
PACTE D'ACTIONNAIRES
DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT

EN DATE DU [●]

ENTRE :

1. **Nantes Métropole**, [●], [●], représentée par [●], dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du [conseil/ comité syndical] du [●],

Ci-après dénommée la « [●] »

DE PREMIERE PART,

2. **La Ville de Saint-Herblain**, [●], [●], représentée par [●], dûment habilité(e), à l'effet des présentes, par délibération du [conseil/ comité syndical] du [●],

Ci-après dénommée la « [●] »

DE SECONDE PART,

3. **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 [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'arrêté en date du [●] portant délégation de signature pour la direction du réseau et des territoires de la Caisse des dépôts et consignations,

Ci-après dénommée la « CDC »

DE TROISIEME PART,

4. **Le Crédit Mutuel**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE QUATRIEME PART,

5. **La Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE CINQUIEME PART,

6. **Le Crédit Agricole Atlantique Vendée**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE SIXIEME PART,

7. **Loire Atlantique Développement La SELA**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE SEPTIEME PART,

8. **Action Logement Immobilier**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE HUITIEME PART,

9. **La Banque Populaire Atlantique**, au capital de [●] euros, dont le siège social est situé [●], identifiée sous le numéro [●] RCS [●], représentée par [●], ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare,

Ci-après dénommée « [●] »

DE NEUVIEMENT PART,

EN PRESENCE DE :

LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1.211.420 € dont le siège social est situé 34 rue du Pré Gauchet 44000 Nantes, identifiée sous le numéro 865 800 767 RCS Nantes, représentée par M. DESCLOZIERS agissant en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommée la « **Société** »

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

IL EST PRÉALABLEMENT RAPPELÉ CE QUI SUIT :

- (A) La Société est identifiée sous le numéro 865 800 767 RCS Nantes et a pour objet, principalement sur le territoire de la métropole Nantes – Saint Nazaire :
- D'étudier et de réaliser des opérations d'aménagements opérationnels (ZAC, lotissements...) à vocation d'habitat et d'activités économiques (tertiaire, artisanale, industrielle) ;
 - De procéder à l'étude et la réalisation de tous projets se rapportant au développement urbain et à l'aménagement du territoire ;
 - D'étudier et de procéder à la construction et la restauration d'immeubles à usage d'habitation, d'activités commerciales, artisanales, industrielles, ou de services d'équipements publics ;
 - De gérer et/ou vendre tous équipements de toute nature, quels qu'en soient leurs usages, et d'en assurer l'entretien et la maintenance.

La Société exerce les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour le compte d'autrui. Elle pourra, en particulier, exercer les activités dans le cadre notamment de concession d'aménagement, de mandat, de contrat d'études préalables, de contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (collectivités locales, intercommunales et partenaires privés) de prestation de services, d'affermage, ou de concession de services publics.

D'une manière plus générale, elle pourra accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

- (B) Le capital de la Société, après l'augmentation de capital envisagée dans le courant de l'année 2022, sera divisé en 83 790 actions ordinaires de 17 euros de valeur nominale chacune, détenues comme suit :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	% du capital de la Société
Nantes Métropole	43 353	51,74%
Ville de Saint Herblain	6 704	8,00%
Caisse des Dépôts	12 367	14,76%
Crédit Mutuel	9 968	11,90%
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire	5 464	6,52%
Crédit Agricole Atlantique Vendée	3 647	4,35%
Loire Atlantique Développement - SELA	1 523	1,82%
Action Logement Immobilier	671	0,80%
Banque Populaire Atlantique	93	0,11%
TOTAL	83 790	100,00%

- (C) La Société détient les participations suivantes :

- SAS SILLON TERTIAIRE, propriétaire du pôle tertiaire du Sillon de Bretagne, détention de 11% du capital (soit 88 K€) ;
- SAS NOVAPOLE, foncière immobilière ayant vocation à porter des actifs bureaux, artisanats, santé et commerce, détention de 60 % du capital (soit 840 K€).

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

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Définitions

« Actions »	désigne l'ensemble des actions composant le capital social de la Société.
« Actionnaires »	désigne les Actionnaires de la Société signataires du Pacte.
« Actionnaire(s) Public(s) »	désigne le ou les actionnaires collectivités territoriales ou leurs groupements au sens de l'article L.1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Actionnaire(s) Privé (s) »	désigne le ou les actionnaires autres que les Actionnaires Publics.
« Activité de la Société »	désigne la ou les activité(s) relevant de l'objet social de la Société tel que prévu par les Statuts.
« Administrateur »	désigne les membres du Conseil d'Administration.
« Affilié » d'un actionnaire	désigne, pour cet actionnaire, toute personne physique ou morale qui, directement ou indirectement, Contrôle cet actionnaire, ou est Contrôlée par cet actionnaire ou est Contrôlée par toute personne Contrôlant cet actionnaire, ainsi que tout fonds commun de placement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est la société de gestion, ou tout fonds d'investissement dont cet actionnaire ou tout Affilié de cet actionnaire est le gestionnaire.
« Annexe(s) »	désigne la ou les annexes au présent Pacte.
« Assemblée Spéciale »	désigne l'assemblée des collectivités territoriales au sens de l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.
« Cédant »	désigne tout Actionnaire qui exprime son intention de procéder à un Transfert.
« Cessionnaire »	désigne toute personne physique ou morale exprimant son intention de bénéficier d'un Transfert ou de manière générale de devenir actionnaire de la Société.
« Changement de Contrôle »	désigne toute opération ou convention, à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, ayant pour objet ou pour effet, immédiatement ou à terme, de modifier le Contrôle direct et/ou indirect exercé sur toute personne.
« Comité d'Engagement »	désigne le Comité d'Engagement de la Société, régi par les stipulations de l'article 16 du Pacte.
« Conseil d'Administration »	désigne le conseil d'administration de la Société.

« Contrôle », « Contrôlée », « Contrôlant »	désigne le contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3 I et II du Code de commerce.
« Décision(s) Importante(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 6.4.216.
« Décision(s) Majeure(s) »	désigne les décisions prises par le Conseil d'Administration énumérées à l'article 15
« Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 1524.
« Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle »	a le sens qui lui est donné à l'article 23.
« Droit de Sortie pour Désaccord Majeur »	a le sens qui lui est donné à l'article 24.
« Filiales »	désigne toute société ou entité Contrôlée par la Société.
« Gardien du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l'article 30.
« Groupe »	désigne la Société et l'ensemble de ses Filiales.
« Jour »	désigne tout jour calendaire.
« Jour Ouvré »	désigne tout Jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié en France.
« Notification »	a le sens qui lui est donné à l'article 32.
« Notification de Rachat »	a le sens qui lui est donné à l'article 24.

« 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 de la preuve de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer les Titres concernés aux conditions fixées dans la Notification de Transfert.

« Pacte » a le sens qui lui est donné dans le préambule.

« Période Chômée » a le sens qui lui est donné à l'article 33.

« Plan d’Affaires »	désigne le plan d’affaires annexé au présent Pacte (Annexe 1).
« Statuts »	désigne les statuts de la Société.
« Tiers »	désigne toute personne physique ou morale n’étant ni un Actionnaire, ni la Société.
« Titres »	désigne : <ul style="list-style-type: none"> (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 20.
« Violation du Pacte »	a le sens qui lui est donné à l’article 24.

CECI DEFINI, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

TITRE I
ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS DES PARTIES

1. ENGAGEMENT DE RESPECT DU PACTE

Dans le cadre de l'augmentation de capital de la Société, les Parties ont souhaité conclure le présent Pacte (ci-après « le Pacte »), dans l'objectif de renforcer l'affectio societatis et de définir les règles essentielles qu'elles entendent voir appliquer dans la Société, en complément de celles prévues par les Statuts.

Les Parties, agissant en tant qu'investisseurs avisés et diligents, ont librement négocié l'ensemble des stipulations du présent Pacte et reconnaissant que le Pacte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 aliéna 1 du code civil.

Les Parties reconnaissent que l'intérêt social de la Société et plus généralement les intérêts généraux de la Société devront toujours prévaloir sur leurs intérêts particuliers respectifs ; elles s'obligent pendant toute la durée de validité du Pacte à en respecter les termes et à l'exécuter de bonne foi en s'obligeant notamment en leur qualité d'Actionnaires de la Société à adopter, lors de la tenue de toute Assemblée Générale et de réunion du Conseil d'Administration de la Société, les résolutions nécessaires à la mise en œuvre et au respect des stipulations convenues au Pacte.

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

2. DECLARATIONS DES PARTIES

2.1. Concernant leur situation

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties que :

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

2.2. Clause anti-blanchiment de capitaux

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

- (i) qu'elle agit pour son propre compte ;
- (ii) que l'origine des fonds versés à tout moment par elle pour la souscription au capital ou l'acquisition de Titres de la Société, ainsi que ceux versés pour la mise en place de toutes avances en compte courant est licite et ne provient pas d'une activité contraire à la législation qui lui est

applicable notamment au Titre VI (Obligations relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux) du Livre V du Code monétaire et financier ;

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

2.3. 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 2.

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

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

3. CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIETE

3.1. Objet de la société

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

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

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

Les Parties conviennent que la Société interviendra sur le périmètre géographique défini statutairement et devra développer ses interventions sur des opérations répondant à la segmentation suivante :].

- Construction d'opérations immobilières à vocation économique : Tertiaire, PME, Artisanat
- Construction d'opérations immobilières à vocation logement
- Acquisition de foncier en vue de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble, notamment des opérations de renouvellement urbain.

4. SUIVI DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

4.1. Suivi du patrimoine de la Société

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

- pour les opérations nouvelles : l'état d'avancement des opérations en cours,
- pour les actifs déjà en patrimoine et en exploitation :
 - o un état des revenus (produits et charges) par actif, les éventuelles difficultés d'exploitation, les écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, les solutions correctives apportées ;
 - o Un état locatif ;
 - o un état général du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier de cession de ces actifs et de leurs méthodes de valorisation. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession.

4.2. Plan d’Affaires et budget annuel

4.2.1 Principe

Les Actionnaires prennent acte du Plan d’Affaires joint en Annexe 1 du Pacte, qui identifie pour une période courant jusqu’au 31/12/2027, les objectifs d’exploitation de la Société et les résultats prévisionnels. Le Plan d’Affaires est un élément essentiel du présent Pacte.

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

4.2.2 Actualisation du Plan d’Affaires

Le Plan d’Affaires devra faire l’objet d’une actualisation annuelle par le Directeur Général et devra être approuvé par le Conseil d’Administration dans les conditions de l’article 6.4.1.

4.2.3 Budget annuel

A minima, une fois par an, un budget révisé devra être présenté pour information au Conseil d’Administration, mettant en évidence les principaux écarts par rapport au budget initial.

4.3. Droit prioritaire de co-investissement des Actionnaires Privés

Les Actionnaires Privés disposent d’un droit prioritaire à co-investir sur tout projet d’investissement immobilier de la Société et notamment celui de prendre une participation dans une Filiale portant un tel projet aux côtés de la Société

La Société devra soumettre tout projet d’investissement immobilier au préalable aux Actionnaire(s) Privés avant de solliciter un tiers.

TITRE III **GOVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ**

5. DIRECTION DE LA SOCIETE

5.1. Nomination du Directeur Général

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

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

Le Directeur Général est nommé par décision du Conseil d’Administration.

Il est toutefois envisageable, conformément aux statuts actuels, de nommer un PDG, pour une durée transitoire et si des circonstances exceptionnelles nécessitaient une telle nomination.

5.2. Rémunération du Directeur Général

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

Les dépenses raisonnables encourues par le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 6 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

6. CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.1. Membres du Conseil d'Administration

6.1.1. Nomination des membres du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de 14 membres, dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) 7 Administrateurs désignés par Nantes Métropole ;
- (ii) 1 Administrateur désigné par la Ville de Saint Herblain ;
- (iii) 1 Administrateur désigné sur proposition de la CDC, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (iv) 1 Administrateur désigné sur proposition du Crédit Mutuel ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (v) 1 Administrateur désigné sur proposition de la Caisse d'Epargne Bretagne Pays de la Loire, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (vi) 1 Administrateur désigné sur proposition du Crédit Agricole Atlantique Vendée, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (vii) 1 Administrateur désigné sur proposition de Loire Atlantique Développement - SELA, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;
- (viii) 1 Administrateur désigné sur proposition de Action Logement Immobilier, ou de toute entité Affiliée qui viendrait à ses droits ;

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

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

6.1.2. Rémunération

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

6.2. Président du Conseil d'Administration

6.2.1. Nomination

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

6.2.2. Rémunération

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

Les dépenses raisonnables encourues par le Président du Conseil d'Administration dans l'exercice de ses fonctions seront remboursées par la Société sur présentation de justificatifs dûment établis, étant toutefois précisé que toute dépense excédant 1 000 euros en cumulé sur 12 mois glissants devra être préalablement autorisée par le Conseil d'Administration.

6.3. Conflits d'intérêts

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

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

6.4. Pouvoirs du Conseil d'Administration

6.4.1. Décisions Majeures

Les décisions suivantes concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable d'au moins 2 des Actionnaires Privés, dont au moins un Actionnaire privé détenant plus de 10% du capital social (les « **Décisions Majeures** ») :

Validation du Plan d'Affaires actualisé avec ou sans modification de l'orientation stratégique *étant entendu que le Plan d'Affaires actualisé en 2021 est annexé au Pacte* ;

- i. Validation du budget annuel.
- ii. Sauf à être précisément identifiée dans le Plan d'Affaires et/ou le budget annuel voté et approuvé dans les conditions prévues ci-dessus 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) relevant des opérations propres de la Société et les financements associés (y compris les évolutions du besoin de financement), ayant un impact significatif sur les équilibres financiers de l'opération ;
- iii. Toute décision de prise de participation, création, transformation, acquisition, cession ou liquidation de filiale, adhésion à un groupement d'intérêt économique et à toute forme de société ou d'association engageant les fonds propres de la société ;
- iv. Toute émission de valeurs mobilières ou opération sur le capital donnant droit, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital ou des droits de vote de la Société ou l'une de ses Filiales, et notamment tout plan d'intéressement des salariés.
- v. Toute décision ayant reçu un avis défavorable du Comité d'Engagement.

6.4.2. **Décisions Importantes**

Les décisions suivantes concernant la Société ou l'une de ses Filiales ne pourront être adoptées sans l'accord préalable du Conseil d'Administration statuant à la majorité des membres incluant le vote favorable d'au moins 1 des Actionnaires Privés, dont au moins un Actionnaire privé détenant plus de 10% du capital social (les « **Décisions Importantes** ») :

Arrêté des comptes annuels (incluant les modifications des méthodes comptables) et, le cas échéant, consolidés et approbation du rapport de gestion ;

- i. Nomination, rémunération, renouvellement et révocation du Directeur Général et le cas échéant des Directeurs Généraux Délégués ;
- ii. Toute proposition de distribution de dividendes, d'acompte sur dividendes ou autres distributions assimilées ;
- iii. 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) ;
- iv. Toute intervention de la société en dehors du territoire de Nantes Métropole ;
- v. 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 ;
- vi. Tout remboursement de dépenses excédant ceux indiqués aux paragraphes 5.2 et 6.2.2 [encourues par le Directeur Général ou le Président dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions ;

7. **COMITE D'ENGAGEMENT**

7.1. **Membres du Comité d'Engagement**

Il sera créé un comité désigné « **Comité d'Engagement** » de 9 membres dont la composition est déterminée comme suit :

- (i) Le Président ;
- (ii) Le Directeur Général ;
- (iii) 3 (trois) membres du Conseil d'Administration (Collège Elus) ;
- (iv) 1 (un) membre proposé par la CDC ;
- (v) 1 (un) membre proposé par chaque établissement bancaire ayant un administrateur au Conseil d'Administration ;

Tout membre du Comité d'Engagement est nommé par la Partie qu'il représente, laquelle en informe les autres Parties ainsi que le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général.

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

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

7.2. Pouvoirs du Comité d'Engagement

Le Comité d'Engagement a un rôle consultatif.

Chaque membre du Comité d'Engagement dispose d'une voix.

Les avis sont rendus à la majorité des $\frac{3}{4}$ des membres.

Les avis du Comité d'Engagement sont transmis au Conseil d'Administration pour décision.

Le Comité a pour mission d'émettre des avis techniques, juridiques et financiers sur les engagements à soumettre au Conseil d'administration de la Société concernant notamment :

- Les projets d'investissement, de construction, d'acquisition ou de cession de patrimoine ;
- les prises de participation dans les sociétés de portage, filiales ou autres ;
- l'évaluation et le suivi des risques à terminaison sur les opérations d'aménagement ;
- les opérations propres ;
- les opérations à risques ;
- plus généralement, toute autre Décision Importante que le Conseil d'Administration souhaiterait lui soumettre, préalablement à leur examen par le Conseil d'Administration.

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

7.3. Fonctionnement du Comité d'Engagement

7.3.1. Convocation

Le Comité d'Engagement est convoqué par le Directeur Général par courriel mentionnant le jour, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion, cinq (5) Jours Ouvrés au moins avant la date de celle-ci sauf en cas d'urgence avérée et si tous les membres renoncent à ce délai. Il peut également être convoqué à la demande d'un membre dudit Comité. L'auteur de la convocation est tenu d'y joindre tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de leur mission et leur permettant de rendre des avis éclairés.

En cas d'urgence, les membres du Comité peuvent être consultés par circularisation du dossier au moyen de tout mode d'expression écrite simple (courriers, courriels, télécopie. etc....) et rendre leur avis par courrier simple ou recommandé ou par télécopie ou par courriel.

7.3.2. Présidence

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

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

7.3.3. Fréquence des réunions

Le Comité d'Engagement se réunit autant que de besoin, en fonction de l'engagement des opérations.

7.3.4. Mode de réunion

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

7.3.5. Invités aux réunions

Tout membre du Comité d'Engagement peut convier tout invité dont les connaissances techniques, financières, juridiques ou autres seraient éclairantes pour les travaux du Comité d'Engagement.

7.3.6. Critères de sélection et dossiers de séances

Le Comité d'Engagement se prononce le cas échéant sur les Décisions Majeures sur la base des critères de sélection et au vu d'un modèle de dossier de séance.

Les critères de sélection et le modèle de dossier de séance du Comité d'Engagement sont fixés en Annexe 3.1 du présent Pacte.

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

8. INFORMATION DES ACTIONNAIRES ET DROIT D'AUDIT

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

- (i) Budget prévisionnel annuel de la Société au plus tard 15 jours avant la clôture de l'exercice social précédent ;
- (ii) Chaque année, au plus tard 7 jours avant le Conseil d'Administration d'arrêté des comptes, les projets de comptes sociaux accompagnés des projets du rapport de gestion ;
- (iii) Au plus tard au 20 décembre de chaque année une actualisation du budget prévisionnel
- (iv) plus généralement, communication de toute information utile concernant tout événement interne ou externe à la Société (i) relatif aux écarts par rapport au budget annuel, ou (ii) 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.

La CDC pourra exercer ou faire exercer toute mission d'audit à tout moment (à ses frais), sous réserve que la fourniture de ces informations ou l'accomplissement de ces audits ne perturbent pas le fonctionnement normal de la Société.

TITRE IV
FINANCEMENT- RENTABILITE ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

9. FINANCEMENT

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

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

10. RENTABILITE - DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- (i) Dans le cadre de la politique de rémunération des fonds propres investis, les Actionnaires souhaitent que la Société puisse dégager des résultats comptables et financiers lui permettant d'une part, d'asseoir sa pérennité en constituant les réserves nécessaires au financement de son développement et d'autre part, d'assurer une rentabilité aux capitaux investis par les Actionnaires.
- (ii) Les Actionnaires souhaitent à ce titre que l'objectif de rentabilité de la Société soit égal au taux de rendement interne (« TRI ») conformément au Plan d'Affaires approuvé par le Conseil d'Administration.
- (iii) Les Parties conviennent et s'engagent à assurer la distribution de dividendes dans le respect des conditions et limites qui seront le cas échéant fixées dans la documentation de financement et des contraintes liées à l'autofinancement de la Société. Les Parties conviennent de viser un niveau de distribution de 20% du bénéfice distribuable de la Société conformément au Plan d'Affaires, dans la limite de 2% du capital social de la société. Cette limite sera revue systématiquement dans le cas d'une augmentation du capital social de la société.

La distribution des dividendes est soumise à l'accord préalable du Conseil d'Administration dans les conditions prévues à l'article 6.4.2 du Pacte.

TITRE V
TRANSFERT DES TITRES

11. PRINCIPES GENERAUX - TRANSFERTS LIBRES

11.1. Principes généraux applicables aux Transferts de Titres

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

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

Préalablement à tout Transfert conformément aux termes du Pacte, les Actionnaires s'engagent à accomplir les diligences nécessaires afin de s'assurer que le Cessionnaire dudit Transfert ne se trouve pas dans les situations 20 à 20 ci-dessus.

11.2. Transferts Libres

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

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

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

12. AGREMENT

Toutes Cessions au profit de Tiers à la Société doivent pour devenir définitives, être agréées par le Conseil d'Administration dans les conditions ci-après :

- L'actionnaire cédant devra adresser au Président du Conseil d'Administration une Notification de Cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres ;
- Le Conseil d'Administration doit statuer à la majorité qualifiée des deux tiers sur l'agrément sollicité et notifier sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres, dans les cent cinquante (150) jours qui suivent la réception de la Notification de Cession. Le défaut de réponse dans ce délai équivaut à une notification d'agrément. La décision du Conseil d'Administration n'a pas à être motivée, et en cas de refus, elle ne peut donner lieu à réclamation ;
- Si le ou les cessionnaires proposés sont agréés, le transfert est régularisé au profit du ou desdits cessionnaires sur présentation des pièces justificatives, dans les conditions et délais du projet de Cession mentionnés dans la Notification de Cession adressée au Président du Conseil d'Administration, faute de quoi un nouvel agrément est nécessaire ;
- En cas de refus d'agrément, le Conseil d'Administration est tenu, dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant sa décision de faire acquérir les actions objet du projet de cession, soit par un ou plusieurs actionnaires de la Société, soit par un Tiers préalablement agréé ;
- A défaut d'accord, le prix des actions est fixé à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil. Sauf accord contraire, les frais d'expertise sont supportés par moitié par l'actionnaire cédant, par moitié par les acquéreurs des actions ;
- La Société pourra également, avec le consentement de l'actionnaire cédant, racheter les actions en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil ;
- En cas de refus d'agrément du ou des cessionnaires proposés, le cédant peut, à tout moment, y compris après l'expertise visée ci-dessous faire connaître au Conseil d'Administration par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres, qu'il renonce à son projet ;
- Si, à l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la notification du refus d'agrément, la totalité des actions n'a pas été rachetée, l'agrément sera considéré comme donné ;
- En cas d'augmentation de capital par émission d'actions de numéraire, la transmission des droits de souscription à quelque titre que ce soit, est soumise à la présente clause d'agrément de la même manière et dans les mêmes limites que pour les actions ;
- La transmission des droits d'attribution d'actions gratuites (en cas, par exemple, d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion) est soumise aux mêmes conditions que celle des droits de souscription ;

Les stipulations du présent article relatif à l'agrément du cessionnaire d'actions seront applicables à toute Cession de valeurs mobilières émises par la Société, donnant vocation ou pouvant donner vocation à recevoir à tout moment ou à terme des actions de la Société.

A l'issue des opérations susvisées, la participation des collectivités territoriales et leurs groupements devra toujours être supérieure à 50 % du capital social et celle des personnes privées supérieure à 15 % du capital.

13. DROIT DE PREEMPTION

13.1 Sous réserve (i) des Transferts Libres définis à l'article 20 et (ii) des Transferts en cas d'exercice par les Actionnaires Privés de leur Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 15 ci-après, tout Transfert par une Partie de tout ou partie de ses Titres est soumis au droit de préemption des autres Parties dans les conditions définies au présent article (ci-après le « **Droit de Préemption** »).

13.2. Dans l'hypothèse où l'un quelconque des Actionnaires souhaiterait procéder au Transfert de tout ou partie de ses Titres à un Cessionnaire, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, les autres Actionnaires bénéficieront d'un Droit de Préemption.

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

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

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

13.3. Etant précisé que Chacun des Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption pourra, en outre, demander à acquérir auprès de l'Actionnaire Cédant un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 13.2. Dans la mesure où un Actionnaire n'aurait pas exercé son Droit de Préemption ou l'aurait exercé pour un nombre de Titres inférieur au nombre de Titres déterminé à l'article 13.2, le solde des Titres faisant l'objet du Transfert sera attribué à ou aux autres Actionnaire(s) s'il(s) a ou ont notifié sa/leur demande d'acquérir un nombre de Titres au-delà du nombre de Titres déterminé à l'article 13.2, dans la limite de sa/leur demande, à moins que les Actionnaires ayant exercé le Droit de Préemption ne se mettent d'accord sur une autre répartition.

13.4. Dans l'hypothèse où le Droit de Préemption serait exercé, le prix de chaque Titre préempté par les Actionnaires non-cédants sera celui convenu de bonne foi entre le Cédant et le Cessionnaire, tel que visé dans la Notification de Transfert.

13.5. Le Cédant devra adresser au président du Conseil d'Administration une Notification de Transfert

13.6. Dans les huit (8) Jours de cette Notification de Transfert, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Transfert projeté à tous les Actionnaires autres que le Cédant.

- 13.7. A compter de la réception de la lettre, chacun des Actionnaires devra faire connaître au président du Conseil d'Administration sa décision d'acquiescer ou non des Titres du Cédant conformément aux articles 13.2 et 13.3 dans un délai de trente (30) Jours.
- 13.8. Dans les huit (8) Jours suivant l'expiration du délai de trente (30) Jours visé au paragraphe ci-dessus, le président du Conseil d'Administration notifiera par courrier électronique et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à tous les Actionnaires, le résultat de l'exercice du Droit de Prémption et le nombre d'Actions à acquiescer par chaque Actionnaire ayant exercé son Droit de Prémption.
- 13.9. En cas de mise en œuvre du Droit de Prémption, la réalisation du Transfert des Titres devra intervenir dans un délai de trente (30) Jours à compter de la date d'envoi de la notification du président du Conseil d'Administration visée à l'article 13.8 ci-dessus. A défaut d'acquisition (ou d'offre engageante communiquée au Cédant) par les Actionnaires ayant exercé leur Droit de Prémption dans les trente (30) Jours, le Cédant pourra librement transférer ses Titres au Cessionnaire proposé dans les termes et conditions de la Notification de Transfert sous réserve (i) du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu à l'article 14, (ii) de l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration selon la procédure décrite à l'article 12 et (iii) que ce Transfert intervienne dans les trente (30) Jours suivant l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.
- 13.10. Dans l'hypothèse où le Droit de Prémption ne serait exercé par aucun Actionnaire, le Cédant sera libre de procéder au Transfert envisagé, sous réserve du respect des droits des Actionnaires ayant exercé, le cas échéant, leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle prévu aux termes de l'article 14 et dès lors que le Conseil d'Administration aura agréé le Transfert selon la procédure décrite à l'Article 12, sous réserve que ce Transfert intervienne dans les trente (30) jours suivant l'agrément de ce Transfert par le Conseil d'Administration.
- 13.11. En cas d'émission de Titres, les délais de souscription seront aménagés de telle sorte que les stipulations du présent article puissent s'appliquer au Transfert des Titres.

14. DROIT DE SORTIE CONJOINTE PROPORTIONNELLE

14.1. A l'exception des Transferts Libres, sauf exercice du Droit de Prémption visé à l'article 13, dans l'hypothèse où un Actionnaire envisagerait de transférer à un Tiers, sous réserve des dispositions de l'article L.1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, il ne pourra procéder au Transfert projeté qu'après avoir offert aux Actionnaires Privés la faculté de céder conjointement leurs Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques selon les modalités ci-après décrites, étant entendu toutefois qu'au titre du Transfert considéré, les Actionnaires Privés :

- (i) ne consentiront aucune autre garantie que la garantie légale relative à la propriété de ses Titres et la garantie que ses Titres ne sont grevés d'aucun nantissement ou droit de Tiers autre que ceux résultant le cas échéant des statuts et du présent Pacte ; et
- (ii) ne donneront aucun engagement de non-concurrence au Cessionnaire des Titres.

(le « **Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle** »).

14.2. Pour permettre aux Actionnaires Privés d'exercer leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle, le Cédant adressera aux Actionnaires Privés une Notification de Transfert. Dans l'hypothèse où le Transfert envisagé ne comporte pas un prix payable exclusivement en numéraire, la Notification de Transfert devra comporter, à peine de nullité, une évaluation de bonne foi, en euros, des Titres faisant l'objet du Transfert et de la contrepartie par Titre offerte au Cédant.

14.3. La Notification de Transfert devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer les Titres des Actionnaires Privés conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Transfert, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

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

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

Où : NI est le nombre de Titres dont le Cédant envisage le Transfert, et

B est le nombre de Titres détenus par les Actionnaires Privés qui exercent leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle divisé par la somme des Titres détenus par le Cédant et les Actionnaires Privés exerçant leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle au titre du Transfert concerné.

14.5. A défaut de réponse dans le délai imparti, les Actionnaires Privés seront considérés comme ayant renoncé à exercer leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle.

14.6. Le Cédant ne sera pas autorisé à Transférer ses propres Titres au Cessionnaire, sans que les Actionnaires Privés ayant exercé leur Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle aient pu Transférer concomitamment, dans les conditions stipulées ci-dessus, l'intégralité des Titres qu'ils sont en droit de Transférer conformément au présent article 4 (le cas échéant, par voie de rachat desdits Titres par le Cédant lui-même).

15. DROIT DE SORTIE EN CAS DE DESACCORD MAJEUR

15.1. Si les Actionnaires Privés et le ou les Actionnaire(s) Publics se trouvent dans une situation de Désaccord Majeur ou de Violation du Pacte tel que ces termes sont définis ci-après, les Actionnaires Privés pourront déclencher la présente procédure de Transfert en notifiant à ou aux Actionnaire(s) Publics 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** »).

15.2. Une « **Violation du Pacte** » désigne la violation d'une ou plusieurs stipulations du Pacte inscrites aux Titres III « Gouvernance de la Société » et V « Transfert des Titres ».

(i) Un « **Désaccord Majeur** » désigne :

(ii) [L'adoption par le Conseil d'Administration de deux des Décisions Majeures listées à l'article 6.4.1 ou de la même Décision Majeure à deux reprises parmi les Décisions Majeures listées à l'article 6.4.1 malgré le vote du représentant de l'Actionnaire Privé en désaccord en défaveur de ladite Décision Majeure sur 12 mois glissants ; OU

(iii) L'adoption par le Conseil d'Administration de quatre des Décisions Importantes listées à l'article 6.4.2 16, ou de la même Décision Importante à quatre reprises parmi les Décisions Importantes listées à l'article 6.4.2, malgré le vote du représentant de l'Actionnaire Privé en désaccord en défaveur de ladite Décision Importante sur 18 mois glissants.

15.3. Préalablement à la sortie de l'Actionnaire Privé en désaccord, chacune des Parties impliquées

soumettra le différend à ses représentants légaux ou mandataires. Ces derniers s'engagent à se rencontrer et discuter de bonne foi du Désaccord Majeur ou de la Violation du Pacte dans l'objectif de résoudre la difficulté et envisager une alternative à la sortie de l'Actionnaire Privé en désaccord, dans un délai maximal de trente (30) Jours suivant la Notification de Rachat.

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

- (i) soit à proposer l'acquisition des Titres de l'actionnaire Privé en désaccord par un Tiers ou par un autre Actionnaire ou ses Affiliés ;
- (ii) soit à se porter acquéreur(s) des Titres de l'actionnaire Privé en désaccord
- (iii) soit à faire acquérir les Titres de l'actionnaire Privé en désaccord par la Société, ce que les Parties acceptent en décidant, le cas échéant, l'annulation des Titres par voie de réduction du capital social. Aux fins du rachat prioritaire de la totalité des Titres de l'actionnaire Privé en désaccord, les autres Actionnaires s'engagent à renoncer à leur droit de faire racheter partiellement ou totalement leurs Titres par la Société dès lors que la Société ne disposerait pas de la trésorerie suffisante pour acquérir en priorité la totalité des titres de l'actionnaire Privé en désaccord ;

au prix proposé dans la Notification de Rachat de l'actionnaire Privé en désaccord cas d'accord amiable, ou à défaut d'accord intervenant dans les quatre-vingt-dix (90) Jours suivant la Notification de Rachat de l'actionnaire Privé en désaccord 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 l'actionnaire Privé en désaccord à parts égales, étant entendu que :

- (i) l'expert sera tenu d'appliquer les méthodes usuelles de détermination du prix des Titres pour les actifs et les activités considérés, et de remettre son rapport dans un délai de trente (30) Jours à compter de sa saisine ;
- (ii) les conclusions du rapport de l'expert s'imposeront aux Parties, sauf erreur grossière de l'expert.

15.5. 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.

15.6. En cas de rachat des Titres l'actionnaire Privé en désaccord par la Société, cette dernière devra procéder, le cas échéant, concomitamment au rachat des Titres de l'actionnaire Privé en désaccord au remboursement de l'avance en compte courant d'associé de l'actionnaire Privé en désaccord 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.

15.7. 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 l'actionnaire Privé en désaccord de son Droit de Sortie pour Désaccord Majeur tel que défini aux présentes.

16. CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter du 10^{ième} anniversaire de la date de signature du Pacte, les Parties s'engagent, à la demande de la CDC, à se rencontrer pour analyser de bonne foi :

- L'affectio societatis ;
- L'existence d'un plan d'affaires et d'une projection pluriannuelle de l'activité ;
- Le besoin de fonds propres de la Société à date.

S'il s'avère au vu de l'analyse de ses éléments, que la participation de la CDC n'est pas essentielle à la poursuite de l'activité, les Parties envisageront tous *scenarii* en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC.

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

Pour les besoins du présent article, le Droit de Prémption prévu à l'article 13 et le Droit de Sortie Conjointe Proportionnelle à l'article 4 ne s'appliqueront pas.

17. STIPULATIONS GENERALES EN CAS DE TRANSFERT DE TITRES

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. Violation des stipulations du Pacte

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

18. ANTI-DILUTION

18.1. 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.

18.2. 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.

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

TITRE VI
DISPOSITIONS DIVERSES

19. MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE

Les Parties s'engagent à ce qu'il ne soit apporté aucune modification aux statuts de la Société qui serait de nature à s'opposer à la parfaite exécution du Pacte.

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

Le Pacte est soumis au droit français.

Les Parties conviennent que tous les différends qui pourraient naître entre elles, relatifs à la validité, l'interprétation ou l'exécution du Pacte, seront, en l'absence d'accord à l'issue d'un délai de trente (30) Jours, portés devant les dirigeants respectifs des Parties et, seulement en cas de désaccord persistant constaté à l'issue d'un nouveau délai de trente (30) Jours, pourront être soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'Appel compétente, sans préjudice du Droit de Sortie pour Désaccord Majeur conformément à l'article 15.

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.

21. INCESSIBILITE – INTUITU PERSONAE

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

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

22. 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.

23. DISPOSITIONS GENERALES

23.1. 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.

23.2. Confidentialité

Le Pacte, les discussions, les informations et les documents relatifs à la Société et ses projets revêtent un caractère confidentiel entre les Parties. Sauf s'ils y sont contraints par une disposition législative ou réglementaire, ou pour faire valoir leurs droits en justice, chacune des Parties s'engage à ne rien divulguer concernant directement ou indirectement le contenu ou l'existence du Pacte, sauf à l'égard de ses représentants (employés et dirigeants), administrateurs et conseils respectifs, qui participent directement et activement à l'activité de la Société ou à sa gestion, de ses actionnaires et organes internes, sous réserve que toutes ces personnes soient également tenus à une obligation de confidentialité.

Par exception, les actionnaires soumis au code général des collectivités territoriales sont autorisés à communiquer le Pacte, à l'exception de ses annexes, aux membres de leurs organes délibérants devant l'approuver et mandater les représentants devant le signer.

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.

23.3. Transmission et Adhésion

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

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

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

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

En outre, la Société s'engage à faire le nécessaire pour que toute personne souscrivant ou recevant des Titres de la Société par tout autre moyen que le Transfert, et notamment par voie d'augmentation de capital, d'échange de Titres ou d'attribution de Titres de la Société, accepte par écrit, au plus tard au moment de la réalisation de l'opération par laquelle le Tiers concerné devient actionnaire de la Société, d'adhérer au Pacte, de souscrire les engagements qu'il contient, et plus généralement de

respecter les obligations qui y figurent. A défaut, la Société s'interdira, en tant que Gardien du Pacte, de retranscrire l'opération dans son registre des mouvements de titres et dans ses comptes d'actionnaires.

Un modèle de lettre d'adhésion au Pacte figure en Annexe 4.

23.4. Modification du Pacte

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

23.5. Durée et résiliation du Pacte

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

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

Néanmoins, à la date à laquelle une Partie ne détiendrait plus aucun Titre de la Société, le Pacte prendrait fin à l'égard de cette Partie (à l'exception de l'article 29 « **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.

23.6. Gardien du Pacte

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

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

À cet égard, le Gardien du **Pacte** :

- (i) sera chargé de la tenue du registre des mouvements de titres de la Société et à ce titre sera seul habilité à recevoir les demandes d'ordre de mouvement concernant la Société, vérifier la régularité de ces ordres de mouvement au regard du Pacte et de notifier aux Parties les éventuelles irrégularités qu'il pourrait relever et les mouvements de nature à mettre en œuvre une stipulation du présent Pacte;
- (ii) devra traiter et, le cas échéant, exécuter les ordres de mouvement relatifs aux Titres et émanant des Parties ;

- (iii) adressera à chaque demande de toute Partie, des attestations d'inscription en compte détaillant le nombre de Titres détenus ;
- (iv) devra veiller à ce que les comptes titres d'actionnaires ouverts par la Société mentionnent les restrictions dont les Titres appartenant aux Parties sont grevés en application du Pacte ;
- (v) recueillera les adhésions au Pacte, vérifiera la conformité du nouvel actionnaire aux engagements contenus dans le Pacte, et sera chargé de tenir à jour la liste des Parties (ainsi que leur adresse) et de la communiquer à toute Partie en faisant la demande ;
- (vi) s'assurera du respect par les Actionnaires, à tout moment, des déclarations, engagements et dispositions contenues dans le Pacte, et, le cas échéant, informera sans délai l'ensemble des Parties des irrégularités constatées ;
- (vii) recueillera, par tous moyens, les décisions des Parties ayant pour objet le changement, la modification ou la renonciation à l'une quelconque des stipulations du Pacte, et procédera, le cas échéant, aux modifications du Pacte.

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

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

23.7. Force obligatoire

23.7.1. Efficacité

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

- (i) que l'exécution de dispositions statutaires de la Société ne privent pas le présent Pacte de son efficacité, et
- (ii) que soient prises à tout moment après la date des présentes toutes mesures complémentaires qui s'avèreraient nécessaires ou souhaitables pour réaliser les objectifs du présent Pacte.

23.7.2. Réparation

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

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

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

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

23.7.3. Imprévision

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

23.8. Portée

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

23.9. Nullité d'une stipulation

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

23.10. Notifications

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

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

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

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

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

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

23.10.1. **Election de domicile**

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

- (i) [●] fait élection de domicile à [●],
- (ii) La CDC fait élection de domicile en sa [Direction régionale : adresse de la Direction régionale]
- (iii) [●] fait élection de domicile à l'adresse de son siège social.

23.10.2. **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 Nantes, le [●].

En autant d'exemplaires originaux que de Parties

[●]
représentée par [●]

[●]
représentée par [●]

La CDC
représentée par [●]

En présence de :

La Société
représentée par [●]

Annexe 1 – Plan d'affaires de la Société



Plan stratégique financier 2022-2027
Rapport de synthèse



SYNA
1 ter, avenue de la Vertonne
44120 VERTOU
Tél : 02 49 62 68 00
contact@syna-conseils.fr

Affaire suivie par : Sébastien FRANCHI
Tél : 06.77.09.26.84
Mail : s.franchi@syna-conseils.fr

Présentation de la mission

Présentation de la mission

Le présent rapport présente notre mission de réalisation du plan stratégique financier du groupement **LOIRE OCEAN** sur la période 2022 à 2027. Il s'agit d'une mise en perspective du **Plan d'Evolution Stratégique** élaboré par les services internes du groupement.

Notre mission consiste à apporter une traduction économique et financière du plan d'affaires « opérationnel » élaboré par les services du groupement. Nous précisons que cette mission d'analyse n'a pas pour vocation d'auditer les comptes de la société.

Notre mission comprend une analyse objective des données du Plan à moyen terme et la modélisation du plan financier à 7 ans comprenant une objectivation des données projetées dans chaque projet.

Pour exécuter ces travaux, nous avons notamment utilisé :

- **Les comptes annuels 2020 ainsi que les rapports de gestion et les documents annexes ;**
- **Le budget prévisionnel établi pour l'exercice 2021 ;**
- **Le carnet de commandes établi par la société pour les années 2022 à 2027 ;**
- **Les données prévisionnelles en matière de besoins et charges (notamment de personnel) valorisées par la société.**

Comme convenu, l'étude financière est élargie au groupement composé de la **SEM LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT**, de la **SPLA LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT**, de la **SAS NOVAPOLE** ainsi que du **G.I.E. LOIRE OCEAN**.

Nous attirons votre attention sur la confidentialité des informations contenues dans le présent rapport.

Nous vous remercions de votre confiance et nous tenons à votre disposition pour vous apporter toutes explications complémentaires, ou pour approfondir avec vous les réflexions que vous estimeriez nécessaires à l'appréciation de nos conclusions.

Sébastien FRANCHI
Expert comptable associé

Contexte de la mission

Contexte de la mission

Projet à l'échelle du groupement

CONTEXTE

Le groupement **LOD/LOMA/NOVAPOLE** accompagne les acteurs privés et publics du territoire de l'agglomération nantaise depuis près de 10 ans. Le dernier plan stratégique financier (période 2017-2022) arrive à son terme et ne couvre pas le mandat qui démarre.

L'objectif, aujourd'hui, consiste à traduire sur le plan opérationnel le positionnement stratégique du groupement en qualité *d'outil d'ingénierie de projets en aménagement, immobilier et développement économique*.

METHODE

- déterminer le potentiel de développement à 7 ans des outils opérationnels que constituent la SEML, la SPLA et NOVAPOLE
- mesurer les répercussions de ce développement sur les moyens à mettre en œuvre, notamment sous quatre angles indissociés :
 - mesurer l'impact sur l'organisation et la structuration du résultat de la SEML,
 - mesurer l'impact sur l'organisation et la structuration du résultat de la SPLA,
 - déterminer les moyens communs nécessaires dans le cadre du GIE,
 - évaluer le compte de résultat d'exploitation de la SAS NOVAPOLE.



NOTRE MISSION :

- **Animer les échanges** avec les interlocuteurs de comité de pilotage constitué
- **Identifier les forces en présence** par un état des lieux à aujourd'hui des entités du groupement
- **Déterminer et évaluer le potentiel de développement** des outils opérationnels au service des collectivités
- **Présenter une feuille de route économique et financière**, qui traduit les orientations politiques et stratégiques

Le groupement aujourd'hui

UN GROUPE UNIQUE ET COMPLEMENTAIRE,
4 structures pour la fabrique de la Ville.



ADMINISTRATIF



RESSOURCES
HUMAINES



COMPTABILITE
GESTION



MARCHE



QUALITE



COMMUNICATION



AMENAGEMENT



ETUDES



CONSTRUCTION



COMMERCIALISATION



GESTION IMMOBILIERE &
PORTAGE IMMOBILIER



PORTAGE IMMOBILIER

Etat des lieux : LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT SEM



Maison de santé Grand Bellevue

Photographie à l'entrée :

Présentation synthétique des forces en présence en aménagement, construction et gestion patrimoniale

(sur la base des derniers comptes arrêtés au 31/12/2020)

Etat des lieux de LOD à fin 2020

Le dernier bilan arrêté : les investissements et le stock

Des fondamentaux des bilans d'opérateurs d'aménagement, de construction et de gestion locative :

Montants en milliers d'euros

	ACTIF			TOTAL NET
	Fonctionnement	Concessions	Opérations propres	
Immobilisations incorporelles		2		2
Immobilisations corporelles		1 436	1 580	3 016
Immobilisations financières	1 056			1 056
ACTIF IMMOBILISE	1 056	1 437	1 580	4 074
En-cours de production de biens		36 041	4 639	40 680
Avances et acomptes versés		46		46
Créances clients	142	1 422	25	1 589
Autres créances	68	1 408	224	1 700
Disponibilités	14 030	42		14 072
Comptes de régularisation	23	134	7	165
ACTIF CIRCULANT	14 262	39 094	4 895	58 251
TOTAL GENERAL	15 318	40 531	6 476	62 325
Comptes de liaison	14 649	17 598	466	32 714
TOTAL	29 968	58 129	6 942	95 039

LA TRESORERIE :

- **La trésorerie en décembre 2020 : 14 M€ dont 2,2 M€ de fonds disponibles propres à la structure** et 11,8 M€ pour alimenter le besoin à court terme des opérations d'aménagement, et les investissements sur fonds propres

LES INVESTISSEMENTS pour 4 M€ :

- **Des investissements immobiliers** pour une valeur nette comptable de 3 M€ dont principalement :
 - En concession - BIOTECH : 1,4 M€
 - En propre pour 1,6 M€ dont :
 - MOULINETS : 0,4 M€
 - EX-TNA : 0,9 M€
- **Des investissements financiers** sous la forme de prises de participations
 - SAS SILLON : Titres 88 K€ provisionnés pour 59 K€, Av. CCT 49 K€
 - SAS NOVAPOLE : Titres 840 K€, Av. CCT 131 K€

LE STOCK :

- **Un stock de concessions de 36 M€ pour 17 opérations de concessions en portefeuille avec un avancement opérationnel moyen de 77 %.**
- **Un stock en opération propre de 4,6 M€ :**
 - Aménagement – La Pâtisserie : 1,4 M€
 - Aménagement et construction – Plessis-Bouchet : 1,6 M€
 - Portage foncier – L'Orvasserie : 0,4 M€
 - Autres projets en cours : 1,2 M€ (maisons médicales, Ilot arbres, cour artisanale Bout des Landes)

Etat des lieux de LOD à fin 2020

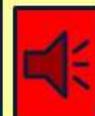
Le dernier bilan arrêté : les fonds propres et l'endettement

Des fondamentaux des bilans d'opérateurs d'aménagement, de construction et de gestion locative :

Montants en milliers d'euros

	PASSIF			
	Fonctionnement	Concessions	Opérations propres	TOTAL NET
Capital Social	1 211			1 211
Réserves, primes et RAN	5 303			5 303
RESULTAT DE L'EXERCICE	-556		597	41
Subventions d'investissement		506		506
CAPITAUX PROPRES	5 958	506	597	7 061
Avances conditionnées		4 079		4 079
Prov. pour risques et charges	4	3 651		3 655
Etab. Crédit	10 532	17 245	1 814	29 592
Avances et acomptes		7 632	18	7 650
Dettes fournisseurs	95	1 111	215	1 421
Dettes fiscales et sociales	164	230	6	400
Dettes sur immobilisations et autres dettes		250		250
Comptes de régularisation		8 218		8 218
DETTES	10 791	34 686	2 053	47 530
TOTAL GENERAL	16 753	42 922	2 650	62 325
Comptes de liaison	13 215	15 207	4 292	32 714
TOTAL	29 968	58 129	6 942	95 039

- 7 M€ de capitaux propres pour un capital social de 1,2 M€
- Des avances de collectivités concédantes reçues dans le cadre des concessions (Centre industriel : 1 M€, Les Deux Ruisseaux : 3 M€)
- Des provisions uniquement dans les concessions dans le cadre de la neutralisation du résultat des concessions (pas de risque de perte de valeur)
- Des emprunts et lignes de crédit d'un montant de 29,6 M€ pour financer les immobilisations et le stock de travaux et fonciers :
 - Emprunts et lignes de crédit sur concessions : 14,9 M€
 - Emprunts et lignes de crédit en propre : 14,7 M€



Un bilan équilibré à fin 2020 mais des fonds propres insuffisants à 2 ans compte tenu des projets lancés en 2020-2021

Etat des lieux de LOD à fin 2020

Le dernier compte de résultat arrêté

Montants en milliers d'euros

COMPTE DE RESULTAT				
	Fonctionnement	Concessions	Opérations propres	TOTAL NET
CHIFFRES D'AFFAIRES	168	8 037	990	9 196
Production stockée et immobilisée		846	485	1 331
Subvention d'exploitation		187		187
RAP et transfert de charges	999	6 048		7 047
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 167	15 119	1 475	17 761
Autres achats et charges externes	823	8 910	835	10 568
Impôts, taxes & versements assimilés	21	44	78	143
Salaires & charges sociales	903			903
Dotations amorts. et prov.		3 797	194	3 991
Autres charges		2 397		2 397
CHARGES D'EXPLOITATION	1 746	15 148	1 107	18 002
RESULTAT D'EXPLOITATION	-579	-30	368	-241
RESULTAT FINANCIER	28	-22	-160	-153
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1	52	389	442
Impôt sur les bénéfices	7			7
RESULTAT NET	-556		597	41



RESULTAT PAR OPERATION	2020
Fonctionnement	-556
MITI	256
AWEN	-45
LES ARCADES	260
LES MOULINETS	71
ILOT CHARLES RIVIERE	-12
EX TNA	62
ILOT LA POSTE THOUARE	4
RESULTAT NET	41

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- **Un résultat à l'équilibre en 2020 et des prévisions d'atterrissage 2021 à +135 K€** (*budget révisé 2021 avant IS, présenté en CA du 14/12/2021*)
- **Une baisse constante de l'activité opérationnelle** par l'absence de renouvellement du carnet de commandes particulièrement sous forme concessive (aussi bien en habitat qu'en développement économique)
- **Des décalages opérationnels voire une remise en cause des projets lancés.** Ces décalages impactent directement le volume des produits de la SEM et interrogent sur son modèle économique (*Ouest Centre Ville, Rives de Loire, Jaguère*)
- **Une mutation du modèle déjà amorcée dans les années 2010-2020** avec une accélération de l'activité aménagement et construction-location en propre, et une baisse progressive des projets urbains d'envergure portés en concession
- **Une activité de gestion locative positive mais qui diminue** au rythme des cessions des actifs portés (*opportunité ou contrainte*)

Etat des lieux de LOD

Le portefeuille à mi-2021

Les activités de la société, qu'il s'agisse d'aménagement, de construction, de réhabilitation du développement urbain et économique, s'inscrivent dans le cadre de conventions avec les collectivités locales.

Les opérations « conventionnées » garantissent à la société un équilibre de l'exploitation par la collectivité co-contractante, d'autres sont aux risques et profits de la société.

Par ailleurs, la société réalise des opérations en son nom propre qu'elle porte puis qu'elle exploite. Dans ce cadre, la société assume la prise en charge des besoins financiers générés par ses activités (besoin de financement des investissements et équilibre de l'exploitation).

6 concessions d'aménagement à vocation économique et 1 concession mixte

ECONOMIQUE

- Centre Industriel
- Ar Mor
- La Brosse
- Haut de Couëron 3
- Le Taillis 3
- Croix Rouge – Moulin Cassé

MIXTE

- PRU Bellevue

11 concessions d'aménagement à vocation habitat

HABITAT

- La Jaguère
- Pelousière
- Rives de Loire
- Métairie
- Ouest Centre Ville
- Allende
- Bagatelle
- Saint Julien de Concelles
- Les deux Ruisseaux
- Le Verger
- Centre Bourg et Pontereau

4 Opérations en propre de gestion patrimoniale

- Arcades
- Moulinets
- Ex-TNA
- La Poste

1 Opération de portage foncier

- L'Orvasserie - Habitat

4 opérations en propre d'aménagement

- La Pâtisserie – Habitat
- Plessis-Bouchet – Eco.
- Ilot Arbres – Habitat
- Belle Etoile - Eco

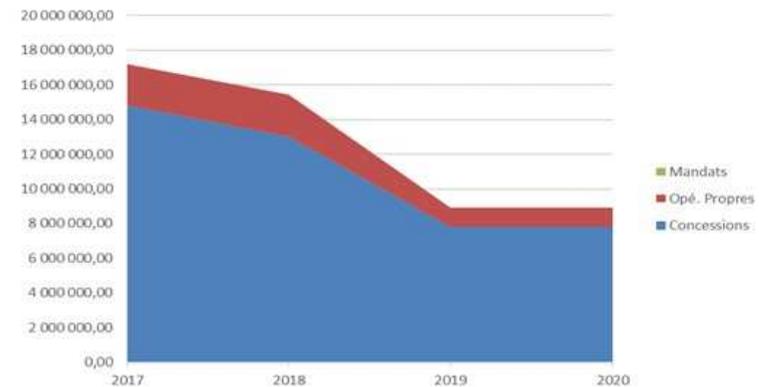
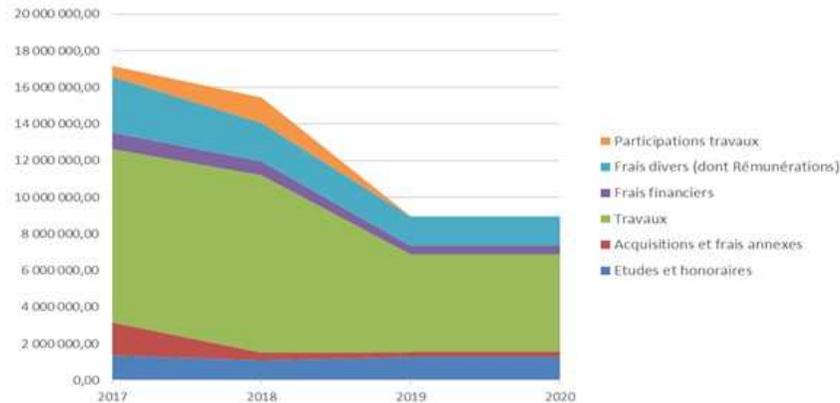
4 Opérations de promotion immobilière

- Le Panorama
- Maison de santé Bellevue
- Cour Art. Bout des Landes
- Gina

Etat des lieux de LOD à fin 2020

Les tendances en matière d'activité opérationnelle

Le chiffre d'opérations baissent depuis quatre ans



CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- L'activité opérationnelle se mesure à partir notamment des dépenses d'investissements, qu'elles soient engagées en concession, en propre, ou en mandat
- Les investissements en terrains, études, travaux sont principalement engagés dans les opérations de concessions, avec le constat d'un portefeuille d'opérations dont le degré d'avancement est assez avancé (évalué à 77 %, source rapport de gestion 2020) – nécessité de renouveler le portefeuille et de continuer la mutation des activités de LOD vers les opérations d'aménagement et de promotion en propre
- **Un tendance globale à la baisse qui traduit un renouvellement de carnet de commandes indispensable**

LOD

**Analyse du potentiel de développement
et des moyens à mettre en œuvre**

Le portefeuille, contrats signés aujourd'hui

Un carnet de commandes actuel à renouveler à 5 ans



- **Une activité mixte depuis toujours dans LOD** avec une activité conventionnée principalement en concession caractérisée par des rémunérations et des projets engagés sur ses fonds propres en construction/vente ou location qui deviennent le secteur d'activités générateur de performance dans la SEM.
- **Une activité d'aménageur conventionné qui constituait un socle opérationnel** avec des projets urbains d'envergure. **Ces projets arrivent à maturité.**
Un rythme de rémunérations qui baisse à partir de 2023 avec notamment l'incertitude de mener à bien certaines opérations d'aménagement
- **Une part prépondérante de l'activité réalisée en propre :**
 - **Les résultats sur opérations de gestion locative et de promotion immobilière** gardent un niveau soutenu sur la période et représentent un générateur de marge le plus élevé.
 - **Les marges sur opérations d'aménagement en propre**, elles aussi, conservent un rythme de prise de marge soutenu.

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- **Un rythme de produits estimé entre 2,1 M€ en 2021 et 1,4 M€ en 2027**, un portefeuille à renouveler dès maintenant.
- Une structuration du carnet de commandes et une force commerciale de plus en plus proche d'une société privée – *un défi à relever, une force commerciale portée par les équipes et également par les élus sur leur territoire.*

Le portefeuille et les projets 2021-2027

Les contrats signés et le potentiel de développement



- Un portefeuille d'opérations, tous secteurs confondus, avec une visibilité à 2 ans sur les contrats signés (fin 2022).
- Compte tenu du délai de concrétisation des contrats notamment d'aménagement (habitat et développement économiques), **de nouveaux projets à identifier dès maintenant.**
- **Les opérations propres deviennent un enjeu majeur** en promotion et en gestion.
- Des opérations potentielles identifiées principalement en promotion immobilière en collaboration étroite avec NOVAPOLE qui valide **la cohérence de l'outil intégré LOD/NOVAPOLE**
 - LOD/NOVAPOLE : *économie dans les quartiers, maisons de santé, commerces pieds d'immeubles...*
 - LOD : *village d'entreprises dit le Panorama (3 sites identifiés)*
- Les autres produits concernent principalement la mise à disposition de compétences de LOD au service de LOMA en complément de son personnel propre

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- **Une baisse significative des rémunérations des concessions** d'aménagement en habitat et en développement économique
- **Un portefeuille challengé par des enjeux importants** (nouvelles équipes municipales, enjeux environnementaux, nouvelles formes urbaines, densité et cadencement)
- La pertinence confirmée de l'outil d'ingénierie et de réalisation globalisé (**chaîne de valeur LOMA/LOD/NOVAPOLE**)
- La nécessité de continuer la mutation de LOD vers un outil d'investissements avec un haut de bilan adapté

La mutualisation des moyens fonctionnels dans le GIE qui a fait ses preuves, et des moyens opérationnels répartis dans LOD/LOMA

Une organisation efficace des équipes entre fonction support et opérationnelle.

Loire Océan

Loire Océan Développement

Loire Océan Métropole Aménagement

Équipe fonction support

Équipe opérationnelle

Équipe opérationnelle

Christian GIBOUREAU
Directeur Délégué Loire Océan / Directeur Général LOD / Directeur Général LOMA

Anthony DESCLIZIERS
Président Loire Océan Développement

Joëlyn BUREAU
Président Loire Métropole Aménagement

Melle MAUD
Directrice Administrative et Financière

Sylvie LEBLANC
Directrice de Gestion

Virginie LAJANANT
Responsable Comptabilité

Florent TURCK
Directeur Opérationnel / COP

Corinne LEVITTE
COP

Katell OLLIVIER
COP

Karen FERRAND
COP

Cyril MELINAND
Directeur Opérationnel / COP

Marianne LABUSSIERE
COP

Isadora BAILLEUX
COP

Lucie GOUBAUD
Comptable

Jonas BONIN
Comptable et Interlocuteur

Audrey THOREAU
COP

Julien CARDIET
COP (LOMA)

Alexis GONCE
COP

Cécile GUEGUEN
Responsable gestion immobilière et maintenance d'urgence

Julien CARDIET
COP (LOMA)

François BRESSOL
COP

Élodie LE MOING
Responsable Marchés et Relations Quilbe

Sophie BAUDOIN
Assistante de Direction et Relations Humaines

Notashe CARN
Responsable RH

Carole MARIONNEAU
Assistante COP

Christelle SIMON
Assistante COP

Virginie LE GUENEC
Assistante COP

Clémence JOUIN
Assistante Copier et Assistante COP

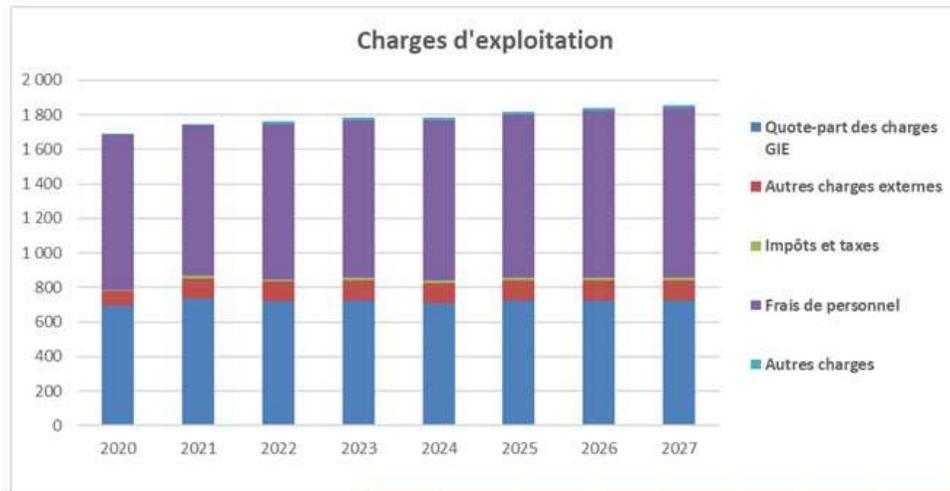
Nathalie DUGAS
Assistante Directeur et Responsable Assurances COP

Sylvaine CLOUT
Assistante COP et Responsable Communication

Des forces en présence à l'échelle du groupement comprenant :

- **8 personnes au sein du GIE LOIRE OCEAN** afin d'assurer les missions des services supports sous la direction de l'administrateur. Les missions sont les suivantes
 - Administration générale
 - Comptabilité, finances et contrôle de gestion
 - Gestion des marchés et contrôle qualité
 - Ressources humaines
- **11,5 personnes au sein de LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT** sous la direction du Directeur Général (partagé) :
 - 1 Directeur opérationnel – responsable d'opérations
 - 1 responsable maintenance et gestion immobilière
 - 5 chargés d'opérations et 3 assistantes opérationnelles
 - 0,5 chargé d'opération partagé avec LOMA
 - 1 assistante opérationnelle et de commercialisation
- **6,5 personnes au sein de LOMA** sous la direction du Directeur Général (partagé) :
 - 1 Directeur opérationnel – responsable d'opérations
 - 3 chargés d'opérations
 - 0,5 chargé d'opérations partagé avec LOD
 - 1 assistante opérationnelle et de direction
 - 1 assistante opérationnelle et chargée de communication

Les moyens à mettre en œuvre pour réaliser les projets signés et le potentiel de développement



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Quote-part des charges GIE	695	735	717	725	708	723	725	722
Autres charges externes	85	114	115	118	118	118	118	118
Impôts et taxes	6	17	15	15	15	15	15	15
Frais de personnel	897	873	898	911	928	946	965	983
Autres charges	3	3	17	15	15	15	15	15
Charges d'exploitation	1 686	1 743	1 762	1 784	1 784	1 817	1 838	1 853

- Des moyens maîtrisés pour réaliser les missions de la SEM, un volume de charges de fonctionnement estimé en moyenne à **1,8 M€ sur la période**.
- **Une mutualisation des moyens fonctionnels dans le GIE représentant un volume moyen de charges de 720 K€** représentant une quote-part revue chaque année selon le niveau d'activités à environ 72% des charges globales du GIE (1 M€ en 2019 et en 2020).
- **Des frais de personnel d'un montant de 900 K€ à 980 K€ par an avec les évolutions suivantes :**
 - La continuité d'un contrat aidé pour le service comptable dans le GIE (contrat d'apprentissage)
 - Le renfort stratégique d'un responsable gestion immobilière et maintenance pour le patrimoine immobilier de LOD et NOVAPOLE à l'été 2021
 - Le renfort d'un chargé d'opérations junior (suivi de travaux, remises d'ouvrages)

L'équilibre économique – un enjeu à 3 ans

Deux projections avec ou sans nouveaux projets (*Fil de l'eau*)

COMPTE DE RESULTAT (EN K€)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Sans nouveaux projets								
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 784	2 155	1 906	1 682	1 583	1 777	1 133	1 373
CHARGES D'EXPLOITATION	1 686	1 743	1 762	1 773	1 764	1 791	1 822	1 853
RESULTAT D'EXPLOITATION	98	412	144	-91	-180	-14	-689	-480
Intéressement et abondement	50	62	68	36	0	0	0	0
Im pôts société	7	98	21	0	0	0	0	0
RESULTAT NET (sans nouveaux projets)	41	252	55	-126	-180	-14	-689	-480
RESULTAT NET (avec nouveaux projets)	41	252	92	-36	-5	230	-200	-80



CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION

- Un résultat positif jusqu'en fin 2022 avec ou sans nouveaux projets.
- **Une baisse programmée des produits notamment en concession :**
 - 18 concessions à fin 2020 puis 12 concessions à fin 2023 puis 6 concessions à fin 2026 et seulement 5 actives à/c de 2027
- **Une démarche assumée de conserver les compétences opérationnelles...**
...pour autant, **de nouveaux projets identifiés aujourd'hui qui ne permettent pas d'assurer l'équilibre d'exploitation**
- Une évolution constante du positionnement de la SEM (aide à la décision, développement de l'activité construction, accélération du positionnement sur les opérations d'aménagement à risques)... tout en assurant les missions d'achèvement des opérations concédées
- Une mutation déjà amorcée des produits des contrats de concessions vers une activité portée par la SEM – **la nécessité de redimensionner le haut de bilan pour assurer la couverture des risques**
- **Des pistes de positionnement stratégique et de développement à partager avec l'actionnaire majoritaire, les administrateurs et acteurs du territoire**



Des capitaux propres insuffisants

La situation nette et les fonds propres à 6 ans

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Capital social	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211	1 211
Primes, réserves et report à nouveau	5 344	5 596	5 688	5 652	5 648	5 877	5 677
Résultat de l'exercice	252	92	-36	-5	230	-200	-80
SITUATION NETTE	6 807	6 900	6 864	6 859	7 089	6 888	6 808
FONDS PROPRES DISPONIBLES	2 393	1 903	1 275	456	-305	-75	-276
Résultat de l'exercice	252	92	-36	-5	230	-200	-80
Fonds propres sur opérations à venir	742	721	783	756	0	0	0
<i>Maison de santé Bellevue</i>	312						
<i>Maison de santé Nantes Nord</i>		234					
<i>Cour artisanale Bouts des Landes</i>		396					
<i>Pôle Jules Verne</i>			324	756			
<i>Immeuble Ile de Nantes GINA</i>		891	459				
<i>Plessis Bouchet Village Artisanale - Panorama</i>	800	-800					
<i>Orvasserie (Achat foncier par Nantes Métropole)</i>	-370						
BFR Fonctionnement	400	400	400	400	400	400	400
BFR Opérations propres	200	200	200	200	200	200	200
FONDS PROPRES DISPONIBLES	1 303	675	-144	-905	-675	-876	-956
CAPACITE D'INVESTISSEMENTS	8 690	4 498	0	0	0	0	0

Dans l'hypothèse d'une augmentation de capital, possibilité de fixer des règles internes dans un pacte d'actionnaires

Besoins identifiés complémentaires sur la période 2023-2026 :

- Opérations patrimoniales : période 2023-2026 – projets NOVAPOLE portés par des avances en compte courant d'associés sur 10 ans
- Opérations promotion immobilière : période 2023-2026 – fonds propres nécessaires pour lancer l'opération avant d'atteindre le niveau de pré-commercialisation
- Opérations d'aménagement : période 2023-2026 – fonds propres nécessaires pour lancer l'opération avant d'atteindre le niveau de pré-commercialisation

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION



- **Plus de capacité d'investissements pour LOD à partir de 2023 – des fonds propres entièrement consommés sur la base des projets lancés aujourd'hui.**
- Une situation nette qui se dégrade par une tendance vers des résultats négatifs à partir de 2023
- **Nécessité d'estimer le minimum de fonds propres indispensables au développement des opérations**
- Besoins identifiés sur la période 2023-2026 - ne sont pas compris les fonds propres nécessaires pour l'acquisition de commerces en pied d'immeuble et le comptes courant d'associé dans NOVAPOLE.

Etat des lieux : LOIRE OCEAN METROPOLE AMENAGEMENT



Réalisation du nouveau MIN

Photographie à l'entrée :

Présentation synthétique des forces en présence en aménagement, construction et gestion patrimoniale

(sur la base des derniers comptes arrêtés au 31/12/2020)

Etat des lieux de LOMA à fin 2020

Le dernier bilan arrêté : le portefeuille en stock et la trésorerie

Des fondamentaux des bilans d'opérateurs d'aménagement en SPLA :

Montants en milliers d'euros

	ACTIF			
	Fonctionnement	Concessions	Mandats	TOTAL NET
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières		11		11
ACTIF IMMOBILISE		11		11
En-cours de production de biens		22 893		22 893
Avances et acomptes versés		95		95
Créances clients	64	5	1 723	1 792
Autres créances	33	273		306
Mandants actif				
Disponibilités	3 833		23	3 856
Comptes de régularisation	4			4
ACTIF CIRCULANT	3 934	23 266	1 746	28 947
TOTAL GENERAL	3 934	23 277	1 746	28 958
Comptes de liaison	4 793	5 981	92	10 866
TOTAL	8 728	29 258	1 838	39 824

Montants en milliers d'euros

	Montant total du bilan	Charges constatées à fin 2020	Avancement en %	Reste à constater	Stock au 31/12/2020
ZAC MOULIN BOISSEAU	18 624	12 057	64,7%	6 567	7 533
CŒUR DE VILLE	9 918	7 688	77,5%	2 230	3 174
ZAC BLD DE LA BAULE	32 315	25 020	77,4%	7 295	8 700
ZAC VERT PRAUD	13 591	589	4,3%	13 002	589
METAIRIE ROUGE	9 989	853	8,5%	9 136	853
GRAND BELLEVUE	68 141	1 625	2,4%	66 516	1 625
QUARTIER CHÂTEAU	15 523	113	0,7%	15 410	113
QUARTIER NANTES NORD	68 512	307	0,4%	68 205	307
TOTAL	236 613	48 252	20,4%	188 361	22 893

STOCK :

Un stock de concessions significatif de 23 M€ pour 8 opérations de concessions en portefeuille avec un avancement moyen de 20 %.

Des opérations d'envergure notamment les derniers projets en date de Bellevue (68 M€) et Quartier Nantes Nord (69 M€)

LA TRESORERIE :

- Une trésorerie disponible pour assurer le fonctionnement de la société (3,8 M€ dont **0,7 M€ de fonds disponibles propres à la structure**)

Etat des lieux de LOMA à fin 2020

Le dernier bilan arrêté : les fonds propres et l'endettement

Des fondamentaux des bilans d'opérateurs d'aménagement en SPLA :

Montants en milliers d'euros

	PASSIF			
	Fonctionnement	Concessions	Mandats	TOTAL NET
Capital Social	225			225
Réserves, primes et RAN	215			215
RESULTAT DE L'EXERCICE	72			72
Subventions d'investissement				
CAPITAUX PROPRES	512			512
Prov. pour risques et charges	4			4
Emprunts et dettes auprès étab. crédit	1 828	14 730		16 559
Avances et acomptes reçus		6 100		6 100
Dettes fournisseurs	146	769	509	1 424
Dettes fiscales et sociales	95	335		430
Dettes sur immos et autres dettes			1 330	1 330
Comptes de régularisation	70	2 529		2 599
DETTES	2 139	24 465	1 838	28 442
TOTAL GENERAL	2 655	24 465	1 838	28 958
Compte de liaison	6 073	4 793		10 866
TOTAL	8 728	29 258	1 838	39 824

- **Un capital social et des capitaux propres conformes** au standard des bilans de SPLA d'aménagement
- **Un volume concédé qui nécessite des financements importants.**
Des dettes financières d'un montant de 16,6 M€ en emprunts et lignes de crédit
- **Les comptes de mandat** présentent un solde créditeur de 1,3 M€

Etat des lieux de LOMA à fin 2020

Le dernier compte de résultat arrêté

Montants en milliers d'euros

COMPTE DE RESULTAT

	Fonctionnement	Concessions	TOTAL NET
CHIFFRES D'AFFAIRES	76	4 807	4 883
Production stockée et immobilisée		1 535	1 535
Transfert de charges	905		905
Autres produits			
PRODUITS D'EXPLOITATION	981	6 342	7 323
Autres achats et c charges externes	434	6 342	6 776
Impôts, taxes & versements assimilés	7		7
Salaires & charges sociales	473		473
Dotations amorts. et prov.	2		2
Autres c charges			
CHARGES D'EXPLOITATION	916	6 342	7 258
RESULTAT D'EXPLOITATION	65		65
RESULTAT FINANCIER	34		34
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1		1
Impôt sur les bénéfices	28		28
RESULTAT NET	72		72

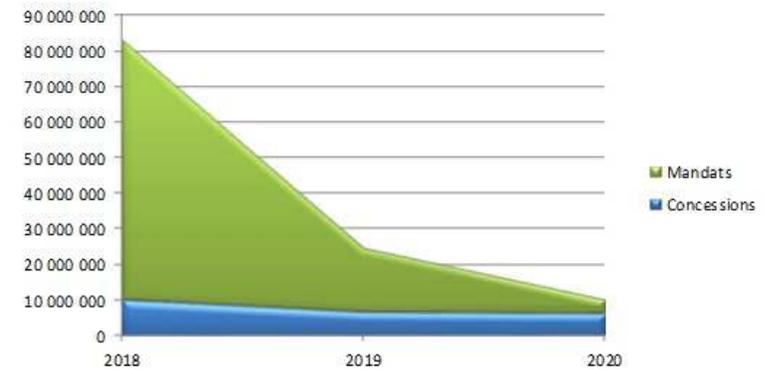
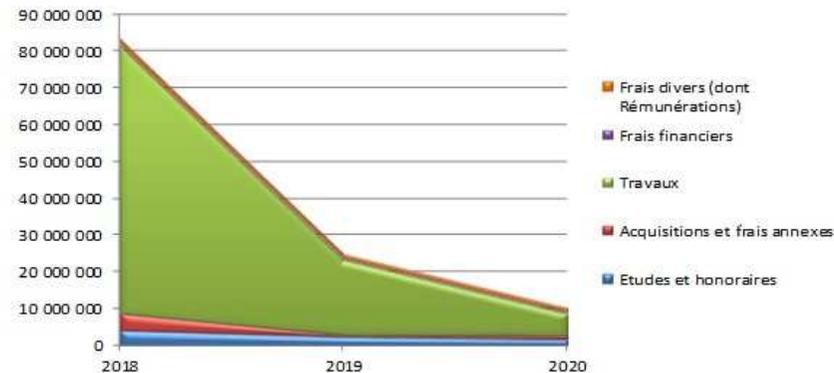
CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- **Un résultat positif en 2020 et des prévisions d'atterrissage 2021 à +48 K€** (budget révisé 2021 avant IS, présenté en CA du 14/12/2021)
- **En baisse en 2019 par rapport à 2018, les produits d'exploitation augmentent, à nouveau, en 2020**
 - avec une augmentation très importante des rémunérations sur concessions d'aménagement (+47%)
 - et une baisse des honoraires de mandat avec la fin programmée de la mission d'extension du MIN réalisée en mandat (-93%)
- Un volume de charges de structure évalué à 916 K€ comprenant principalement les charges de personnel de la SPL (473 K€) ainsi que les charges mutualisées au sein du GIE (268 K€)

Etat des lieux de LOMA

Les tendances en matière d'activité opérationnelle

Après avoir connu un pic exceptionnel en 2018, le chiffre d'opérations baisse régulièrement depuis



CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- L'activité opérationnelle se mesure à partir notamment des dépenses d'investissements, qu'elles soient engagées en concession, ou en mandat
- Les investissements concernent principalement les travaux engagés dans les opérations de mandat et le pic exceptionnel de 2018 (80 M€, hors des standards des SPLA de taille similaire) concerne principalement l'opération d'envergure du MIN.
- La courbe est toutefois trompeuse, la zone creuse de 2019 représente tout de même un chiffre d'opérations de 25 M€.
- La chute des investissements pour l'extension du MIN entre 2018 et 2019, est accompagnée d'un ralentissement du rythme des travaux dans les concessions en cours de réalisation, notamment sur la ZAC boulevard de la Baule – Charles Gautier

LOMA

**Analyse du potentiel de développement
et des moyens à mettre en œuvre**

Le portefeuille et les projets potentiels 2021-2027

Un carnet de commandes à renouveler à 6 ans



- **Un portefeuille à renouveler à échéance 2026** afin de maintenir le niveau d'activités 1,1 M€ et 1,2 M€
- **Une activité intense par un rythme potentiellement soutenu des opérations - 7 projets phares en portefeuille :**
 - La ZAC boulevard de la Baule – fin d'opération programmée en 2025
 - La ZAC Moulin Boisseau – fin d'opération programmée en 2026
 - La ZAC Vert Praud - fin d'opération programmée après 2027
 - La ZAC Rezé Château - fin d'opération programmée après 2027
 - La ZAC de la Métairie Rouge- fin d'opération programmée après 2027
 - La ZAC Grand Bellevue – en cours sur la période étudiée
 - La ZAC Quartier Nantes Nord - en cours sur la période étudiée
- **Pas de projets potentiels identifiés à aujourd'hui**, que ce soit en projet d'aménagement, ou en projet de construction d'équipements publics.

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION :

- Depuis la création de la SPLA en 2011, un développement continu et soutenu des opérations confiées par la Métropole
- Des opérations en portefeuille avec de forts enjeux à l'échelle de l'agglomération
- Pour autant, une absence de visibilité à partir de 2026.

La mutualisation des moyens fonctionnels dans le GIE qui a fait ses preuves, et des moyens opérationnels répartis dans LOD/LOMA



Des forces en présence à l'échelle du groupement comprenant :

- **8 personnes au sein du GIE LOIRE OCEAN** afin d'assurer les missions des services supports sous la direction de l'administrateur. Les missions sont les suivantes
 - Administration générale
 - Comptabilité, finances et contrôle de gestion
 - Gestion des marchés et contrôle qualité
 - Ressources humaines
- **11,5 personnes au sein de LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT** sous la direction du Directeur Général (partagé) :
 - 1 Directeur opérationnel – responsable d'opérations
 - 1 responsable maintenance et gestion immobilière
 - 5 chargés d'opérations et 3 assistantes opérationnelles
 - 0,5 chargé d'opération partagé avec LOMA
 - 1 assistante opérationnelle et de commercialisation
- **6,5 personnes au sein de LOMA** sous la direction du Directeur Général (partagé) :
 - 1 Directeur opérationnel – responsable d'opérations
 - 3 chargés d'opérations
 - 0,5 chargé d'opérations partagé avec LOD
 - 1 assistante opérationnelle et de direction
 - 1 assistante opérationnelle et chargée de communication

Les moyens à mettre en œuvre pour réaliser les projets



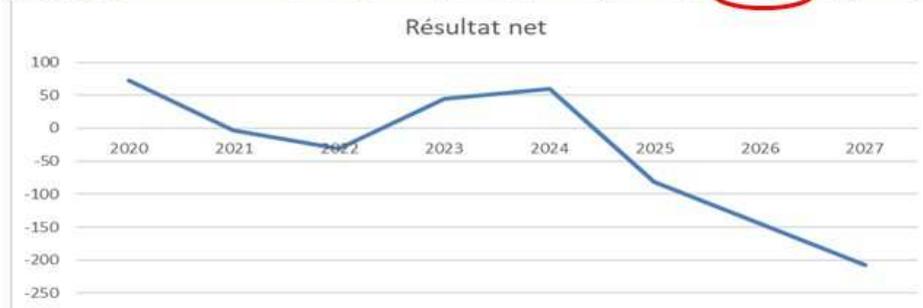
- Des moyens maîtrisés pour réaliser les missions de la SPLA, un volume de charges de fonctionnement estimé en moyenne à **1 M€ sur la période**.
 - **Une mutualisation des moyens fonctionnels dans le GIE représentant un volume moyen de charges de 300 K€ à 400 K€,** représentant une quote-part revue chaque année selon le niveau d'activités à environ 28% des charges globales du GIE (1 M€ en 2019 et en 2020).
 - **Des frais de personnel d'un montant de 560 K€ à 660 K€ par an constitués des salariés de LOMA et du personnel SEM mis à disposition.**
- Pas d'évolutions significatives sur la période :**
- Pas de renfort programmé et un maintien de l'équipe actuelle
 - Le renfort d'un contrat aidé pour le service comptable dans le GIE

Un maintien de l'équipe actuelle au sein des deux structures opérationnelles
Par conséquent, la nécessité de renouveler le carnet de commandes y compris dans la SPLA

L'équilibre économique – un enjeu à 3 ans

Des projections sans nouveaux projets

COMPTE DE RESULTAT (EN K€)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 016	957	988	1 129	1 185	1 051	991	916
CHARGES D'EXPLOITATION	891	921	979	1 032	1 073	1 095	1 113	1 124
RESULTAT D'EXPLOITATION	125	36	9	98	112	-44	-121	-208
Intéressement et abondement	25	40	40	35	29	38	23	0
Im pôts société	28	0	0	18	23	0	0	0
RESULTAT NET	72	-3	-31	45	60	-81	-145	-208



- Une baisse programmée des produits de rémunérations à échéance 2026
- Pas de nouveaux projets identifiés et fléchés
- Une équipe et des compétences maintenue donc un équilibre à trouver afin de conserver les marges de manœuvre financière nécessaires à partir de 2025

CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION

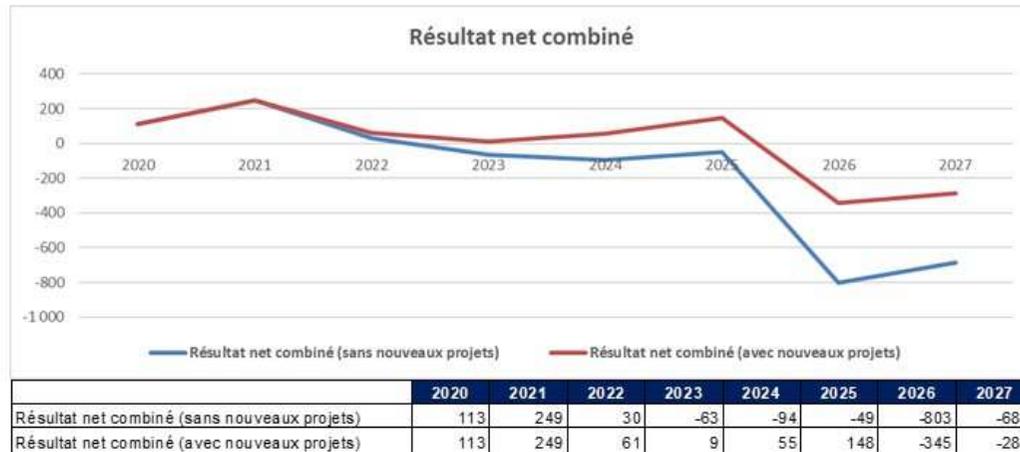
- Un résultat positif jusqu'en fin 2024.
- **Une démarche assumée de conserver les compétences opérationnelles...** pour autant, pas de nouveaux projets identifiés aujourd'hui
- Donc un résultat qui se dégrade à partir de 2025
- **Des pistes de positionnement stratégique et de développement à partager avec l'actionnaire principal, les administrateurs et acteurs du territoire**

SYNTHESE

LOD / LOMA

**Analyse du potentiel de développement
et des moyens à mettre en œuvre**

Synthèse du résultat combiné LOD/LOMA



CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION

- Des pistes de positionnement stratégique et de développement à l'échelle du groupement indispensable à échéance 2023
- Une réflexion à engager dès maintenant compte tenu du temps de concrétisation des projets (aménagement ou construction)
- Associer la filiale de LOD, NOVAPOLE, et positionner cet outil au centre des enjeux concernant le portage des immobiliers économiques à l'échelle de Nantes Métropole

Synthèse générale LOD/LOMA/NOVAPOLE

Pistes de réflexion et orientations stratégiques

Un enjeu partagé
par LOD et LOMA

Répondre aux incertitudes et
contraintes du territoire
Un véritable enjeu

- Répondre aux incertitudes liées à la crise sanitaire dont on ne perçoit pas, aujourd'hui encore, toutes les conséquences
- Face à la complexité à mener des opérations en extension urbaine – **Identifier des gisements fonciers en renouvellement urbain** et privilégier l'opérateur public (LOD, SEM métropolitaine) - gage de maîtrise de la qualité et garantie de la pertinence du parcours résidentiel

- Répondre aux nouvelles politiques urbaines - de nouvelles équipes municipales avec des sensibilités différentes
 - nouvelles formes urbaines
 - choix de la densité
 - interrogations sur le nombre de logements et sur le cadencement de la production
- Proposer des réponses concrètes à ces nouveaux enjeux
 - fabrication de la ville par le renouvellement urbain – la ville du ¼ d'heure
 - qualité de vie, santé
 - écologie urbaine, décarbonisation
 - faciliter la gestion des flux

- Répondre aux enjeux environnementaux et aux contraintes techniques, opérationnelles et réglementaires

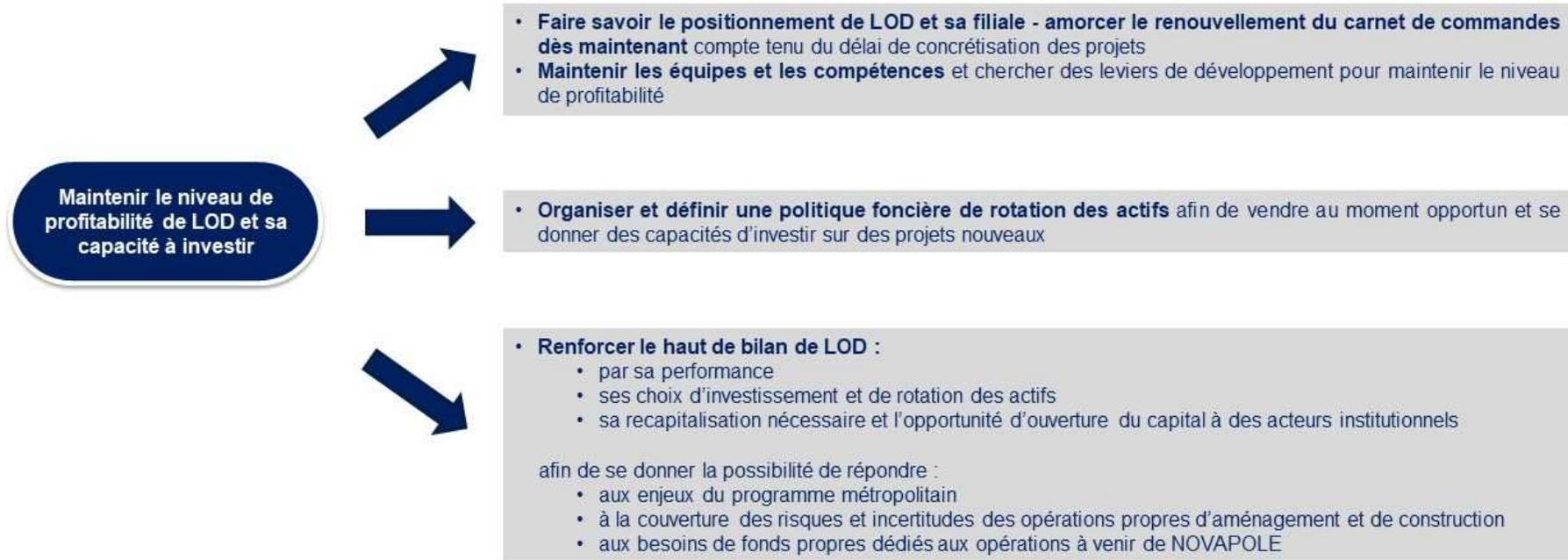
Synthèse générale LOD/LOMA/NOVAPOLE

Pistes de réflexion et orientations stratégiques



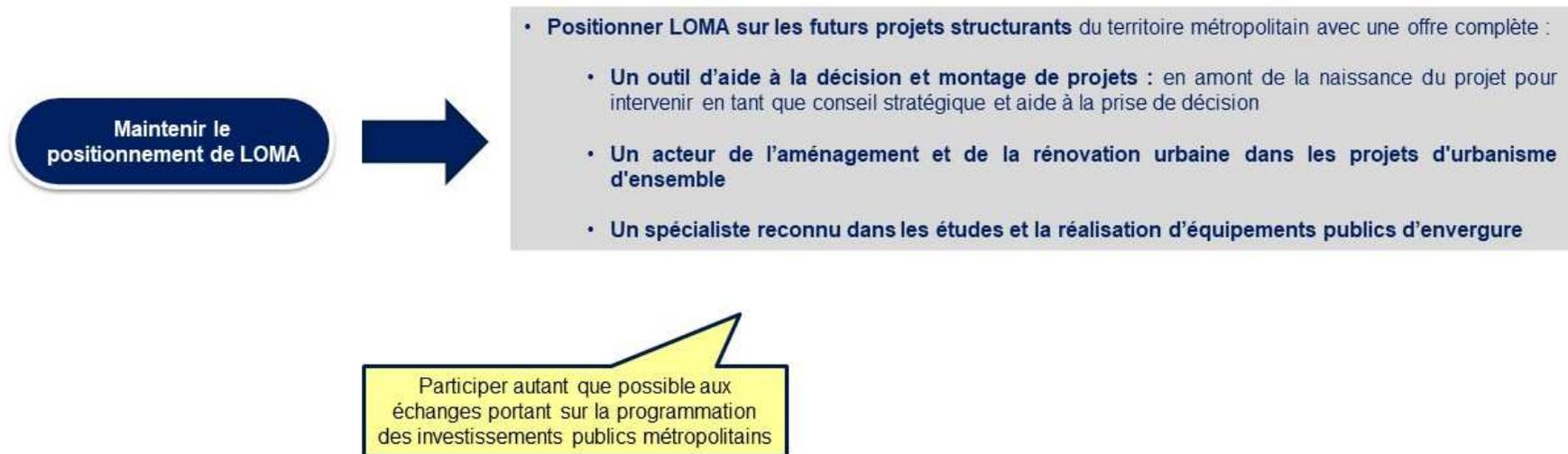
Synthèse générale LOD/LOMA/NOVAPOLE

Pistes de réflexion et orientations stratégiques



Synthèse générale LOD/LOMA/NOVAPOLE

Pistes de réflexion et orientations stratégiques



NOVAPOLE

**Analyse du potentiel de développement
et des moyens à mettre en œuvre**

Etat des lieux de NOVAPOLE à fin 2020

Le dernier bilan arrêté

Montants en milliers d'euros

ACTIF	2020	PASSIF	2020
Immobilisations incorporelles		Capital Social	1 400
Immobilisations corporelles	6 308	Réserves, primes et RAN	292
Immobilisations financières	13	RESULTAT DE L'EXERCICE	116
ACTIF IMMOBILISE	6 321	CAPITAUX PROPRES	1 808
Créances clients	43	Dettes financières	4 704
Autres créances	22	Dettes fournisseurs	51
Disponibilités	217	Dettes fiscales et sociales	48
Comptes de régularisation	10	Autres dettes	2
ACTIF CIRCULANT	291	DETTES	4 804
TOTAL GENERAL	6 612	TOTAL GENERAL	6 612

- **Des capitaux propres de 1,8 M€ dont le capital social de 1,4 M€** (après augmentation de capital de fin 2019) déteu à 40 % par la Banque des territoires et à 60 % par LOD
- Le patrimoine immobilier de la SAS et les emprunts correspondant se décomposent de la manière suivante :

Montants en milliers d'euros

	Valeur nette comptable	Emprunts	Résultat 2020
Le Gallilée	2 336	1 618	5
La Station	3 586	2 498	183
Ilot Colas	355	318	1
Maison de Santé Bellevue	18		10
Maison de Santé Nantes Nord	12		-1
Fonctionnement			-81
Contrat signés	6 308	4 435	116

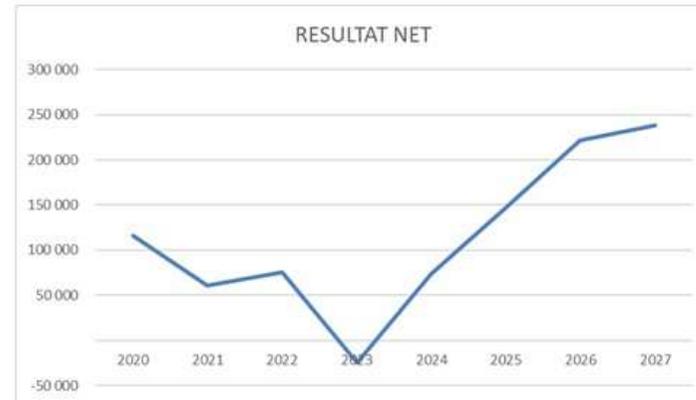
- **Les dettes financières** comprennent le capital restant dû sur emprunts ainsi que les intérêts courus sur avances en compte-courant des deux associés :
 - LOD : 83 K€
 - CDC : 55 K€
- La trésorerie consolidée s'élève à 217 K€ au 31/12/2020

L'équilibre économique – des projets ambitieux à 3 ans

De belles perspectives

COMPTE DE RESULTAT (EN K€)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Le Gallilée - signés	246	247	222	271	291	312	316	320
La Station - signés	495	427	410	370	373	375	378	381
Ilot Colas - signés	34	26	31	36	36	37	37	37
Maison de Santé Bellevue - signés	18		168	169	170	170	171	172
Contrats signés	792	701	831	846	870	894	902	909
Cour Art. Bout Landes - projets identifiés				54	177	190	216	218
Maison de Santé Nantes Nord - projets identifiés					166	168	169	170
Im meuble Ilot GINA - projets identifiés				181	828	888	950	959
Centre Commercial Boissière - projets identifiés					26	56	57	64
Contrats identifiés				235	1 196	1 302	1 391	1 412
Marchés non identifiés								
Autres produits								
PRODUITS D'EXPLOITATION	793	701	831	1 081	2 066	2 197	2 293	2 321
Autres services extérieurs	151	128	132	216	219	232	238	260
Charges locatives	116	118	152	166	219	224	228	233
Frais de personnel								
Dotations aux amortissements et provisions	282	271	358	524	1 072	1 097	1 099	1 097
Charges financières	63	67	83	210	452	439	420	401
Autres charges	19	32						
CHARGES D'EXPLOITATION	631	617	726	1 115	1 963	1 992	1 985	1 990
RESULTAT D'EXPLOITATION	162	84	105	-34	103	204	308	331
Intéressement + abondement								
Im pôts société théorique	46	24	29	-10	29	57	86	93
RESULTAT NET	116	61	76	-25	74	147	222	239

Les projections ne tiennent pas compte des projets liés à la « foncière centralité » qui seront portés par NOVAPOLE et dont les conditions de mise en œuvre sont en cours d'élaboration



CONSTAT ET POINTS D'ATTENTION

- Un patrimoine qui s'enrichit avec de nouveaux projets ambitieux.
- Des projets aux consommations de fonds propres – vigilance et attention notamment à la rentabilité des projets
- Ces projets sont lancés depuis 2019 et sont confiés, pour certains d'entre eux, à LOD dans le cadre :
 - d'une concession de service qui prévoit notamment les missions de commercialisation, d'élaboration de négociation et de signature de baux
 - De mandats d'études et/ou de commercialisation
 - De mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Annexe 2- Modèle de Charte RSE

2.3.1 Notre responsabilité économique et notre engagement pour le développement local

Concilier soutenabilité économique et RSE dans notre gouvernance

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

- Prendre en compte les risques liés à la transition énergétique et environnementale dans notre modèle économique
- Intégrer les risques et opportunités environnementaux et sociaux dans toute prise de décision tant dans la gestion interne de LOD que dans notre activité et nos projets,
- Respecter les règles de la concurrence et/ou les règles de la commande publique,
- Mener une politique d'innovation durable.
- Eviter les conflits d'intérêt pouvant résulter de nos activités et respecter la déontologie de nos métiers

Garantir la loyauté des pratiques et leur transparence

L'exemplarité de des pratiques professionnelles, en interne et dans ses interactions avec ses partenaires, est un élément clé pour assurer un impact positif de son activité sur la société. La Société s'engage ainsi à :

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

Assurer le respect et la protection de nos clients

Accompagner nos clients et être un partenaire de confiance est essentiel pour LOD. Nous nous engageons ainsi à :

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

Contribuer au développement local et à l'intérêt général

Par nature, notre activité et notre offre de services ont une finalité d'intérêt général et concourent au rayonnement économique des territoires. Les engagements suivants nous permettent d'améliorer en continu notre impact sur la société et de garantir notre contribution à l'intérêt général :

- Contribuer au rayonnement économique et au développement du territoire de Nantes Métropole *via* notre activité,
- Maintenir des échanges réguliers avec les acteurs locaux et prendre en compte leurs enjeux et projets dans notre activité,
- Participer à la création directe ou indirecte d'emplois sur le territoire de Nantes Métropole
- Inclure les populations riveraines ou locales dans nos projets, notamment *via* des concertations.

2.3.2 La responsabilité environnementale

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

- Evaluer nos consommations d'énergie et mettre en œuvre des actions d'efficacité énergétique pour réduire celles-ci.
- Réduire notre impact sur la pollution de l'air extérieur.
- Réduire les rejets polluants dans l'eau et les sols générés par notre activité, via la charte des chantiers propres.
- Limiter les nuisances sonores générées par notre activité, via la charte des chantiers propres.
- Repenser notre activité au global afin de mettre en œuvre une logique d'économie circulaire, c'est-à-dire de limiter les consommations et le gaspillage des ressources. Dans cette optique, LOD prévoit de mettre l'accent sur l'optimisation de consommation de papier et de plastique, la réduction du gaspillage alimentaire et le recyclage via le tri sélectif.
- Optimiser le déplacement des collaborateurs.
- Sensibiliser nos collaborateurs aux éco-gestes par des actions de communication internes.

2.3.3 Notre responsabilité sociale et humaine

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

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

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

Promouvoir les droits de l'Homme

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

- N'opérer aucune discrimination, pour quelque cause que ce soit (âge, sexe, situations familiales, croyance et opinion...) notamment dans le recrutement, la rémunération,

l'évolution de carrière et la formation des collaborateurs en respect de l'article L1132-1 du Code du travail,

- Porter une attention particulière aux effets discriminatoires indirects pouvant résulter de notre activité,
- Favoriser la diversité et l'égalité des chances dans les effectifs et les fonctions d'encadrement de LOD, notamment concernant la parité homme et femmes et l'insertion des personnes handicapées,
- Favoriser la cohabitation intergénérationnelle au sein de l'entreprise.

Annexe 3.1 - Critères de sélection et modèle de dossier de séance

I. Critères de sélection

Le Comité D'engagement se prononce sur les dossiers des opérations correspondant aux champs d'intervention de la Société tel que défini à l'article 3 du Pacte

1. Pour les opérations engageant les fonds propres de la Société, les critères suivants seront analysés :

- Le niveau de commercialisation des Actifs immobiliers
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération (Niveau de fonds propres, modalité de financement bancaire, etc.)
- L'appartenance du foncier à la Société
- La nature des risques identifiés au stade de l'engagement
- La cohérence du niveau de rémunération des opérations avec les conditions du marché et le niveau de risque que présente l'opération ;
- La présence de marges suffisantes ou de provisions suffisantes pour garantir la couverture des risques ;
- Les performances en matière de développement durable, de protection de l'environnement et d'efficacité énergétique des programmes réalisés. Les critères environnementaux applicables aux bâtiments sont précisés en Annexe 3.2.

Les niveaux cibles minimum de marge, de rémunération et de mobilisation de fonds propres de la Société ont été définis d'un commun accord par les Parties. En l'occurrence :

Pour les opérations de construction vente :

- Sera considéré comme satisfaisant un niveau de marge des opérations à hauteur de 2.5% minimum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée ou 3.5% du coût travaux tous corps d'états confondu au stade de l'élaboration des marchés travaux ;
- Sera considéré comme satisfaisant un niveau de financement des opérations au moyen des fonds propres de la Société à hauteur de (20) % maximum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée.

Pour les opérations d'aménagement :

- Sera considéré comme satisfaisant un niveau de marge des opérations à hauteur de 3% minimum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche de construction engagée ou 5% du coût des travaux d'aménagement, de préparations des sols, de démolitions, de dépollutions le cas échéant, etc., au stade de l'élaboration des marchés travaux ;
- Sera considéré comme satisfaisant un niveau de financement des opérations au moyen des fonds propres de la Société à hauteur de (10) % maximum du prix de revient total hors taxe de chaque tranche d'aménagement engagée.

Pour les opérations d'investissement en vue d'un portage immobilier directement par la Société :

- Aucun investissement immobilier direct ou indirect ne pourra mobiliser unitairement en capital plus de 25 % des capitaux propres de la Société ;
- Chaque opération d'investissement ne pourra mobiliser unitairement plus de 30 % de fonds propres et devra être financée à au moins 70 % par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement ;

- Financement bancaire sans recours des banques contre les associés ni clause de maintien de l'actionariat ;
- Les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation à arbitrer au démarrage de chaque nouvelle opération immobilière, à partir d'un taux de commercialisation de 20% minimum.
- Chaque opération devra présenter un rendement brut locatif prévisionnel (RBL) minimum déterminé suivant la cotation du projet telle que définie par la grille d'analyse en Annexe 3.1;
- Un arbitrage au cas par cas sur le niveau de TRI par opération sera décidé aux regards des enjeux et risques de la nouvelle opération.
- Les loyers devront être en cohérence avec les prix de marché ;
- Durée du bail : à étudier selon le type d'actif et la qualité du preneur. Les durées fermes de 6 ans minimum seront recherchées en priorité.
- Garanties : par ordre de préférence, un dépôt de garantie égal à un terme de loyer sera demandé ; à défaut, les garanties bancaires à première demande souscrites auprès de banques françaises notoirement solvables et les cautions solidaires bancaires pourront être acceptées ;
- charges récupérables : les coûts financiers et travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par l'autorité administrative et/ou rendus nécessaires par l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation administrative portant sur le clos et le couvert et les équipements structurants des bâtiments loués (ascenseurs, installations de chauffage et de ventilation, distribution primaire des fluides, etc.) dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil seront à la charge du preneur, sauf clause particulière du bail ; de même et sous réserve de ce qui ne peut pas être refacturé au terme de la réglementation en vigueur, les autres charges du bailleur (assurance propriétaire, gestion locative, gestion immobilière, taxe foncière, entretien) seront facturées au preneur ; les charges et travaux liés à l'activité exercées par le preneur (cloisonnement, agencements, etc.) et tous travaux nécessités par l'activité exercée par le preneur (remise aux normes) resteront intégralement à sa charge ; le tout dans le respect des dispositions prévues par L 145-40-2 du code de commerce (prévoir d'annexer au bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur) ;
- Respect des dispositions réglementaires issues du décret tertiaire (obligation d'information) ;
- Franchises de loyer : il ne pourra être consenti au preneur une franchise de loyer supérieure aux pratiques de marché (à savoir au maximum un mois par année d'engagement ferme de prise à bail) sauf contexte exceptionnel favorisant la pérennité de l'activité
- Opportunité de certification et de labellisation environnementale des bâtiments, selon le type d'Actifs immobiliers et selon les critères définis dans l'Annexe 3.2, à voir au cas par cas.

Les critères d'analyses et les seuils indiqués dans la présente Annexe pourront être adaptés par le Comité D'Engagement pour tenir compte des caractéristiques particulières des opérations, le Comité d'Engagement en informera alors le Conseil d'Administration.

II. Dossiers de séances

Les dossiers de séance doivent comporter :

- une notice descriptive de l'opération et son contexte de réalisation ;
- si les conditions de réalisation de l'opération ont des incidences juridiques ou fiscales particulières pour la Société, une analyse du montage proposé, les montages alternatifs éventuels et la maîtrise du risque encouru par la Société ;
- une analyse de la nature des risques identifiés à ce stade, risques naturels, archéologiques, environnementaux, pollution, , dureté foncière, risques commerciaux, risques liés à l'existence d'une copropriété/division en volumes, etc. ;

- un bilan prévisionnel incluant des subventions le cas échéant et le calendrier prévisionnel de l'opération ;
- une trésorerie prévisionnelle de l'opération ou un bilan recettes/dépenses étalé dans le temps, selon le cas;
- Le détail des hypothèses de commercialisation, en regard avec le marché ;
- les prix et modalités d'acquisition du foncier ;
- les caractéristiques des financements bancaires (taux, index, durée, garanties, etc.) projetés, modalités de garantie, de remboursement anticipé, selon le cas.

Pour les opérations d'investissement en vue d'un portage immobilier directement par la Société

- les montants des fonds propres à investir et les TRI prévisionnels ;

Toutes modifications majeures de l'opération engagée devront faire l'objet d'un nouveau comité d'engagement.

Le cas échéant, le Comité D'Engagement peut demander la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises. Ces études seront alors engagées par la Direction générale de la Société dans les limites du budget préconisé par le Comité d'Engagement.

En cas de cession d'Actifs immobiliers :

- la situation locative de l'Actif immobilier ;
- l'évaluation de l'Actif immobilier par un expert immobilier indépendant explicitant la valeur retenue sur la base des prix de marché actuels, dans le cadre de biens jugés complexes,
- une note sur l'opportunité du projet de cession compte tenu des conditions du marché, fiscalité, garanties à envisager de délivrer, aspects juridiques spécifiques,
- un objectif quant au prix de vente attendu du bien et les modalités de règlement,
- le cas échéant, a minima deux projets de mandats de cession avec mention des honoraires. L'exclusivité du mandat doit être une exception justifiée.

Annexe 3.2 - Critères environnementaux applicables aux bâtiments

Les opérations devront, autant que possible, présenter un caractère durable et respectueux de l'environnement

Les exigences liées à ce critère de développement durable seront adaptées selon la destination des bâtiments et selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou d'une restructuration / rénovation lourde.

Dans tous les cas, les opérations de construction et de rénovation devront viser les niveaux de performance énergétique suivants :

- Pour le neuf : RE 2020 équivalent au niveau réglementaire
- Pour la rénovation : RT globale - 20%.

Pour répondre aux enjeux environnementaux, des outils de réduction de l'empreinte carbone des bâtiments seront mis en place autant que possible. Des contrôles de la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie ainsi que des mesurages de la qualité de l'air intérieur devront réalisés régulièrement. L'alimentation des bâtiments en sources d'énergie renouvelable sera envisagée dès lors que les contraintes techniques et financières du projet le permettent. La recherche de certification et label (Effinergie, HQE, E+C-...) sera privilégiée sans être obligatoire dès lors qu'il pourra être prouvé que le bâti répond bien aux exigences ci-dessus.

Les actifs immobiliers bâtis en exploitation devront faire l'objet d'un suivi précis des consommations d'énergie et fluides et devront pour cela être correctement instrumentés (compteurs appropriés permettant le relevé individuel et par type d'utilisation, sondes, GTB...). Les baux devront comprendre une annexe environnementale comprenant des engagements mutuels de partage d'informations et de réalisation d'un bilan et d'un programme d'actions destiné à améliorer les caractéristiques énergétiques et environnementale des locaux. Un bilan détaillé des consommations d'énergie et d'eau sera exigé tous les ans. En outre, des équipements relatifs au traitement des déchets permettant de calculer la quantité annuelle générée et une valorisation ou un traitement spécifique devront être mise en place dans chaque bâtiment.

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

Annexe 3.3 - Grille d'Analyse du rendement brut locatif prévisionnel (RBL)

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

Critère	Note = 1	Note = 2	Note = 3
Tout bien			
Qualité de l'emplacement	Secteur en devenir	Moyen	Attractif / Prime
Prix d'acquisition	Supérieur au prix du marché	Dans le marché	Inférieur au prix du marché
Site classé / ABF / AVAP	Oui		Non
Ampleur des travaux	Restructuration lourde		Neuf ou simple Remise aux normes
Risque MO	Non sécurisation du prix et des délais		Sécurisation du prix et des délais
Niveau de pré commercialisation	Opération en blanc	Pré-commercialisation [> 25] % des surfaces	Pré-commercialisation [> 50] % des Surfaces
Durée des baux et qualité des preneurs en cas de pré commercialisation	Bail précaire et création ex nihilo d'un fonds de commerce (ou absence de pré commercialisation)	Bail commercial classique	Bail > 9 ans (dont durée ferme de 6 ans min) Et preneur de notoriété locale
Copropriété	< 2 copropriétaires	> A 2 copropriétaires	Pleine propriété ou division en volume
Stationnement pour les occupants	Aucun	À proximité	Sur place (parking intégré)
Spécifique Commerce			
Stationnement pour la clientèle	Aucun	À proximité	Sur place (parking intégré)
Impact sur le parcours client	Aucun (commerce isolé des autres commerces)	Permet de préserver le parcours client existant	Permet d'amplifier le parcours client (deviendra une des locomotives)

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

6 % a minima pour les opérations notées de 22 à 27

8 % pour les opérations notées de 15 à 21

10 % pour les opérations notées de 9 à 14

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

Exemple :

Une opération constituée d'un bien classé ABF ; situé dans un secteur en devenir ; à un prix supérieur au marché et nécessitant une restructuration lourde mais qui bénéficie d'une sécurisation du prix et des délais de réalisation des travaux ; d'une pré commercialisation supérieure à 50 % des surfaces ; de baux fermes avec un preneur de qualité ; sans copropriété ; sans stationnement sera notée [15].

Un bien situé dans un secteur attractif ; acquis à un prix inférieur au prix du marché avec des travaux sécurisés en termes de prix et de délais mais classé ou soumis aux obligations ABF ; nécessitant une restructuration lourde ; sans pré commercialisation ; avec 2 copropriétaires ; sans stationnement sera notée [14].

Annexe 4 – Modèle d'acte d'adhésion

[Désignation et coordonnées
de toutes les Parties au Pacte]

[Date]

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

[Messieurs, Mesdames],

Nous vous informons que

[Option 1 - Transfert de Titres] :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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