

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 23 février 2022

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1,4,5,6,7,8,3,9,10,11,2,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40

La séance est ouverte à 18h04 et levée à 22h54

Etaient présents : Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU Besançon : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY (à partir du point 7), M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER (jusqu'au point 7), M. Laurent CROIZIER, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLIOLO, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au point 32), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, Mme Laurence MULOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Busy : M. Philippe SIMONIN Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : Mme Valérie DRUGE Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Geneuille : M. Patrick OUDOT La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN Larnod : M. Hugues TRUDET (jusqu'au point 10) Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT (jusqu'au point 30) Montfaucon : M. Pierre CONTOZ (jusqu'au point 10) Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du point 4 et jusqu'au point 13) Nancray : M. Vincent FIETIER (jusqu'au point 20) Novillars : M. Bernard LOUIS Palise : M. Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Benoît VUILLEMIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Thise : M. Loïc ALLAIN Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Vieilley : M. Franck RACLOT Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Etaient présents en visioconférence : Besançon : Mme Frédérique BAEHR, Mme Pascale BILLEREY, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaick CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, M. André TERZO Champagny : M. Olivier LEGAIN Champoux : M. Romain VIENET Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Fontain : Mme Martine DONEY Franois : M. Emile BOURGEOIS Gennes : M. Jean SIMONDON Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA Torpes : M. Denis JACQUIN Venise : M. Jean-Claude CONTINI Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN

Etaient absents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Besançon : Mme Anne BENEDETTO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Marie LAMBERT, Mme Carine MICHEL, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN Boussières : Mme Hélène ASTRIC ANSART Braillans : M. Alain BLESSEMAILLE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalèze : M. René BLAISON Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Franck BERNARD Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER Grandfontaine : M. Henri BERMOND La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE Merrey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Noiron : M. Claude MAIRE Pirey : M. Patrick AYACHE Saint-Vit : Mme Anne BIHR Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY

Secrétaire de séance : M. François BOUSSO

Procurations de vote : F.BAEHR à N.BODIN, A.BENEDETTO à H.ALEM, P.BILLEREY à G.SPICHER, N.BOUVET à L.CROIZIER, F.BRAUCHLI à L.GAGLIOLO, C.CAULET à F.PRESSE, A.CHASSAGNE à H.ALEM, A.CHAUVET à A.LAROPPE, J.CHETTOUH à N.BODIN, P.CREMER à K.BERTAGNOLI (à partir du point 8), B.CYPRIANI à N.SOURISSEAU, K.DENIS-LAMIT à G.BAILLY, L.FAGAUT à C.VARET, S.GHARET à E.AEBISCHER, V.HALLER à M.ETEVENARD, P.C.HENRY à C.WERTHE, D.HUGUET à F.BOUSO, J.E.LAFARGE à A.POULIN, M.LAMBERT à L.MULOT, C.MICHEL à S.COUDRY, M.T.MICHEL à C.DEVESA, M.PIGNARD à M.LEMERCIER, Y.POUJET à A.GHEZALI, K.ROCHDI à A.MARTIN, J.H.ROUX à S.COUDRY, J.SORLIN à A.GHEZALI, A.TERZO à C.LIME, S.WANLIN à M.ZEHAF, A.BLESSEMAILLE à J.KRIEGER, R.BLAISON à J.KRIEGER, O.LEGAIN à F.BAILLY, R.VIENET à C.MAGNIN-FEYSOT, C.BOTTERON à M.FELT, G.GAVIGNET à C.BARTHELET, F.BERNARD à G.ORY, J.F.MENESTRIER à M.JASSEY, M.DONEY à B.VUILLEMIN, E.BOURGEOIS à D.PARIS, J.SIMONDON à V.FIETIER, R.BOROWIK à D.HUOT, C.LINDECKER à V.FIETIER, P.CORNE à B.LOUIS, P.PERNOT à L.GAGLIOLO, C.MAIRE à F.GALLIOU, A.OLSZAK à P.CHANEY, P.AYACHE à G.BAULIEU, J.M.BOUSSET à M.LEOTARD, N.DUSSAUCY à J.P.MICHAUD, A.BIHR à P.ROUTHIER, L.BARBAROSSA à Y.GUYEN, D.JACQUIN à M.VIPREY, V.MAILLARD à F.TAILLARD, J.M.JOUFFROY à Y.MAURICE, J.C.CONTINI à F.RACLOT, D.LEGAIN à J.ANDRIANSEN.

Délibération n°2022/006005

Rapport n°29 - SEM AKTYA - Actualisation du pacte d'actionnaires

SEM AKTYA – Actualisation du pacte d'actionnaires

Rapporteur : Mme Catherine BARTHELET, Vice-Présidente

Inscription budgétaire
<i>Sans incidence budgétaire</i>

Résumé :

Suite à la fusion entre la SEM Aktya, dont Grand Besançon Métropole est actionnaire, et la SEM Expansion39, il est nécessaire de mettre à jour le pacte d'actionnaires signé en 2016. Les principales évolutions portent sur l'actualisation des données chiffrées du fait de la fusion, le périmètre et le champ d'intervention d'Aktya et les modalités de rémunération et de rencontre des actionnaires.

Grand Besançon Métropole détient 38,99 % du capital d'Aktya. Actionnaire historique aux côtés de la Ville de Besançon, de la Région BFC et des partenaires privés (Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'Epargne BFC et Caisse Régionale du Crédit Agricole FC), GBM a signé en 2016 un pacte d'actionnaires visant à formaliser des engagements communs, en complément des dispositions statutaires.

La fusion de la SEM Aktya avec son homologue jurassienne la SEM Expansion 39 en 2020 et l'augmentation de capital qui a suivi ont eu comme principale conséquence l'entrée de nouveaux actionnaires au capital d'Aktya, et l'évolution du périmètre d'intervention d'Aktya. De nouveaux statuts ont été adoptés par l'AGE du 21 décembre 2020.

Suite à ces opérations, les actionnaires historiques ont travaillé en 2021 à l'actualisation du pacte d'actionnaires.

Pour rappel, les principales dispositions du pacte d'actionnaire signé en 2016 portent sur :

- Le champ d'intervention d'Aktya (certaines activités étant exclues)
- Les règles de gouvernance de la société
- Les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement
- Le suivi du plan d'affaire, du budget et du patrimoine
- Les normes relatives au niveau des capitaux propres et à la rémunération des actionnaires
- Les règles et conditions de cession des titres ou de sortie de la société

A l'issue des discussions entre actionnaires signataires, les principales évolutions proposées au pacte, outre l'actualisation des données sociales (montant et répartition du capital), sont les suivantes :

- les actionnaires historiques restent seuls signataires du pacte ;
- renforcement des engagements en termes de Charte RSE ;
- intégration dans le champ d'intervention d'Aktya des activités annexes liées à la construction d'immeuble, notamment dans le domaine énergétique ou de service aux locataires ;
- possibilité pour Aktya de prendre des participations dans d'autres sociétés (autres que des filiales dédiées) pour contribuer à la réalisation de son plan d'affaires ;
- évolution de la gouvernance de la société pour intégrer les nouveaux actionnaires (assemblée spéciale) ;
- modalités de rémunération des actionnaires : le taux cible de 15% du résultat en distribution de dividendes est maintenu, et dans certaines conditions, des dividendes exceptionnels peuvent être octroyés (sachant que l'assemblée générale reste souveraine de par la loi pour décider de la distribution de tout type de dividende) ;
- précisions sur le droit de sortie des actionnaires privés en cas de désaccord majeur ;
- intégration d'une clause de rendez-vous spécifique en vue d'évaluer la qualité de la réalisation de l'objet social, la stratégie et les moyens mis en œuvre par la SEM Aktya.

Le pacte ainsi actualisé est proposé pour une durée de 10 ans et pourra être renouvelé par tacite reconduction pour une période unique de 5 ans.

Comme lors de la signature initiale, afin de faciliter le respect de ce pacte, il est convenu qu'un élu représentant Grand Besançon Métropole au conseil d'administration d'Aktya soit désigné signataire du pacte au nom de GBM.

Mmes F.BAEHR (1) et A.VIGNOT (1) et MM. N.BODIN (2), G.BAULIEU (2), M.FELT (2), A.LAROPPE (2) et B.VUILLEMIN (2), conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- prend acte des évolutions du pacte d'actionnaires de la SEM Aktya,
- autorise Madame la Présidente, ou son représentant, à signer le pacte d'actionnaires au nom de Grand Besançon Métropole.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU

1^{er} Vice-Président

Pour : 102

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 12

**Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.*

PACTE D'ACTIONNAIRES
DE LA SEM AKTYA

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole, représentée par [●], en vertu d'une délibération du [●];
- La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par M. Jean-Philippe SARRETTE, Directeur régional adjoint Bourgogne-Franche-Comté, dûment habilité aux fins des présentes en vertu de l'arrêté en date du 4 novembre 2021 portant délégation de signature pour la direction chargée du réseau de la Banque des Territoires de la Caisse des dépôts et consignations;
- La Ville de Besançon, représentée par [●], en vertu d'une délibération du [●] ;
- La Région Bourgogne-Franche-Comté, représentée par Mme Marie-Guite Dufay, Présidente, en vertu d'une délibération du Conseil Régional en date du [●] ;
- La Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne-Franche-Comté, Société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 425 307 340 euros, immatriculée au RCS de Dijon sous le numéro 352 483 341, dont le siège social est 1 Rond-point de la Nation, 21000 Dijon, représentée par [●], dûment habilité aux fins des présentes ;
- La Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté, société coopérative à capital et personnel variable, immatriculée au RCS de Besançon sous le numéro 384 899 399, dont le siège social est situé 11, avenue Elisée Cusenier 25000 Besançon, représentée par M. Jerome BIGNON, Responsable de l'Agence de Développement du Territoire ;

ci-après désignés collectivement les « **Actionnaires** » ou individuellement un « **Actionnaire** »,

EN PRESENCE DE :

La SEM AKTYA d'immobilier d'entreprise du Grand Besançon, Société anonyme d'économie mixte locale (SAEML), au capital de 27 675 577,80 euros, immatriculée au RCS de Besançon le 01/12/2006 sous le numéro 493 017 776, dont le siège social est situé 6, rue Louis Garnier 25000 Besançon, représentée par sa présidente directrice générale, Madame Anne VIGNOT, dûment habilitée,

ci-après désignée la « **Société** »,

Les « **Actionnaires** » et la « **Société** » étant ci-après désignés ensemble les « **Parties** ».

PREAMBULE

A) La SEM AKTYA, au jour des présentes, est constituée d'un nombre singulièrement accru d'actionnaires, dont les origines et les lieux de compétences développent fortement les capacités à agir de la société, et sa légitimité à le faire sur des territoires qui embrassent dans leur diversité, une grande partie du Centre Franche-Comté.

Cette dynamique de l'actionnariat exprime, avec la force, certes, de *l'affectio-societatis* de tous autour de la raison d'être et de l'objet de la Société, mais aussi avec la force de l'engagement constitué par l'apport de capitaux, l'ambitieuse volonté de partager ensemble et solidairement de nombreuses opérations concourant au développement économique et social multipolaire prioritairement de tout l'espace du Pôle Métropolitain Centre Franche-Comté (1) et des autres « collectivités » qui ont adhéré aux statuts de la Société.

Tous les actionnaires affirment ainsi qu'AKTYA constitue, pour chacun d'eux et pour tous, un levier essentiel du volontarisme que les anime pour contribuer concrètement à la prospérité des territoires visés, dans un contexte où les concurrences multifactorielles peuvent altérer la vitalité de certains, ce qui serait préjudiciable à tous.

C'est ainsi, convaincus de ces interdépendances et du bienfondé de la multipolarité voulue, qu'ils affirment que la cohésion de l'actionnariat de la Société dans le fonctionnement de celle-ci, et dans la vigueur de ses engagements sera un facteur déterminant de son succès.

C'est pourquoi, l'universalité de l'actionnariat de la Société propose que les « actionnaires-pivot », signataires des présentes, dotent la Société – comme il est d'usage – d'un pacte d'actionnaires (le « **Pacte** ») dont les règles seront, par ce qu'elles auront anticipé tant dans la gouvernance que dans l'action de la Société, source de sécurité et d'efficacité accrues.

Ceci entendu, les Actionnaires qui acceptent, déclarent cependant préalablement :

- Que si le Pacte doit être conçu comme l'exigent les principes et usages du droit des sociétés de capitaux,
- Ils veilleront à ce que son expression politique et stratégique s'inscrive dans une logique de coopération qui doit associer tous les actionnaires sans discrimination,

L'ambition de ce Pacte alliant ainsi la force du capital et la volonté des Hommes.

B) C'est dans cet esprit solennellement affirmé qu'il est ainsi rappelé ce qui suit :

La Société a été créée à l'origine avec pour principaux actionnaires la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, la Caisse des Dépôts, la Ville de Besançon, le Département du Doubs, la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté et la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne-Franche-Comté

La SEM AKTYA avait alors pour vocation de porter et donner à bail des locaux d'activités (tertiaires, immobilier d'entreprises, commerces) sur le territoire du Grand Besançon et d'une partie du Département du Doubs selon l'article 3 de ses statuts et ce sur le périmètre du Département du Doubs.

En conséquence de la loi NOTRe, le Département du Doubs a cédé les 2/3 de ses parts à la CAGB en novembre 2016, devenue Communauté Urbaine du Grand Besançon (sous l'intitulé « Grand Besançon Métropole ») et le solde à la Région Bourgogne Franche-Comté

La Société a poursuivi, par la déclinaison de son plan de développement, la diversification de son activité en réponse aux décisions immobilières du territoire.

(1) *Territoire de projet construit en réseau autour des 5 agglomérations, Besançon, Dole, Vesoul, Lons le saunier et Pontarlier.*

Un rapprochement avec la SEM expansion 39 a eu lieu à la fin de l'année 2020, via l'absorption par la société de la SEM expansion 39 permettant une augmentation des périmètres et capacités d'action de la Société dans sa nouvelle configuration.

À la suite de cette opération de fusion-absorption et afin de faire face à ses nouveaux enjeux stratégiques et à son développement pressenti comme important, le Conseil d'Administration de la Société, par une délibération en date du 20/12/2020 a validé le principe de la réalisation d'une augmentation du capital afin de porter les fonds propres d'AKTYA à 27.2 millions d'euros.

Cette évolution du capital se caractérise par :

- L'entrée au capital de collectivités du Doubs, Communauté de Communes Val de Morteau, Communauté de Communes Doubs Baumoises et Ville de Baume Les Dames,
- Celle de collectivités du Jura : Espace Communautaire Lons Agglomération (ECLA) , Communauté d'Agglomération du Grand Dole,
- La part accrue du poids de la Région Bourgogne-Franche-Comté,
- La confirmation de la part importante des partenaires privés notamment celles de la Caisse des Dépôts et Consignations, de la Caisse d'Épargne Bourgogne-Franche-Comté et du Crédit Agricole de Franche-Comté.

Les signataires du présent Pacte entendent, par cet acte, rappeler leur volonté d'accompagner ensemble AKTYA comme outil de développement économique et territorial. Ils souhaitent rappeler l'affectio-societatis qui les lie au sein de cette société et enfin l'intérêt porté à la présence de collectivités nouvelles.

- Ainsi, la nouvelle aire d'intervention géographique d'AKTYA se construit autour du périmètre historique de la société et depuis la fusion avec Expansion 39 s'étend au périmètre du Pôle Métropolitain Centre Franche-Comté. L'entrée au capital de nouvelles collectivités du Doubs et du Jura renforce le maillage territorial. L'implication forte de la Région assure enfin un lien permettant l'étude d'interventions en fonction de leur pertinence sur des territoires régionaux non pourvus en SEM patrimoniales.
- Les signataires rappellent la volonté commune qui les anime de conserver un actionnariat stable et s'engagent conjointement au sein des organes de gouvernance de la Société sur des orientations et décisions dont les grandes lignes auront été édictées dans ce Pacte.
- Enfin, les « actionnaires-pivot » soulignent l'importance de la présence de collectivités représentant l'ensemble du territoire. Ces acteurs seront largement associés à la vie de la société au travers de Comités Techniques. Ils pourront assister aux séances du Conseil d'Administration avec les règles de vote attribuées à l'Assemblée Spéciale.

Plus précisément, les interventions de la SEM AKTYA se feront prioritairement dans des opérations d'immobilier d'entreprises, ce qui impose d'avoir des règles d'engagement préalable afin de préserver ses capitaux.

L'importance des investissements réalisés, ainsi que les engagements financiers qui seront pris à ce titre, nécessitent un volume de fonds propres permettant de couvrir les risques correspondants aux engagements et d'accompagner le développement de la société, entraînant en contrepartie une rémunération de ces mêmes fonds propres investis.

À cet égard, les Parties conviennent que tous les Actionnaires se comporteront comme des investisseurs avisés au service de l'intérêt général et du développement économique et social.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est apparu indispensable aux Actionnaires d'accompagner leur souscription à l'augmentation de capital de la conclusion par et entre les « actionnaires-pivot », d'un Pacte dont l'objet est de fixer les objectifs des Parties, leurs engagements respectifs, ainsi que les règles de gestion et de fonctionnement de la Société, afin d'apporter à tous les actionnaires des gages de sécurité et d'efficacité.

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.

CECI AYANT PREALABLEMENT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT,

Article préliminaire - Définitions

Dans le Pacte, les termes :

« Actions »

Désigne toute action, de quel que catégorie qu'elle soit, émise ou qui sera émise par la Société

« 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.

« Actionnaires du collège public »

Désignent les Actionnaires de la Société ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L. 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

« Actionnaires du collège privé »

Désignent les Actionnaires de la Société autres que les Actionnaires du collège public.

« Affilié »

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.

« Annexe(s) »

Désigne la ou les annexes au présent Pacte.

« 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.

« 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 5.4.2.

« Décision(s) Majeure(s) »

Désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 5.4.1

« Désaccord Majeur »

A le sens qui lui est donné à l'article 17.3.

« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »

A le sens qui lui est donné à l'article 16.

« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »

A le sens qui lui est donné à l'article 17.

« Filiales »

Désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.

« Groupe »

Désigne aux présentes les actionnaires exerçant un contrôle direct ou indirect sur leurs filiales au sens de l'article L233-3 du Code de commerce ainsi que toute société dans laquelle chaque actionnaire détient des participations hors champ de l'article L233-3 du Code de commerce.

« 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 24.8.

« Notification de Rachat »

A le sens qui lui est donné à l'article 17.1.

« 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 prévues 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 la réalité, au sérieux de l'opération envisagée, et
- (x) de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer les Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.

«Parties»

A le sens qui lui est donné aux comparutions du Pacte et désigne tout actionnaire ayant adhéré au présent Pacte.

« Période Chômée »

A le sens qui lui est donné à l'article 24.11

Personne Sanctionnée »

Désigne toute Personne qui fait l'objet ou est la cible de Sanctions Internationales.

« Rendement Brut Locatif (RBL) »

Désigne le 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.

« Sanctions Internationales »

Désigne toutes mesures restrictives à caractère obligatoire édictant des sanctions économiques, financières ou commerciales (notamment toutes sanctions ou mesures relatives à un embargo, un gel des fonds et des ressources économiques, à des restrictions pesant sur les transactions avec des personnes physiques ou morales - ci-après des « **Personnes** » et individuellement une « **Personne** » - ou portant sur des biens ou des territoires déterminés) émises, administrées ou mises en application par le Conseil de Sécurité de l'Organisation des Nations-Unies, l'Union Européenne, la France, les Etats-Unis d'Amérique (incluant notamment le Bureau de Contrôle des Actifs Etrangers rattaché au Département du Trésor ou OFAC et le Département d'Etat), ou par toute autre autorité compétente, y compris d'autres Etats, ayant le pouvoir d'édicter de telles sanctions.

« Situation de Blocage »

A le sens qui lui est donné à l'article 17.3

« Territoire Sous Sanction »

Désigne tout pays ou territoire qui fait l'objet ou dont le gouvernement fait l'objet d'un régime de Sanctions Internationales interdisant ou restreignant les relations avec ces pays, territoire ou gouvernement.

« Tiers »

Désigne toute personne physique ou morale, non actionnaire de la société, et, pour une personne morale, une entité non contrôlée par une partie au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

« 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 14.2.

« Violation du Pacte »

A le sens qui lui est donné à l'article 17.2.

Article 1 - Objet

L'objet du présent 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 PRELIMINAIRE – ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DES PARTIES

Article 2 - Engagement de respect du Pacte

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.

Les Parties reconnaissent que l'intérêt social de la Société et plus généralement les intérêts généraux de la Société devront toujours prévaloir sur les intérêts particuliers respectifs.

Les dispositions du Pacte viennent compléter celles prévues par les statuts de la Société (les « **Statuts** »).

Article 3 - Déclarations des Parties

3.1. Situation des Parties

Chaque Partie déclare et garantit aux autres ce qui suit (chacune agissant de manière non solidaire avec les autres):

- (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.

3.2. 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.

3.3. 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.

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 3.3.

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

3.4. Respect des droits humains, protection de l'environnement et lutte contre la corruption

Chacune des Parties déclare et garantit respecter et remplir toutes les obligations qui lui incombent au titre des Lois et/ou Réglementations relatives au Respect des Droits Humaines, Sociaux et Environnementaux résultant de ses activités, dont, notamment en France, la loi sur le devoir de vigilance. Par ailleurs, le Groupe Crédit Agricole, certifié norme ISO 37001, attache une importance particulière à la lutte contre la fraude et la corruption et entend que toute personne physique ou morale, en relation avec toutes les entités du Groupe Crédit Agricole, adhère aux mêmes principes et respecte les législations et réglementations en vigueur, notamment la Loi Sapin II. En conséquence, chacune des Parties déclare que elle-même, ses dirigeants et collaborateurs respectent les lois et réglementations nationales et/ou européennes et/ou internationales en matière de lutte contre la fraude et la corruption, et n'ont pas agi et n'agiront pas en vue de proposer un avantage indu financier ou de tout autre nature,

depuis l'entrée en relation, et prend / prendra toutes les mesures raisonnables afin de prévenir toute influence de cette nature.

3.5. Sanctions Internationales

Chaque Partie déclare respecter la réglementation relative aux Sanctions Internationales. Elle déclare également que ni elle-même ni, à sa connaissance, les sociétés qu'elle contrôle, directement ou indirectement, au sens des articles L. 233-3 et de l'article L. 233-16 II du Code de commerce, aucun de ses/leurs représentants légaux, administrateurs, dirigeants, employés respectifs et sous-traitants :

- (a) n'est une Personne Sanctionnée ;
- (b) n'est une Personne:
 - i. détenue ou contrôlée par une Personne Sanctionnée ;
 - ii. située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanction ;
 - iii. engagée dans une activité avec une Personne Sanctionnée ;
 - iv. ayant reçu des fonds ou tout autre actif d'une Personne Sanctionnée ;
 - v. engagée dans une activité avec une Personne située, constituée ou résidente dans un Territoire Sous Sanctions.

Chaque Partie s'engage à informer sans délai les autres Parties de tout fait dont elle aura connaissance qui viendrait à rendre inexacte l'une ou l'autre de ses déclarations relatives aux Sanctions Internationales.

3.6. Données personnelles

Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « **RGPD** »).

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment, empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

SECTION I – CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIETE

Article 4 - Champ d'intervention de la Société

La Société exerce ses activités dans les limites de son objet social fixé à l'article 3 des Statuts de la Société.

4.1 - DOMAINES D'ACTIVITES DE LA SOCIETE

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

- Type de produit : bureaux et locaux d'activités neufs ou rénovés, locaux d'activité de production et de stockage, locaux commerciaux implantés sur le périmètre d'intervention de la SEM ainsi que tout équipement et construction d'ouvrage nécessaires au développement économique, parking, maisons à vocation sanitaire et médico-social
- nature de produits immobiliers : neuf, récent, rénové, restructuré, actifs immobiliers isolés ou collectifs (zone d'activités, parc d'activités, technopole, friche industrielle, entrepôt, friche militaire...).
- superficie du produit : A l'exception d'acquisition de lots au sein d'une copropriété, la société privilégiera les opérations d'une surface de plancher supérieure à 500 m².
- Par ailleurs, la société pourra développer des activités annexes liées à la construction ou à l'exploitation des immeubles notamment dans le domaine énergétique ou de services aux locataires et/ou usagers proches...

4.2 - STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT/DIVERSIFICATION

Les projets d'investissement de la Société devront répondre aux critères de sélection préalablement définis et fixés à l'[article 7.3](#) du présent Pacte.

Les Parties étudieront les moyens à donner à la Société afin de permettre son développement. Elles s'assurent de la pérennité financière de la Société, et s'attachent notamment à la meilleure maîtrise possible de ses frais de gestion.

Enfin, la stratégie de développement et de diversification sera étudiée par le Comité technique qui proposera au Conseil d'administration, les axes de développement et de diversification.

Dans le cadre de certains de ses projets d'investissements, la Société pourra constituer des filiales ou prendre des participations en vue de développer sa stratégie avec des investisseurs actionnaires ou non de la Société.

4.3 - DOMAINES D'ACTIVITES 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, sauf celles en tant qu'accessoire nécessaire à l'activité d'immobilier d'entreprises,
- l'activité de gestion d'équipements publics et de services publics sans rapport avec la gestion d'immobilier d'entreprises,
- les activités de promotion et de construction pour compte d'autrui telles que définies par le Code de la Construction,
- l'immobilier exclusivement dédié au logement.

4.4 - PERIMETRE D'INTERVENTION GEOGRAPHIQUE DE LA SOCIETE

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au Conseil d'administration et à la direction générale, toute intervention de la Société qui ne serait pas localisée sur le territoire du Grand Besançon et sur les départements du Doubs et du Jura fera l'objet d'un accord préalable et unanime des Parties.

SECTION II – GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

Article 5 - Conseil d'administration de la Société

5.1 - COMPOSITION ET QUORUM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article 15 des Statuts, la Société est administrée par un Conseil d'administration composé de dix-sept (17) membres, dont onze (11) au minimum pour les Collectivités Territoriales ou leurs groupements.

Au jour de la signature du présent Pacte, les mandats d'administrateurs se répartissent comme suit

- 5 postes d'administrateur pour la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole
- 2 postes d'administrateur pour la Ville de Besançon
- 2 postes d'administrateur pour la Région de Bourgogne Franche Comté
- 2 postes d'administrateur pour l'assemblée spéciale concernant les collectivités non représentées directement au Conseil d'Administration . 1 réservé à celles du Département du Doubs et 1 réservé à celles du Département du Jura.
- 2 postes d'administrateur désignés par la Caisse des Dépôts
- 1 poste d'administrateur pour la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté
- 1 poste d'administrateur pour la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté

Etant précisé que 2 postes d'administrateurs restent disponibles au jour de la signature du pacte.

La présence effective de la moitié au moins des membres composant le Conseil d'administration et de la moitié au moins des Actionnaires du collège public est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les mandataires sociaux exerceront leurs fonctions gratuitement et ne percevront aucune rémunération de quelque sorte qu'elle soit (indemnités, jetons de présence, autres avantages) de la part de la Société.

5.2 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour rechercher le plus large consensus dans leurs décisions.

Les Actionnaires conviennent que le Conseil d'administration devra impérativement se réunir au moins trois fois dans l'année, aux périodes et avec les objets suivants :

- Au deuxième trimestre pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé,
- au mois de juin, concomitamment avec l'assemblée générale ordinaire annuelle. Ce conseil modifiera et ajustera s'il y a lieu la stratégie décidée précédemment, et modifiera en conséquence le Plan d'affaires,
- dans le courant du dernier trimestre, afin de présenter le bilan prévisionnel, se prononcer sur le budget et définir la stratégie de la société pour l'année à venir.

Au-delà de ces trois réunions, le Conseil d'administration se réunira aussi souvent que l'activité de la Société l'exigera sur convocation de son Président, selon les règles prévues dans les statuts de la Société.

Le Conseil d'administration délibère sur les projets après instruction et avis préalable du Comité technique visé à l'article [7](#). Le Comité technique lui envoyant l'ordre du jour et les dossiers au minimum 5 jours ouvrés avant la date retenue du Conseil d'Administration.

5.3. CONFLITS D'INTERETS

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 (un « **Conflit d'Intérêts** »)

Tout membre du Conseil d'Administration représentant un Actionnaire aura l'obligation de notifier aux autres membres du Conseil d'Administration par tout moyen écrit, et avant toute délibération sur le sujet, toute situation dans laquelle il se trouverait, directement ou indirectement, en Conflit d'Intérêts au regard d'une décision à prendre par le Conseil d'Administration.

En cas de Conflit d'Intérêts, le membre du Conseil d'Administration concerné (i) ne pourra pas assister aux réunions du Conseil d'Administration devant discuter ou délibérer sur la décision concernée 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.

5.4 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, sauf quand la Société intervient, conformément à l'article L 1523-1 du code général des collectivités territoriales, pour le compte d'un tiers n'ayant pas apporté ou garanti la totalité du financement.

Dans ce cas, l'intervention de la Société est soumise à l'accord préalable du conseil d'administration pris à une majorité des deux tiers, chaque administrateur disposant d'une voix et l'administrateur mandataire d'un de ses collègues de deux voix.
En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

5.4.1 Décisions Majeures

Les décisions suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être mises en œuvre par la Société sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable de deux Actionnaires du Collège Privé, sous réserve que l'ensemble des administrateurs du collège privés soient présents ou représentés (les « **Décisions Majeures** ») :

- i. Validation du Plan d'Affaires actualisé avec ou sans modification de l'orientation stratégique ;
- ii. Validation et actualisation du budget annuel et tout dépassement (qui ne figure pas dans le budget annuel) du budget annuel (hors provisions) de plus de 5% ;
- iii. 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 plus de 1% 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 ;
- iv. 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 ;
- v. 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.

Par exception au principe énoncé ci-dessus, une Décision Majeure sera réputée approuvée par un vote à la majorité simple des membres présents ou représentés, à la condition que le Conseil d'administration se soit réuni et ait délibéré une deuxième fois sur ladite Décision Majeure, au moins quinze (15) jours après la première réunion au cours de laquelle les deux administrateurs du Collège Privé ont voté « contre » ladite décision. Les délais de convocation tels que prévus aux Statuts resteront applicables.

5.4.2 Décisions Importantes

Les décisions importantes suivantes visées au présent article concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être mises en œuvre par la Société 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 sous réserve que l'ensemble des administrateurs du collège privés soient présents ou représentés (les « **Décisions Importantes** ») :

- i. Arrêté des comptes annuels et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;
- ii. Modification des méthodes comptables ;
- iii. Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Directeur Général et, le cas échéant, des Directeurs Généraux Délégués ;

- iv. Toute décision de création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de succursales, bureaux ou autres établissements distincts ;
- v. 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 ;
- vi. Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées ;
- vii. Tout appel de fonds en compte courant d'actionnaire (autre que dans le cadre d'un engagement existant des actionnaires au titre d'une convention de compte courant d'actionnaire) ;
- viii. Toute décision de recrutement, rupture ou modification du contrat de travail de toute personne dont le salaire brut annuel serait supérieur à 50.000 euros à l'exception des licenciements pour motif disciplinaire non prévu au Plan d'Affaires et/ou au budget annuel ;
- ix. Toute modification de la localisation géographique des activités de la Société selon l'article 4-4 du présent pacte ;
- x. L'approbation de tout plan d'intéressement des salariés et l'attribution de ces options ou bons à leurs bénéficiaires ;
- xi. 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 ;
- xii. Toute décision susceptible de conduire à un cas de défaut au regard de la documentation relative au(x) financement(s) ;
- xiii. Toute décision ayant reçu un avis défavorable ou partagé du Comité Technique.

Article 6 - Direction Générale de la Société

Les Actionnaires conviennent d'appliquer les principes suivants :

6-1. DIRECTION GENERALE

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 lancement d'un dossier d'emprunt contracté par la Société, le choix de l'organisme bancaire et la signature de l'offre respectant les critères validés par le Conseil d'Administration faisant simplement l'objet d'une information à posteriori
- approbation et modification de la politique de financement ou de refinancement de la Société,
- toute opération sur le capital de la Société, toute proposition de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, de location-gérance,
- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs,

- 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 ou désinvestissement de la Société.

6-2. GESTION DE LA SOCIETE.

La SEM Aktya n'a pas de personnel propre. Le ou les prestataire(s) choisi(s) pour assurer l'administration, le contrôle de gestion de la société et ou la gestion locative assurera (ont) une fonction d'appui à la Direction Générale.

6-3. INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – AUDIT EXTERNE.

6-3.1. Information du Conseil d'Administration

Selon les conditions et modalités prévues à l'article 8 du présent Pacte, le Directeur général de la Société remettra et fournira aux membres du Conseil d'Administration les documents et informations suivants dans les délais précisés ci-après :

- un budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 45 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- chaque année, au plus tard 120 jours après la clôture de l'exercice social, les projets de comptes sociaux (et comptes consolidés le cas échéant) accompagnés des projets de rapports du commissaire aux comptes et du rapport de gestion ;
- chaque semestre, au plus tard 30 jours après la fin de chaque semestre : (a) un prévisionnel sur les six mois à venir incluant les revenus et les charges ; (b) un prévisionnel de l'activité de la Société, sous forme de tableau de suivi des affaires ; (c) le compte d'exploitation prévisionnel annuel comparé au budget et (d) une information sur les projets la Société et ses Filiales, la proportion de locaux vacants, l'impact de la vacance,
- dans les meilleurs délais, toute information communiquée ou reçue par ou des établissements bancaires de la Société et ses Filiales exerçant une influence substantielle sur leurs activités ; et
- plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société et ses Filiales (a) relatif à l'état d'avancement des actifs ou (b) 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.

6-3.2. Audit externe

Tout Actionnaire détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote de la Société pourra à tout moment faire diligenter un audit de la Société et notamment de ses documents comptables et sociaux, de ses registres, de ses contrats, accords, autorisations et permis par des auditeurs externes choisis par l'Actionnaire ayant requis un tel audit. Il pourra également faire diligenter une évaluation externe des actifs de la société et de ses Filiales.

Un tel audit serait diligenté au frais exclusif de l'Actionnaire l'ayant demandé et ne devra pas perturber le fonctionnement normal de la Société.

SECTION III – REGLES D'ENGAGEMENT ET DE DESENGAGEMENT DES INVESTISSEMENTS

Article 7 - Comité technique

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'administration sur la stratégie de développement et de diversification de la société, les Actionnaires s'appuient sur les recommandations du Comité Technique auquel seront soumis :

- Les décisions stratégiques ou exceptionnelles et/ou de nature à modifier significativement le fonctionnement et/ou la nature et l'étendue des activités de la Société ;
- Tous les nouveaux prêts ou emprunts bancaires, tout octroi de garantie, sûretés ou cautionnement, au titre des engagements d'un tiers (y compris de ses Filiales) ;
- Les décisions d'engagement ou de désengagement dans toute nouvelle opération d'investissement immobilière ;
- Les décisions de cession d'actifs ;
- Les décisions d'individualiser une opération immobilière au sein d'une ou plusieurs Filiales avec consolidation ;
- L'examen de la couverture des risques.
- Les décisions de toute prise de participation dans des sociétés tierces hors sociétés affiliées.

7.1 - COMPOSITION DU COMITE TECHNIQUE

7.1.1. DÉSIGNATION DES MEMBRES

Le Comité technique est composé d'un représentant de chacun des Actionnaires.

Chaque représentant dispose d'une voix au comité technique.

Les membres du Comité technique peuvent en tant que de besoin et d'un commun accord faire appel à des personnes qualifiées afin qu'elles assistent au Comité.

7.1.2. SECRÉTARIAT DU COMITÉ

Le secrétariat du Comité technique (préparation et instruction des dossiers examinés par le Comité technique, PV, compte-rendu, etc.) sera placé sous l'autorité de son Directeur Général Délégué.

7.2 – ROLE ET FONCTIONNEMENT DU COMITE TECHNIQUE

Le Comité technique se réunira en tant que de besoin, et à tout le moins avant chaque réunion du Conseil d'administration, sur convocation de son Directeur Général Délégué à son initiative ou à la demande de l'un ou l'autre des membres du Comité ou du Conseil d'administration.

En cas d'urgence avérée, et de manière exceptionnelle, une consultation par correspondance (courrier papier ou voie électronique) pourra être organisée. Quelle que soit la forme de la

consultation du comité (physique ou par correspondance), les règles de fonctionnement du comité prévues au présent article s'appliquent également.

Il se prononce au vu de dossiers produits par la Direction générale de la Société et communiqués aux membres du Comité technique au moins cinq (5) jours ouvrés avant la séance au cours de laquelle ils sont examinés.

Son rôle consiste, en premier lieu, à fournir au Conseil d'administration une analyse de tout projet d'engagement et de désengagement des opérations d'investissement immobilier qui sera ensuite soumis à l'examen du Conseil d'administration.

Les signataires se portent forts que le Conseil d'administration s'interdira d'examiner tout dossier qui n'aurait pas fait préalablement l'objet d'un avis du Comité technique.

Le principe général commandant aux travaux du Comité technique sera la recherche d'un consensus sur les dossiers soumis à son examen. Le Comité technique émettra un avis motivé sur chaque dossier qui lui sera soumis.

Le Comité émet un avis technique, juridique et financier motivé sur la pertinence du projet envisagé 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.

Le Comité Technique émet des avis ou préconisations à l'unanimité de ses membres.

Les avis du Comité Technique sont soit des avis favorables, soit des avis défavorables, soit des avis partagés en l'absence d'unanimité

Cet avis consultatif devra obligatoirement être communiqué au Conseil d'administration, au plus tard 3 (trois) jours ouvrés avant la séance durant laquelle le Conseil d'administration doit délibérer sur le sujet.

A sa demande chaque membre pourra voir consigner son opinion divergente sur le compte rendu de la réunion.

7.3 – CRITERES DE SELECTION DES OPERATIONS

Le Comité technique examine et se prononce sur les dossiers des opérations 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 :

- Respect des critères précisés par l'article 4 du présent Pacte ;
- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital ou comptes courant 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 technique et soumises pour avis devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum :
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les hôtels d'entreprises artisanaux et industriels,
 - 50% des surfaces de l'immeuble pour les tertiaires,

- 65% des surfaces de l'immeuble pour les locaux commerciaux,
 - 100% des surfaces de l'immeuble pour les locaux industriels monos occupants.
- Chaque opération devra viser un objectif de rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de 6% minimum pour la première année en pleine exploitation ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel compris entre 4 et 6 % 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 majorant 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),
 - Lors de la négociation commerciale, la durée ferme la plus longue sera recherchée.
 - 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 acquérir des immeubles dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe ;
 - Le financement de chaque opération nouvelle sera assuré partiellement par autofinancement, au moyen de fonds propres de la Société, dans une proportion que les Parties au présent Pacte fixent en moyenne à 15 % et dans un maximum de 25%, le solde étant assuré par tout autre moyen adéquat (emprunts, subventions, etc.)
 - 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, à 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 ;
 - 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 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.

7.4 - DOSSIERS DE SEANCES

Le Comité technique 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 technique doivent notamment comporter :

- Description de l'opération et du contexte de son implantation,
- Bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration,
- Compte de résultat prévisionnel respectant les objectifs fixés à l'article 7.3
- Éléments permettant d'apprécier la capacité financière du preneur
- 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,
- 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.),
- État des subventions reçues et à recevoir et caractéristiques de ces subventions le cas échéant,
- Montant des fonds propres alloués à l'opération,

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 technique peut demander des compléments d'informations ou la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises. Une nouvelle présentation du dossier au Comité technique pour avis sera alors effectuée.

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

Article 8 - Plan d'affaires et suivi stratégique et budgétaire

Le Plan d'affaires annexé au présent Pacte identifie les opérations immobilières pouvant être engagées par les Parties durant les quatre (4) prochaines années. C'est un élément constitutif et indissociable du Pacte.

Il devra faire l'objet d'un point d'avancement, et être actualisé le cas échéant, à *minima* une (1) fois par an, et en tant que de besoin.

Le Conseil d'administration doit disposer au moins une (1) fois par an d'une vision de la trésorerie et d'une vision budgétaire (au dernier trimestre de l'année N-1).

Les choix stratégiques seront proposés à l'issue de séminaires des Administrateurs réunis en Comité stratégique.

Le suivi du Plan d'affaires sera examiné par le Conseil d'administration de la Société sur avis du Comité technique une fois par an.

Chaque année, la direction générale présente en Conseil d'administration après consultation du Comité technique, un budget ainsi que l'avancement et l'évaluation du Plan d'affaires faisant apparaître l'analyse et l'explication des écarts constatés.

La direction générale présente au Conseil d'administration après consultation du Comité technique 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 Société

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 technique un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion locative 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 : valorisation comptable des actifs, 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 et plan prévisionnel des travaux par actif. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs immobiliers classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

Article 10 - Principe appliqué en matière de cession d'actifs

Afin de démultiplier l'action de la Société et afin d'être en mesure de répondre aux besoins de financement de nouvelles opérations, les Parties fixent comme objectif de procéder, selon les opportunités, à des cessions d'actifs soit à des investisseurs, soit aux locataires qui le souhaiteraient.

Les décisions en la matière seront prises selon les modalités décrites ci-dessus, à savoir sur autorisation du Conseil d'administration après avis du Comité technique.

Les Actionnaires conviennent d'avoir une gestion proactive du patrimoine immobilier. Au gré des opportunités, ils sont favorables à la cession des actifs immobiliers, au preneur de bail ou à d'autres investisseurs, à des conditions de marché sur la base d'une valorisation déterminée à dire d'expert.

Dans le cadre des opérations réalisées clés en main, les baux devront prévoir les conditions de cession en cours ou au terme du bail.

Article 11 - Droit prioritaire de co-investissement des Actionnaires

Dans le cadre de ses projets d'investissements, la Société pourra constituer des Filiales en vue de développer sa stratégie avec des investisseurs Actionnaires ou non de la Société. Il est convenu entre les Parties que la Société proposera systématiquement aux Actionnaires la possibilité de co-investir avec elle dans une Filiale.

SECTION V – FONDS PROPRES ET REMUNERATION DES ACTIONNAIRES

Article 12 - Fonds propres de la Société

Les Parties conviennent que les opérations immobilières engagées par la Société 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.

Afin d'optimiser l'utilisation de ses fonds propres et de réduire ses risques, la Société pourra individualiser une opération immobilière au sein d'une ou plusieurs Filiales dont le capital pourra être ouvert à des partenaires Actionnaires ou non de la Société. La participation au capital de cette filiale sera consolidée parmi les investissements immobiliers portés directement par la Société.

Article 13 - Rémunération des Actionnaires

13.1. Dividendes calculés sur l'activité courante de la Société

En tant qu'investisseurs avisés, les Parties prévoient d'assurer une distribution annuelle du résultat distribuable aux Actionnaires en fonction de la situation financière de la Société et de la trésorerie nécessaire pour les projets qu'elle compte mener, au vu des comptes prévisionnels et des informations communiquées par la Société.

L'assemblée générale des actionnaires, après approbation en Conseil d'Administration, déterminera le montant des dividendes à attribuer aux Actionnaires, après constitution préalable de la réserve légale, ainsi que des réserves qui permettront à la Société d'assurer le service de sa dette, l'exploitation normale et les investissements nécessaires au développement de la Société (en ce compris le financement des investissements le cas échéant prévus au budget ou au Plan d'Affaires).

A cet effet, sans préjudice des prérogatives accordées au Conseil d'administration et à l'Assemblée Générale par la loi et les Statuts, sous réserves des conditions ci-dessus, les Parties s'accordent sur le principe de viser un taux cible de 15% du résultat en distribution de dividendes.

13.2. Dividendes exceptionnels

Les Actionnaires pourront procéder 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 de la Société ou de toute autre activité non récurrente.

Les Actionnaires se réuniront pour apprécier au cas par cas si la quote-part de ce dividende exceptionnel sera versée aux Actionnaires ou si elle sera mise en réserve ou en report afin de tenir compte des projets et du développement de la Société.

SECTION VI – TRANSFERT DES TITRES ET SORTIE DE LA SOCIETE

Article 14 - Principes généraux - Transferts libres

14.1. 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.

14.2. Transferts Libres

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

- (i) tout Transfert de Titres par un Actionnaire du collège privé à l'un de ses Affiliés, sous réserve:
 - a) que ledit Affilié adhère au présent Pacte préalablement au Transfert
 - b) que ledit Affilié s'engage irrévocablement et préalablement au Transfert à rétrocéder lesdits Titres à l'Actionnaire concerné en cas de perte de la qualité d'Affilié de l'Actionnaire ;
 - c) que ledit 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).
- (ii) 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 soixante (60) 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.

Article 15 - Droit de préemption

Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 14.2 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par la CDC de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article

17 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 par les Statuts de la Société (ci-après le « **Droit de Préemption** »).

Article 16 - Droit de sortie conjointe et proportionnelle

A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Préemption visé à l'article 15, dans l'hypothèse où la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole, Actionnaire principal, envisage de Transférer à un Tiers, tout ou partie des titres détenus dans le capital de la Société, elle ne pourra procéder à ce Transfert qu'après avoir consenti un droit de sortie conjointe et proportionnelle aux autres Actionnaires (ci-après « **Autres Actionnaires** »).

Le Transfert se fera dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques à ceux proposés par le Tiers acquéreur et selon les modalités ci-après décrites.

Tout Transfert effectué en violation du droit de sortie conjointe sera nul.

Le présent article ne s'applique pas aux Transferts par les Actionnaires à leurs Affiliés à condition, que ces Affiliés répondent aux définitions données à l'article préliminaire « Définitions » sous les notions de « Groupe », « Contrôle » et « Filiales ».

Le Cédant adressera aux Autres Actionnaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une **Notification de Transfert**.

La Notification de Transfert devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres des Autres Actionnaires qui souhaiteraient exercer leur exercice de Droit de Sortie Conjointe.

Dans le délai de quarante-cinq (45) jours suivant la première présentation de la Notification de Transfert, chaque actionnaire souhaitant céder tout ou partie de ses parts devra notifier aux autres Actionnaires et au Cédant par lettre recommandée sa décision d'exercer ou non son droit de sortie conjointe. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'exercice du Droit de Sortie Conjointe sera caduc.

En cas d'exercice de son Droit de Sortie Conjointe, chaque bénéficiaire 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 les autres Actionnaires souhaitent céder, en même temps qu'il procèdera au Transfert de ses propres Titres. A défaut d'acquisition simultanée par le Cessionnaire des Titres des autres Actionnaires 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 chaque actionnaire concomitamment au Transfert projeté.

Outre les stipulations prévues dans les statuts, les Actionnaires s'engagent expressément à voter ou à faire voter favorablement en Conseil d'administration toute demande d'agrément relative à l'exercice du Droit de Sortie Conjointe.

Article 17 - Droit de sortie en cas de désaccord majeur

17.1. Si les Actionnaires se trouvent dans une situation de Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, les Actionnaires du collège privé auront la faculté de 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** »).

17.2. Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Sections II « Gouvernance de la Société » et VI « Transfert des Titres et sortie de la Société ».

17.3. Un « **Désaccord Majeur** » désigne toute mésentente persistante entre les Parties sur l'adoption:

- (i) d'une Décision Majeure listées à l'article 5.4.1, en cas de vote défavorable des Actionnaires du collège privé **sur** une même Décision Majeure lors de deux réunions distinctes du Conseil d'administration sur une période de 6 mois glissants
- (ii) d'une Décision Importante listées à l'article 5.4.2 i), iv) et xiii) en cas de vote défavorable des Actionnaires du collège privé **sur** une même Décision Importante lors de deux réunions distinctes du Conseil d'administration sur une période de six (6) mois glissants .

17.4. Préalablement à la mise en œuvre de la présente clause, et de préférence en amont de la survenance du Désaccord Majeur, chacune des Parties 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 des Actionnaires du collège privé , dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant soit (i) la constatation d'une difficulté susceptible de conduire à un Désaccord Majeur, soit (ii) la Notification de Rachat dans l'hypothèse où le Désaccord Majeur aurait été qualifié.

17.5. Si aucune solution n'a pu être trouvée au terme de cette période de trente (60) Jours, le ou les Actionnaire(s) du Collège Public s'engage(nt), dans un délai de soixante (180) Jours à compter de l'expiration du délai de trente (30) Jours précité :

- (i) soit à proposer l'acquisition des Titres des Actionnaires du collège privé par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;
- (ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres des Actionnaires du collège privé, sous réserve du respect des dispositions des articles L.1522-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
- (iii) soit à faire acquérir les Titres des Actionnaires du collège privé par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Etant précisé que cette hypothèse ne sera envisagée par les Actionnaires du collège privé et le ou les Actionnaire(s) du Collège Public que dans la mesure où la Société disposera d'une trésorerie suffisante pour faire face à cette acquisition. Par ailleurs, aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres des Actionnaires du collège privé, 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 des Actionnaires du collège privé ;

au prix convenu entre les Parties en cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat des Actionnaires du collège privé, 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 les Actionnaires du collège privé à parts égales, étant entendu que :

- a) 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 ;
- b) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

17.6. 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.

17.7. En cas de rachat des Titres des Actionnaires du collège privé par la Société, cette dernière devra procéder concomitamment au rachat des Titres des Actionnaires du collège privé, au remboursement de l'avance en compte courant d'associé des Actionnaires du collège privé 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.

17.8. 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 les Actionnaires du collège privé de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur tel que défini aux présentes.

Article 18 - Clause de rendez-vous

Les Actionnaires conviennent de se rencontrer périodiquement dans le cadre de réunions organisées au moins tous les cinq (5) ans en vue d'évaluer la qualité de la réalisation de l'objet social, la stratégie et les moyens mis en œuvre à destination de la Société.

Ce rendez-vous pourra également être l'occasion d'envisager la suite de l'investissement des Actionnaires

Article 19 - Stipulations générales en cas de Transfert de Titres

19.1. 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.

19.2. 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.

19.3. Violation des stipulations du Pacte

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

Article 20 - Anti-dilution

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

SECTION VII – DISPOSITIONS GENERALES

Article 21 - Droit applicable – Attribution de juridiction – Désignation 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 17.

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.

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

Article 22 - Incessibilité – 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.

Article 23 – Non-utilisation des noms « CDC » et « Caisse des dépôts et consignations »

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.

Article 24 - Dispositions générales

24.1 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.

24.2 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, (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.

24.3 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.

A titre d'exception, l'adhésion au Pacte ne sera pas requise d'un Tiers qui viendrait à détenir une quote-part de capital social et des droits de vote de la Société inférieure à 5 %.

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

24.4. Modification du Pacte

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

24.5. 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 une période unique de cinq (5) 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 24.2 « **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.

24.6. 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.

24.7. 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.

24.8. 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.

24.9. 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 :

- à la date indiquée dans la Notification comme étant la date à laquelle doit avoir lieu le changement ; ou
- 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.

24.10. Election de domicile

Pour l'exécution du Pacte et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif énoncé en tête des présentes.

24.11. 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 Besançon, le [A compléter] en autant d'exemplaires originaux que de Parties

La SEM Aktya, représentée par Mme Anne Vignot

La Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole,
représentée par XX

la Ville de Besançon,
représentée par XX

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

La Caisse des dépôts et consignations,
représentée par M. Jean-Philippe Sarrette

La Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Bourgogne-Franche-Comté,
représentée par XX

La Caisse Régionale du Crédit Agricole de Franche-Comté,
représentée par M. Jerome BIGNON