (1) jour ouvrable après la date d'envoi en cas d'envoi par e-mail confirmé par la lettre recommandée ou lettre remise en main propre.

ARTICLE 23 – LOI APPLICABLE- JURIDICTION

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

Tout litige découlant du Pacte ou qui en serait la suite ou la conséquence sera porté devant les Tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Rennes.

ARTICLE 24 – DECLARATIONS

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties :

- qu'elle a la pleine capacité pour conclure le Pacte et exécuter l'ensemble des dispositions, et
- qu'elle est en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal à tous pouvoirs et qualités pour pouvoir signer et exécuter le présent Pacte.

ARTICLE 25 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chacune des Parties fait élection de domicile à son siège social ou à son domicile indiqué en tête des présentes.
Fait à

Envoyé en préfecture le 17/12/2020
Reçu en préfecture le 17/12/2020
Affiché le 18 DEC. 2020
ID : 056-215601626-20201215-DB20201206-DE

En autant d'exemplaires que de Partie