

PACTE D'ACTIONNAIRES DE LA SEM PATRIMONIALE DU GRAND LYON

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Métropole de Lyon, représentée par son Président, Monsieur David KIMELFELD, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée le «**Grand Lyon** »

De première part,

La Caisse des dépôts et consignations, Établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifié aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est situé 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par, agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature du Directeur Général en date du, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare

Ci-après indifféremment dénommée la « **Caisse des Dépôts** » ou la « **CDC** »,

De deuxième part,

La Société d'Équipement du Rhône et de Lyon, société anonyme d'économie mixte au capital de 3 959 100 € dont le siège social est à LYON 69398, 4 boulevard Eugène Deruelle, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 957 508 088, représentée par, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après indifféremment dénommée la « **SERL** »

De troisième part,

La Caisse d'Épargne Rhône-Alpes (CERA) - société anonyme coopérative à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 632.356.720 euros, dont le siège social est à LYON (3^{ème}) 42 Boulevard Eugène Deruelle, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 384 006 029, représentée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

De quatrième part

La Commune de Lyon, représentée par son Maire en exercice,, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée la « **commune de Lyon** »

De cinquième part,

La Commune de Vénissieux, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée la « **commune de Vénissieux** »

De sixième part,

La Commune de Vaulx-en-Velin, représentée par son Maire en exercice,, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée la « **commune de Vaulx-en-Velin** »

De septième part,

La Commune de Rillieux-la-Pape, représentée par son Maire en exercice,, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée le « **commune de Rillieux-la-Pape** »

De huitième part,

La Commune de Villeurbanne, représentée par son Maire en exercice,, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération en date du

Ci-après dénommée la « **commune de Villeurbanne** »

De neuvième part,

Soit l'ensemble des actionnaires signataires

EN PRESENCE DE

La société anonyme d'économie mixte au capital de 14.000.000 euros sous la dénomination « SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PATRIMONIALE DU GRAND LYON

Ci-après dénommée la « **Société** » ou « **SEM Patrimoniale** »

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Le portage et la gestion de l'immobilier commercial dans les quartiers en renouvellement urbain dans l'agglomération lyonnaise est une nécessité pour assurer le développement et la pérennité d'une offre commerciale de qualité, diversifiée et attractive de centralité dans ces quartiers qui présentent une carence de l'initiative privée. La maîtrise de leur commercialisation, leur gestion dynamique par des actions d'animation puis leur vente en bloc à des investisseurs privés une fois qu'ils auront fait la preuve de leur bonne commercialité est un facteur décisif dans la mutation de ces quartiers.

L'immobilier locatif d'entreprises en création, pépinières ou hôtel d'entreprise dédié est un facteur structurant du développement économique et territorial du Grand Lyon. Dans ce secteur, l'absence d'investisseurs privés est constatée principalement au regard du manque de garantie des occupants.

C'est pourquoi la Métropole de Lyon a sollicité la CDC, la SERL, la CERA et les communes concernées par les opérations présentes dans le périmètre de la SEM afin qu'ils constituent ensemble une société d'économie mixte patrimoniale, dénommée « SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PATRIMONIALE DU GRAND LYON » (Ci-après « la Société »), qui aura pour objet principal d'acquérir :

- Des pépinières d'entreprises dédiées aux filières d'excellence,
- Des pépinières d'entreprises généralistes et des hôtels d'entreprises,
- Des activités commerciales dans les opérations de renouvellement urbain,
- Les plateformes d'innovation collaboratives destinées à renforcer l'action des pôles de compétitivité.

Afin d'accélérer le portage dès 2011, la Métropole de Lyon et la SERL ont décidé en mars 2011 de faire intervenir la société SERL@immo, société par actions simplifiée filiale unique actionnaire de la SERL, pendant une période transitoire, pour porter les premiers actifs immobiliers.

Les Parties ont convenu de transformer la SAS SERL@immo en société d'économie mixte (SEM) patrimoniale et de faire intervenir à son capital, la Métropole de Lyon, la CDC, la CERA, ainsi que les collectivités et leurs groupements concernés par les opérations composant le plan d'affaires de la SEM.

Dans ce cadre, et conformément au calendrier de la transformation de la SAS SERL@Immo en SEM, objet de l'Annexe 3, la SERL en qualité d'actionnaire unique de la SAS SERL@immo a, par décision de l'associé unique en date du 31 Mai 2012, décidé (i) une

augmentation de son capital d'un montant de 12.300.000 euros pour le porter à 14.000.000 euros, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Métropole de Lyon, la CDC, la CERA et des autres collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par cet objet patrimonial et (ii), sous réserve de la bonne réalisation de l'augmentation, la transformation de sa forme juridique en société d'économie mixte.

Dans le cadre de son fonctionnement, la SAS SERL@IMMO a d'ores et déjà régularisé le contrat suivant :

- Contrat de prestations de services entre SERL@IMMO et la SERL pour la gestion de la Société et de ses opérations.

La transformation de SERL@IMMO en SEM Patrimoniale entraînera la reprise de ce contrat par la SEM Patrimoniale.

Les actifs acquis par SERL@IMMO à la date de signature du présent Pacte sont :

- Les locaux commerciaux des îlots D, C et H de la ZAC du Centre Ville de VAULX EN VELIN,
- Le bâtiment ACCINOV à LYON (7^{ème})

La Société interviendra en son nom propre dans des opérations immobilières, ce qui impose de déterminer des règles d'engagement préalables de nature à sécuriser ses engagements et à préserver ses fonds propres. D'une manière générale, la Société se comportera comme un investisseur avisé.

Il est apparu indispensable aux actionnaires, pour assurer la pérennité de la Société, d'accompagner leur apport au capital par la mise en place d'un pacte d'actionnaires dont l'objet est de fixer les buts recherchés par les Parties et leurs engagements respectifs précisés par l'article premier du présent pacte d'actionnaires.

Les Parties ont conclu en 2011 un pacte d'actionnaires dont l'objet est de fixer les buts recherchés par les Parties, leurs engagements respectifs ainsi que les règles d'engagement de projets.

Il est précisé que le Syndicat de Communes de l'Aménagement, du Développement et de la Promotion des ressources industrielles et de l'emploi du Territoire Saône Mont d'Or a été fusionné avec le GRAND LYON dans le cadre de la loi MAPTAM.

Il est également précisé qu'après 5 années d'activité, la société et ses actionnaires ont décidé d'engager une démarche stratégique et d'élaborer un Plan Moyen Terme de Développement (PDMT). Ce PDMT avait un double objectif :

- Mesurer l'atteinte des objectifs du Plan Stratégique Initial
- Définir et adapter les orientations stratégiques au regard des attentes et du marché

A l'issue de cette démarche, le Conseil d'Administration a adopté le nouveau plan stratégique. L'extension des activités conduit à la fois à adapter les statuts, notamment en élargissant l'objet social, mais aussi à adapter le pacte d'actionnaires.

Chacune des Parties déclare et garantit :

- Qu'elles ont pleine et entière capacité pour conclure le présent pacte et exécuter l'ensemble de ses dispositions,
- Qu'elles sont en situation régulière au regard de la loi française eu égard à son statut et que son représentant légal a tous pouvoirs et qualités pour signer et exécuter le présent pacte.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

SECTION I - OBJET – DEFINITIONS - ENGAGEMENTS DES PARTIES

ARTICLE 1 - OBJET DU PACTE

L'objet du présent pacte d'Actionnaires (ci-après « le Pacte ») est de fixer les objectifs poursuivis par ses signataires (ci-après « les Parties ») et leurs engagements respectifs (Section I), les domaines d'intervention de la Société (Section II), d'organiser la gouvernance de la Société, et notamment les règles d'engagement et de désengagement des opérations d'investissements immobiliers, de gestion et de fonctionnement de la Société (Section III), de déterminer les modalités de suivi du patrimoine et de cession des actifs immobiliers (Section IV), de déterminer les modalités de rémunération des capitaux investis (Section V) et d'arrêter les modalités de transmission et de liquidité des titres de la Société (Section VI).

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Les termes ci après mentionnés utilisés dans le pacte d'Actionnaires auront le sens résultant des définitions ci-dessous :

« Parties » : désigne l'ensemble des signataires du présent Pacte, Actionnaires ou non Actionnaires, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à adhérer au présent Pacte.

« Actionnaires » : désigne l'ensemble des Actionnaires fondateurs de la Société, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à acquérir des actions de la Société et qui aurait adhéré au présent Pacte d'Actionnaires.

« Autres collectivités » : désigne toutes les collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales signataires du Pacte, autre que la Métropole de Lyon (« Grand Lyon »).

« Transfert » : toute opération à titre onéreux ou gratuit, volontaire ou forcée, immédiate ou à terme, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété, ou de l'usufruit de tout ou partie des actions ou titres donnant accès au capital émis par la Société et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive, les ventes, les transmissions à titre gratuit, les échanges, les apports en société, les fusions, la dissolution sans liquidation, le nantissement des actions, ou la

liquidation d'une personne morale associée, la renonciation au droit préférentiel de souscription ou le transfert du droit préférentiel de souscription.

« Immeuble en blanc » : immeuble dont la construction est lancée sans qu'il ait été loué ou vendu à l'avance à un ou plusieurs utilisateurs.

« Rendement Brut Locatif (RBL) » : rapport entre la somme des loyers annuels hors taxes et hors charges calculés sur la totalité des surfaces commercialisables du programme et le montant total hors taxes de l'investissement, ce montant de l'investissement incluant l'ensemble des frais annexes (études, diagnostics, frais d'actes) à l'exclusion des frais financiers intercalaires.

« Taux de Rendement Interne (TRI) d'une opération » : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis dans une opération déterminée. Il est calculé à partir des flux de trésorerie dégagés par l'opération depuis l'investissement de départ jusqu'à la revente du bien.

« Taux de Rendement Interne (TRI) de la Société » : exprime la rentabilité moyenne de l'ensemble des capitaux investis par les Actionnaires dans la Société.

« TEC 10 » ou « Taux de l'Echéance Constante à 10 ans » : exprime l'indice quotidien des rendements des emprunts d'Etat à long terme correspondant au taux de rendement actuariel d'une obligation du Trésor fictive dont la durée serait de 10 ans. Il est publié par le Trésor.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les Actionnaires conjointement prennent l'engagement à travers la Société de contribuer au développement économique local par une mobilisation de capitaux et de moyens.

Les Parties acceptent donc une prise de risque mesurée et encadrée par les dispositions du Pacte

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

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

3-1 Engagement de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon s'engage à souscrire 55 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 7.700.000 €, dont 50 % sera libéré lors de la souscription.

3-2. Engagement de la CDC

La CDC s'engage à souscrire 20 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport numéraire d'un montant de 2.800.000 €, dont 50 % sera libéré lors de la souscription.

3-3. Engagement de la SERL

En qualité d'actionnaire unique de la SAS SERL@immo, la SERL, conformément au calendrier de la transformation de la SAS SERL@Immo en SEM, objet de l'Annexe 3, à décidé, aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 31 Mai 2012 :

- une augmentation de son capital de la SAS SERL@immo d'un montant de 12.300.000 € pour le porter à 14.000.000 €, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Métropole de Lyon, la CDC, la CERA et des autres collectivités territoriales et leurs groupements listés sous l'article 3-5 infra, par émission de 123.000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 €, à souscrire pendant une période devant être close au plus tard le 29 juin 2012 ;
- et sous réserve de la bonne réalisation de l'augmentation de capital, la transformation de la forme juridique de la SAS SERL@immo en société d'économie mixte avec Conseil d'administration, par l'adoption de nouveaux statuts et la désignation d'administrateurs, conformément au détail figurant sous l'article 8.1 ci-après.

Outre l'établissement par le Président de SERL@immo des deux rapports prévus par la Loi, l'un sur la transformation de la Société par actions simplifiée en société d'économie mixte SEM et l'autre sur l'augmentation de capital par suppression du droit préférentiel de souscription, la SERL s'engage à produire aux nouveaux actionnaires une situation comptable intermédiaire arrêtée au 30 juin 2012, nette de toute dépréciation d'actif ou majoration de passif, devant être certifiée par le Commissaire aux comptes, lequel établira en application des dispositions légales un rapport sur la transformation et un rapport sur l'augmentation de capital.

La SERL déclare que sa filiale unipersonnelle demeure au jour de la signature du Pacte propriétaire uniquement d'actifs immobiliers, dont la détention était prévue au plan d'affaires prévisionnel de la Société, figurant en Annexe 1, ayant cédé, dès avant ce jour, sans garantie aucune, les actifs immobiliers qui n'étaient pas inscrits audit plan d'affaires prévisionnel.

A ce titre, SERL@IMMO, comparante aux présentes, déclare ne faire l'objet ou n'être partie à aucun contentieux ou précontentieux de quelque nature que ce soit, en lien ou non avec les biens et droits immobiliers qu'elle a précédemment acquis et ce, qu'ils soient encore en sa possession ou non.

La SERL ne participant pas à l'augmentation de capital détiendra un taux de 12,14 % du capital de la future SEM Patrimoniale correspondant à son apport d'origine en numéraire d'un montant de 1.700.000 €.

3-4. Engagement de la CERA

La CERA s'engage à souscrire 1,86 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 260.000 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription.

3-5. Engagement des collectivités et leurs groupements participant au capital de la Société

La Ville de Lyon s'engage à souscrire 5,61 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 785.400 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription.

La Commune de Vénissieux s'engage à souscrire 2,53 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 354.200 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription

La Commune de Vaulx-en-Velin s'engage à souscrire 1,21 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 169.400 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription

La Commune de Villeurbanne s'engage à souscrire 0,66 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 92.400 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription

La Commune de Rillieux-la-Pape s'engage à souscrire 0,55 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 77.000 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription

Le Syndicat de Communes Saône Mont d'Or s'engage à souscrire 0,44 % du capital de la future SEM Patrimoniale par un apport en numéraire d'un montant de 61.600 € dont 50 % sera libéré lors de la souscription

Étant ici précisé que le solde de ces souscriptions sera libéré sur appel du Conseil d'Administration de la Société, dans un délai de cinq (5) ans, selon un échéancier de versement qui sera déterminé par les besoins de la Société pour faire face à ses engagements en investissements immobiliers. Le planning prévisionnel de libération du solde des souscriptions figure en annexe du présent Pacte.

SECTION II – DOMAINES D’INTERVENTION ET PLAN D’AFFAIRES **PREVISIONNEL DE LA SOCIETE**

ARTICLE 4 - DOMAINES D’INTERVENTION

4.1 - Domaine d’activité

La Société a pour objet, sur le territoire de la METROPOLE de LYON, l'acquisition par tout moyen et la propriété de tous biens et droits immobiliers et de tous ceux pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément, puis l'administration, la gestion, la location et la vente des biens immobiliers acquis, lesquels biens ont notamment pour vocation :

- Le développement et la pérennisation des hôtels d'entreprises,
- Le maintien et le développement des activités économiques dans les opérations de renouvellement urbain,
- Le maintien et le développement :
 - de locaux commerciaux,
 - de pôles de services,
 - de pôles artisanaux,
 - de pôles d’activités,
 - de pôles médicaux,
 - de locaux dans les champs d’intervention de l’économie sociale et solidaire
- Le développement de plateformes d’innovation collaboratives destinées à renforcer l'action des pôles de compétitivité.

Par ailleurs, des activités de gestion locative et technique pour des collectivités ou des opérateurs de la sphère publique pourront être assurées.

Pour réaliser cet objet, la Société peut :

- Créer toute filiale, prendre toutes participations et tous intérêts dans toutes sociétés et entreprises dont l'activité serait de nature à faciliter la réalisation de son objet social.
- et plus généralement, réaliser toute opération financière, commerciale, industrielle, immobilière et mobilière, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter la réalisation et le développement.

D’une manière générale, ces interventions devront :

- être créatrices de valeur, être viables et pertinentes économiquement,
- s’inscrire dans une perspective de développement durable (respect de l’environnement, maintien et développement de l’emploi).

Sont expressément exclues les activités suivantes :

- L'aménagement,
- La construction,
- L'exploitation de Services Publics Industriels et Commerciaux (SPIC),
- La réalisation d'études pour un tiers
- L'activité de marchand de biens,
- La maîtrise d'œuvre,
- Les opérations à vocation principale de logement,
- L'acquisition de terrains nus.

4.2 - Périmètre d'intervention géographique

La Société interviendra sur le territoire de la Métropole du Grand Lyon.

ARTICLE 5 - PLAN D'AFFAIRES PREVISIONNEL ET SUIVI

Le plan d'évolution stratégique (réalisé en 2017 et voté en 2018) a cadré les interventions de la société. Il a approuvé un montant des opérations immobilières à engager durant les prochaines années d'un volume prévisionnel de 40 Millions d'€ HT.

Les opérations à engager devront respecter les critères d'éligibilité suivants :

- Vérification du critère de carence de l'initiative privée,
- Interventions sur la base de prescriptions métropolitaines,
- Validation de l'engagement de la commune sur laquelle se porte le projet d'investissement,
- Appréciation de l'impact en matière de redynamisation.

ARTICLE 6 - SUIVI BUDGETAIRE

Les Parties conviennent que le Président de la Société devra présenter au Conseil d'Administration, au cours du premier trimestre de l'exercice N, un compte de résultat prévisionnel pour l'exercice N.

Le plan d'affaires sera actualisé au minimum une fois par an en vue de son approbation par le Conseil d'administration et à l'occasion de chaque nouvel investissement.

Lors du point annuel, il sera procédé à la présentation d'un état du suivi du patrimoine en cours d'acquisition et en exploitation, conformément aux dispositions de l'article 12 ci-après.

ARTICLE 7 - FONDS PROPRES DE LA SOCIETE

Les Parties conviennent que les opérations immobilières engagées par la Société doivent s'appuyer sur un niveau de fonds propres répondant aux principes posés à l'article 12-2 du Pacte.

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

Les projets d'investissements approuvés par le Conseil d'administration devront être financés de manière à maintenir constamment dans les comptes de la Société un niveau de 2 (deux) mois minimum des loyers encaissés de trésorerie disponible.

SECTION III – REGLES DE GOUVERNANCE, D’ENGAGEMENT ET DE DESENGAGEMENT DES OPERATIONS DE LA SOCIETE

ARTICLE 8 – GOUVERNANCE

8.1 – Fonctionnement du Conseil d’administration

Le conseil d'administration sera composé de dix-huit membres, répartis comme suit :

- Métropole de Lyon : 9 représentants
- Ville de LYON : 1 représentant
- Assemblée spéciale regroupant les autres collectivités et leurs groupements : 2 représentants
- CDC : 3 représentants
- SERL : 2 représentants
- CERA : 1 représentant

Il est convenu que parmi les neuf représentants de la Métropole de Lyon, trois d'entre eux seront désignés parmi les collectivités membres de l'assemblée spéciale mais qui n'en seront pas les représentants désignés auprès du Conseil d'Administration.

Le Conseil d’administration se réunit aussi souvent que l’activité de la Société l’exige et au minimum trois fois par an sur convocation de son Président selon les règles prévues dans les statuts.

Les Parties s’engagent à ce que le rythme des séances du Conseil d'administration soit directement lié à l’activité opérationnelle de la Société et aux décisions à prendre en vue d’assurer une parfaite connaissance et une totale transparence auprès des administrateurs, avec notamment un suivi régulier du budget de la Société.

Le Conseil d’administration ne délibère qu’après instruction et avis préalable écrit du Comité d’Engagement sur les projets dont le Comité a été préalablement saisi.

8.2 – Pouvoirs du Conseil d’administration

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux assemblées générales d'actionnaires, les décisions suivantes nécessitent l’accord du Conseil d’administration :

Article 8.2.1 : Décision du Conseil d’administration prise à l’**unanimité** pour toute adhésion à un groupement d’intérêt économique et à toute forme de société ou d’association pouvant entraîner la responsabilité solidaire ou indéfinie de la Société ;

Article 8.2.2 : Décision du Conseil d’administration prise à la **majorité des deux tiers** des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés pour :

- Nomination, révocation du Président du Conseil d’administration,

- Nomination, révocation et modification des conditions d'exercice de la Direction Générale et fixation de sa rémunération,
- Arrêté et révision du budget annuel et du plan d'affaires de la Société,
- Arrêté des comptes de l'exercice social et proposition d'affectation du résultat,
- Toute décision relative à l'orientation stratégique de l'activité de la Société, notamment modification de l'activité ou le lancement d'une nouvelle activité,
- Toute opération sur le capital de la Société, d'émission de valeurs mobilières et, plus généralement, toute modification des statuts,
- Tout appel fait aux actionnaires de procéder à une avance en compte courant,
- La conclusion par la Société de toute convention réglementée au sens de l'article L.225-38 du code de commerce,
- La souscription de tout emprunt, contrat de financement (y compris crédit bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par la Société, d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la Société,
- Conclusion de tout engagement sous forme de caution, aval, sûreté ou garantie,
- La résolution de toute réclamation et de tout litige auxquels la Société est partie d'un montant supérieur à 500.000 euros,
- Toutes autorisations d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers qui ont été validés par le comité d'engagement,
- Autorisation de toute décision représentant un engagement, un coût ou une responsabilité, même potentielle, pour la Société d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la Société,
- Dissolution, fusion, scission, apport partiel d'actifs, location-gérance et toute autre réorganisation concernant la Société et ses filiales,
- Embauche directe ou indirecte de toute personne non prévue au budget annuel prévisionnel pour une période supérieure à 6 mois ;
- Toute signature de convention de prestation de services ou marchés de travaux supérieurs aux seuils de décisions de la Commission d'appels d'offres

Article 8.2.3 : Décision du Conseil d'administration prise **à la majorité des 3/4** des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés pour ;

- Toute autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, investissement ou désinvestissement tels qu'évoqués sous l'article 9 ci-après, dès lors que le projet aura recueilli l'avis défavorable du Comité d'Engagement,

Le Président du Conseil d'administration et/ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

A l'appui de la convocation et de l'ordre du jour, toute documentation de nature à éclairer la prise de décision des administrateurs devra leur être transmise dans la mesure du possible dans les cinq (5) jours ouvrés précédents, permettant une étude préalable et avisée en vue de la tenue du Conseil d'administration, sauf caractère d'urgence nécessitant l'inscription d'un point à l'ordre du jour à bref délai.

8.3 - Désignation et pouvoirs du Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élira lors de sa première réunion un Président parmi ses membres.

Les Parties conviennent de désigner en qualité de premier Président du Conseil d'Administration l'un des représentants de la Métropole de LYON, et ce pour la durée de son mandat d'administrateur.

Le Président ne sera pas rémunéré au titre de ses fonctions de Président mais sera indemnisé, sur justificatifs, de ses frais et déplacements

8.4 – Désignation et pouvoirs du Directeur Général

La conduite de la gestion et la Direction de la Société seront assurées par un Directeur Général nommé par le Conseil d'Administration, sur proposition de la Métropole de Lyon, selon les modalités de vote prévues par les statuts.

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

ARTICLE 9 – REGLES RELATIVES AUX DECISIONS D'ENGAGEMENT

Article 9.1 – Décisions d'engagement

Les décisions d'engagement de fonds propres de la Société dans toute opération immobilière d'acquisition seront prises par le Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration ne pourra valablement se prononcer sur un projet d'engagement qui n'aura pas fait l'objet d'une instruction préalable par un comité d'engagement (ci-après le « Comité d'Engagement ») et d'une communication préalable de son avis écrit.

Article 9.2 – Comité d'Engagement

Le Comité d'engagement sera composé de six (6) membres, à savoir deux représentants de la Métropole de Lyon, un représentant de la collectivité concernée par l'opération examinée, un représentant de la SERL, un représentant de la CDC et un représentant de la CERA. Les Parties s'engagent, en conséquence, à adopter toute décision nécessaire pour assurer le respect de cette gouvernance.

Le Comité d'Engagement émettra un avis technique, juridique et financier motivé sur la pertinence économique du projet envisagé et sur son incidence sur le plan d'affaires de la Société. Cet avis sera adopté à la majorité des 3/4 des membres du Comité d'engagement, chacun des membres disposant d'une voix. Cet avis devra obligatoirement être communiqué au Conseil d'administration lorsque ce dernier sera saisi du projet.

Le Comité d'Engagement procédera à l'examen des projets d'engagement et de désengagements qui lui seront soumis. Les dossiers d'investissements et de désinvestissements

seront établis selon les modalités précisées par l'article 9.3 ci-après, et devront parvenir aux membres du Comité d'Engagement au moins dix (10) jours calendaires avant la date de la réunion du Comité d'Engagement selon les formes prévues sous l'article 22 relatif aux notifications en application du présent Pacte.

Le Conseil d'administration statuera à la majorité des 2/3 des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés, dès lors que le projet aura recueilli l'avis favorable du Comité d'Engagement.

Le Conseil d'Administration statuera à la majorité des 3/4 des droits de vote exprimés par ses membres présents ou représentés, dès lors que le projet aura recueilli l'avis défavorable du Comité d'Engagement.

Si l'urgence le nécessite, le Comité pourra se réunir par visioconférence, ou conférence téléphonique, sous réserve pour chaque membre de respecter les formes convenues sous l'article 22 relatif aux notifications lors de la transmission de son avis au Président du Conseil d'administration.

Si l'avis sur la décision d'investissement ou de désinvestissement n'est pas prise au cours de ladite réunion du Comité d'Engagement, ses membres disposent d'un délai maximal de vingt (20) jours ouvrés pour se prononcer. Au-delà de ce délai de vingt (20) jours ouvrés, toute absence de réponse d'un membre du Comité d'Engagement vaut accord de ce membre.

Sauf lorsque l'avis est unanime, le vote de chacun des membres sera communiqué au Conseil d'administration, et sera le cas échéant, si un des membres du Comité l'aura estimé nécessaire, accompagné de ses commentaires.

Tout dossier examiné par le Conseil d'administration devra avoir fait l'objet d'un avis préalable du Comité d'Engagement.

Article 9.3 – Règles de présentation des dossiers au Comité d'Engagement

9.3.1 – Recevabilité des dossiers par le Comité d'Engagement

Pour permettre au Comité d'Engagement de formuler un avis, le projet d'acquisition d'un bien immobilier devra notamment comporter les documents suivants :

- Une présentation de l'opération et du contexte de son implantation,
- Bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration,
- Etude de marché ou éléments de marché validant les hypothèses de commercialisation de l'opération,
- Prix, modalités d'acquisition du bâtiment et rapports d'expertises à l'appui,
- Etat des subventions reçues et à recevoir et caractéristiques de ces subventions,
- Compte d'exploitation prévisionnel faisant ressortir les conditions locatives projetées, le résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, et autofinancement d'exploitation,
- Note juridique sur le montage proposé, sur les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la Société,

- Accord de financement et caractéristiques des financements bancaires (taux, index, durée, garanties, etc.), et notamment des conditions de remboursement anticipé ou de transfert de ces financements à l'acquéreur ultérieur de l'immeuble,
- Avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels,
- Dans le cas d'un immeuble loué à un preneur réservant 50 % ou plus des surfaces ou loué à un mono preneur, identité précise et garanties de ce preneur (honorabilité, solvabilité),
- Eléments permettant de vérifier la capacité du promoteur ou du prestataire à livrer l'actif dans les conditions contractuellement prévues (références, capacités financières, garanties),
- Avis du service des Domaines de l'Etat établissant la valorisation du bien quant au prix envisagé pour l'acquisition.

Pour pouvoir être étudié par le Comité d'Engagement, le projet de cession d'un bien immobilier devra notamment comporter une présentation d'une valorisation de l'actif par un expert externe et les méthodes de valorisation utilisées.

Le cas échéant, le Comité d'Engagement peut demander la réalisation d'études complémentaires ou de contre-expertises.

9.3.2 - Critères de sélection des dossiers par le Comité d'Engagement

L'avis du Comité d'Engagement sur les dossiers sera donné en veillant au respect des critères cumulatifs ci-après :

- La Société ne prendra pas de risque de construction ;
- Optimiser la mise de capital dans les opérations en visant un ratio moyen de 20% de capital et 80% de dette ;
- Les opérations consolidées ne pourront en tout état de cause excéder 25% de fonds propres et devront être financées à au moins 75 % par recours à l'endettement ou à une subvention d'investissement ;
- Les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation représentant a minima 50 % du potentiel de loyer de l'immeuble (80% pour les actifs de la Duchère) ; Le taux de pré commercialisation est déterminé pour une opération consolidée, y compris si celle-ci est découpée en ilots ; aucune opération d'acquisition d'« Immeuble en blanc » ne pourra être menée ; Dans le cas où les nouvelles opérations ne présenteraient pas les conditions de commercialisation pré-décrites, il pourra y être substitué un dispositif de garantie qui devra être présenté à l'appui du passage du dossier en Comité d'Engagement ;
- Chaque opération nouvelle devra être acquise au maximum à sa valeur vénale ;
- Les actifs devront être acquis sur la base des prix et de l'équilibre économique prévus dans le Plan d'affaires prévisionnel ;
- La Société devant viser un autofinancement d'exploitation, hors cession, équilibré ou positif et une trésorerie supérieure ou égale aux deux derniers mois de loyers encaissés, les opérations nouvelles ne devront pas contribuer défavorablement à la trésorerie de la Société, leur autofinancement cumulé à 10 ans devra être a minima égal à zéro après imputation d'une quote-part des frais de structure à apprécier annuellement estimée à 7 % des loyers encaissés pour l'année N - 1. ;
- Le dossier financier qui sera présenté pour chaque opération nouvelle devra démontrer que chaque opération nouvelle atteindra un résultat comptable excédentaire à partir de la 5^{ème} année d'exploitation ;

- Les loyers économiques (nets des mesures d'accompagnement telles que les franchises de loyers) devront être en cohérence avec les prix de marché des produits immobiliers concernés ;
- Durée du bail visée : un bail ferme de 6 ans minimum sera requis pour tout bail portant sur plus de 50 % des surfaces commercialisables de chaque opération d'ensemble;
- Garanties recherchées : par ordre de préférence, un dépôt de garantie 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 ;
- Bail « investisseur » / refacturation de l'ensemble des charges autorisées par la loi ;
- Opérations dont les paramètres économiques ne sont pas connus à ce jour : l'incidence favorable des opérations nouvelles sur le compte d'exploitation prévisionnel de la Société sera systématiquement recherchée.

Il est précisé qu'à titre dérogatoire, les critères d'engagement ci-dessus pourront faire l'objet d'une compensation entre plusieurs opérations nouvelles, prioritairement envisagées ou réalisées sur trois exercices d'investissement. Il est également précisé que, de façon exceptionnelle et dérogatoire, sur proposition du comité d'engagement, le conseil d'administration pourra accepter une opération ne répondant pas totalement aux critères (exemple : taux d'occupation < 50% à la date d'engagement).

Article 9.4 – Comité de suivi des opérations

Il sera créé un comité technique de suivi des opérations, composé de 6 membres, à savoir 2 représentants de la Métropole de Lyon, 1 représentant de la commune concernée par l'opération, 1 représentant de la CDC, 1 représentant de la SERL, 1 représentant de la CERA.

Ce comité sera chargé de suivre l'évolution des opérations engagées par la Société par rapport au plan d'affaires approuvé par le Conseil d'Administration et d'alerter le Conseil d'Administration sur toute modification ou évolution pouvant avoir des conséquences sur ledit plan d'affaires ou les résultats de la Société.

Il se réunira autant que de besoin, en fonction de l'actualité et de l'avancement des opérations. Néanmoins, à tout moment, une ou plusieurs communes pourront demander à ce que le Comité soit réuni afin de procéder à un point d'étape sur la ou les opérations la concernant

ARTICLE 10 - GESTION SOCIALE, ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE LA SOCIETE

La Société recrutera un Directeur général.

La société pourra procéder à d'autres embauches de personnels décidées à la majorité des 2/3 des membres du Conseil d'administration, conformément au point 16 de l'article 8.2.2.

Sous réserve des tâches qui pourront être assurées directement à titre gracieux par un ou plusieurs des Actionnaires de la Société, les prestations seront externalisées par le moyen de conventions de prestations de service soumises aux règles de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015.

Ces prestations portent actuellement sur l'assistance à :

- la gestion administrative et financière, et en particulier : tenue de la comptabilité, élaboration des comptes prévisionnels de la Société, établissement du bilan, suivi analytique des opérations,
- la gestion de la vie sociale de la Société en particulier la préparation des différentes réunions du comité d'engagement, du comité de suivi des opérations, du conseil d'administration et des assemblées des Actionnaires de la Société,
- la gestion locative et technique des immeubles, propriété de la Société.

Il est noté que les prestations liées au cœur de métier de la SEM Patrimoniale (gestion locative, gestion technique) ainsi que la vie sociale pourraient être internalisées en tant que de besoin et sur décision du Conseil d'administration.

ARTICLE 11 - MAITRISE DES RISQUES DE CONSTRUCTION

La Société ne devra prendre aucun risque de construction, ses immeubles seront acquis dans le cadre :

- d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- d'une vente d'un immeuble achevé.

D'une manière générale, la Société ne pourra pas construire des immeubles directement en tant que maître d'ouvrage.

La Société évitera en outre d'acquérir des lots de copropriété. Dans le cas où la Société décidait d'acquérir de tels lots, elle devra veiller à préserver la liquidité des actifs.

SECTION IV – SUIVI DU PATRIMOINE ET MODALITES DE CESSIION DES ACTIFS IMMOBILIERS

ARTICLE 12 - SUIVI DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

Lors du point annuel relatif au suivi budgétaire prévu à l'article 8 ci-dessus, le Directeur Général de la Société présentera au Conseil d'administration un point sur l'état des engagements de la Société et de la gestion locative de son patrimoine :

- pour les opérations nouvelles : état d'avancement des opérations en cours d'acquisition ou de livraison,
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance, impayés, contentieux), écarts éventuels constatés par rapport au plan d'affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.

En sus, il sera procédé annuellement à compter de l'exercice N + 5 à une revue du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier indicatif de cession de ces actifs immobiliers et des méthodes de valorisation de ces actifs. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs immobiliers classés en fonction de leur maturité et de leur perspective de cession, ainsi que le besoin de maintenir un soutien public dans les domaines d'intervention tels que désignés à l'article 4.1. « Domaine d'activité » du présent Pacte.

ARTICLE 13 – REGLES DE CESSIIONS D'ACTIFS ET DE DESENGAGEMENTS

Afin de démultiplier l'action de la Société en assurant au maximum le financement de nouvelles opérations par sa trésorerie propre, les Parties se fixent comme objectifs de procéder à des cessions d'actifs ou de participations à des tiers investisseurs selon un horizon maximum de quinze (15) ans.

Les cessions d'actifs ou de participations pourront par conséquent intervenir avant la période d'achèvement des amortissements comptables et financiers, sous réserve du respect des règles prudentielles relatives aux conditions de remboursement anticipé ou de transfert des financements bancaires à l'acquéreur de l'immeuble et d'attribution des subventions publiques.

Les Parties fixent pour principe d'éviter qu'une cession aboutisse à ce que la Société se retrouve ultérieurement partie prenante d'une copropriété bâtie.

Les décisions de cession seront prises par le Conseil d'administration au vu de l'avis technique qui lui aura été préalablement transmis par le Comité d'engagement prévu par l'article 9 ci-dessus.

SECTION V – REMUNERATION DES CAPITAUX INVESTIS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

ARTICLE 14 - OBJECTIF DE RENTABILITE DES FONDS PROPRES INVESTIS

Afin de garantir la pérennité de la Société et sa rentabilité, les Parties se donnent un objectif de rentabilité des capitaux propres après impôt (TRI fonds propres) au moins égal au Taux de l'Echéance Constante à 10 ans (TEC 10 ans), majoré de 300 points de base. Le plan d'affaires initial a été bâti sur la base d'un TEC 10 ans à 4.34%, taux moyen mesuré sur la période du 01/09/1996 au 31/08/2011.

ARTICLE 15 - AFFECTATION DES RESULTATS ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Compte tenu de l'objectif de rentabilité, les Actionnaires prévoient d'assurer une distribution annuelle maximale du résultat distribuable aux Actionnaires en fonction de la situation financière de la Société et de la trésorerie nécessaire pour les projets qu'elle compte mener, au vu des comptes prévisionnels et des informations communiquées par le Président de la Société. Le calcul du montant des dividendes résultera de l'activité courante de la Société (location d'immeubles) et de la vente de patrimoine (résultat exceptionnel consécutif à une plus-value de cession).

15.1 - Dividendes calculés sur l'activité courante de la Société

Après constitution des réserves légales, les Actionnaires conviennent qu'il pourra être procédé au versement de dividendes dès lors que la trésorerie de la Société constatée lors de la clôture de son exercice comptable le permettra, à savoir en respectant un minimum de trésorerie disponible de deux mois de loyers encaissés comme prévu à l'article 9.3.2 ci-dessus, sans pouvoir être inférieur à 50 % du montant distribuable. Ce dividende sera calculé sur la base du résultat courant avant impôt de la Société, après retraitement des éventuels résultats exceptionnels résultant de la cession d'actifs immobiliers.

15.2 - Dividendes exceptionnels

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

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

- au moins 50% sera versée aux Actionnaires sous forme d'un dividende exceptionnel ;
- le solde sera mis en réserve ou en report à nouveau pour permettre à la Société de poursuivre son développement.

ARTICLE 15 BIS – AVANCES EN COMPTES COURANTS

Les Actionnaires pourront faire des apports en compte courant à la Société, pour permettre à la société de faire face à des besoins exceptionnels de trésorerie, et uniquement pour une courte durée.

Les collectivités territoriales Actionnaires de la Société pourront également faire des apports en compte courant, dans le respect des dispositions de l'article L. 1522-5 du code général des collectivités territoriales.

SECTION VI - TRANSMISSION ET LIQUIDITE DES TITRES

ARTICLE 16 - MODALITES DE TRANSFERT DES TITRES

Les Transferts d'actions interviendront selon les conditions fixées à l'article 14 des statuts [*agrément et droit de préemption*] et dans le respect des présentes stipulations.

Tout Transfert de titres de la Société, effectué en violation du principe d'incessibilité prévu ci-après, de l'exercice des droits de préemption et de sortie conjointe et proportionnelle ainsi que de la procédure d'agrément prévus par les Statuts de la Société ou le présent Pacte, sera nul et de nul effet.

16.1 - Période d'incessibilité des titres de la Société

Les actions sont inaliénables au profit d'un tiers étranger à la Société ou entre Actionnaires pendant une période de six (6) années à compter de la date de publication au Greffe du Tribunal de Commerce de la nouvelle forme juridique de la société suite à sa transformation en Société d'Economie Mixte. Mention sera faite de cette inaliénabilité dans les comptes d'associés tenus par la Société.

16.2 - Transferts libres

Les Transferts d'actions par un Actionnaire, soit à une entité que celui-ci contrôle directement ou indirectement, soit à une entité dont il est sous le contrôle direct ou indirect, soit à une entité qui est placée, directement ou indirectement, sous le même contrôle que lui, seront libres, étant précisé que la notion de contrôle dans le présent paragraphe s'entend au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce.

Dans les autres cas et à l'expiration de la période d'incessibilité de six (6) ans, les cessions d'actions donneront lieu à l'application de la procédure de droit de préemption et d'agrément prévue à l'article 14 des statuts et au droit de sortie conjointe ci-après prévu.

16.3 - Droit de sortie conjointe et proportionnelle

Sans préjudice des stipulations des statuts relatives au droit de préemption et à l'agrément qui s'appliqueront en toutes circonstances, les Parties conviennent que dans le cas où un Actionnaire privé (ci-après désigné comme « le Cédant ») envisagerait de céder tout ou partie de sa participation dans la Société à un tiers ou à un Actionnaire (ci-après désignée comme « le Cessionnaire »), transfert qui aurait pour effet de conférer au Cessionnaire un pourcentage du capital et des droits de vote de la Société égal ou supérieur à 10 %, le Cédant devra obligatoirement offrir la faculté à tout autre Actionnaire (ci-après désigné le « Bénéficiaire ») de céder la même quote-part de sa propre participation dans la Société, selon les mêmes termes, conditions et modalités que le Cédant.

Le Cédant s'engage à cet égard à obtenir par écrit, avant toute notification du projet de Cession, l'engagement ferme et irrévocable du Cessionnaire d'acquiescer, en cas de réalisation

de la Cession projetée, les actions des Actionnaires qui exerceraient, sur tout ou partie de leurs actions, leur droit de sortie conjointe aux mêmes conditions que celles offertes au Cédant.

La réception de la notification à laquelle le Cédant est tenu, en exécution de l'article 14 relatif au droit de Préemption/Agrément des statuts de la Société, ouvrira la faculté pour les Bénéficiaires de demander pendant un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la notification, à exercer leur droit de sortie conjointe dans les conditions définies ci-après.

A défaut pour un Bénéficiaire de notifier au Cédant l'exercice de son droit de sortie conjointe dans ce délai, il sera réputé y avoir définitivement renoncé et le Cédant sera alors libre de céder sa participation dans le respect des conditions notifiées et sous réserve de l'obtention préalable de l'agrément statutaire. Chaque Bénéficiaire exerçant son droit de sortie conjointe cédera alors au Cessionnaire notifié par le Cédant un nombre d'actions égal au nombre d'actions qu'il détient multiplié par la quote-part de la participation du Cédant que celui-ci envisage de céder. Cette cession conjointe devra nécessairement intervenir aux conditions notifiées par le Cédant et l'achat des actions du ou des Bénéficiaires sera concomitant à la cession des actions du Cédant au Cessionnaire qu'il aura notifié au(x) Bénéficiaire(s).

Si le Cessionnaire procédait à l'acquisition des actions de la Société détenues par le Cédant ou recevait le bénéfice de l'apport de ces actions, mais n'achetait pas les actions détenues par les Actionnaires de la Société ayant exercé leur droit de sortie conjointe, le Cédant serait alors tenu de se porter lui-même acquéreur des actions détenues par les Actionnaires ayant exercé leur droit de sortie conjointe et proportionnelle.

16.4 : Droit de sortie totale des actionnaires

Les Parties conviennent que tous les Actionnaires minoritaires disposeront de la faculté de se désengager en totalité en cas de (i) changement de stratégie démontré de la Société (ii) ou modification substantielle de l'objet social.

Dans ces deux hypothèses limitativement énumérées, les Actionnaires auront la faculté de se désengager totalement et la Société s'engage à les accompagner dans la recherche d'un acquéreur.

A défaut d'avoir trouvé un acquéreur et sous réserve du respect de la participation minimale des actionnaires autres que les collectivités territoriales et leurs groupements prévue à l'article L. 1522-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, ces actions seront soit acquises par la Métropole de Lyon sous réserve de l'acceptation de son assemblée délibérante, soit acquises par la Société en vue de procéder à une réduction du capital social dans les six mois au plus tard de la notification qui aura été adressée par les Actionnaires concernés.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de rachat, celui-ci sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. L'expert désigné devra procéder à la fixation définitive du prix de cession dans un délai maximum de 30 jours à compter de sa désignation. Sa décision sera définitive et liera les Parties.

SECTION VII – DISPOSITIONS COMMUNES ET DIVERSES

ARTICLE 17 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU PACTE D’ACTIONNAIRES

Lors de tout Transfert des titres de la Société détenus par les Actionnaires aux présentes, chaque Partie s’engage à obtenir au moment de la transmission l’adhésion concomitante du Cessionnaire au Pacte, sous peine de nullité dudit Transfert.

Le tiers acquéreur se trouvera en conséquence substitué aux droits et obligations du Cédant tel que ceux-ci résultent des présentes pour la durée restant à courir du Pacte.

Pour la mise en œuvre du présent article, les Parties donnent à la Société, qui l’accepte, mandat irrévocable pour recueillir l’adhésion du tiers en leur nom et pour leur compte.

En conséquence, la simple signature par la Société d’un exemplaire du Pacte également signé par ledit tiers vaudra adhésion au Pacte. Ledit tiers deviendra de ce fait Partie au Pacte et le Pacte bénéficiera et liera ledit tiers.

La Société aura également tous pouvoirs pour modifier le Pacte afin d’y inclure le nom du tiers et les Parties aux présentes seront liées par les modifications ainsi réalisées.

Une copie du Pacte modifié sera alors notifiée à chacune des Parties par la Société.

ARTICLE 18 - DUREE ET REVISION DU PACTE

Le présent Pacte prendra effet à la date de sa signature par l’ensemble des Parties.

Il est conclu pour une durée de onze (11) années à compter de sa date de prise d’effet et il n’est pas renouvelable par tacite reconduction.

Ce Pacte peut cependant être renouvelé par accord unanime des signataires, avant sa date d’expiration, pour une nouvelle durée de onze (11) années.

Il pourra faire l’objet d’avenants qui devront être signés par toutes les Parties concernées à l’initiative de l’un des signataires ou de tout nouvel actionnaire non encore signataire.

ARTICLE 19 - CONFIDENTIALITE

Les Parties s'obligent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du Pacte ou de nature à en assurer la pleine efficacité. Cette disposition n'est pas applicable à la Métropole de Lyon, ainsi qu'aux collectivités territoriales et leurs groupements présents dans la Société, pour lesquels une communication du Pacte sera nécessaire dans le cadre de l'obtention d'une approbation préalable de leur organe délibérant et qui sont soumis à une obligation de communication des actes administratifs, conformément à la Loi n° 78-53 du 17 Juillet 1978.

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

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

ARTICLE 20 - EXECUTION ET INDIVISIBILITE DU PACTE

Les Parties s'obligent à exécuter de bonne foi les dispositions ci-dessus qui expriment l'intégralité de l'accord conclu en s'interdisant de leur opposer toutes stipulations contraires ou dérogatoires pouvant résulter d'actes ou de conventions antérieures.

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

Le fait que le bénéficiaire d'une clause quelconque n'en exige pas son application, ne pourra être considéré comme une renonciation ni à ladite clause ni aux autres clauses du Pacte.

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

ARTICLE 21 - CLAUSE DE CONCILIATION

Il est institué entre les Parties un Comité de règlement des litiges et des situations de blocage composé d'un représentant de la direction générale de chacune des Parties et ayant pour objet de mettre fin de manière amiable à tout litige pouvant survenir entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte.

En cas de litige, ce Comité devra être saisi avant toute saisine des tribunaux, par la Partie la plus diligente.

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

Le Comité dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de sa saisine pour trouver un accord qui soit accepté par tous ses membres.

Tout litige survenant entre les Parties quant à l'interprétation, l'exécution ou la validité du Pacte, qui ne pourrait être réglé par le Comité de règlement des litiges et des situations de blocage dans le délai susvisé, sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Lyon.

ARTICLE 22 - NOTIFICATIONS - ELECTION DE DOMICILE - LOI APPLICABLE ET JURIDICTION

22.1 - Notifications - Election de domicile

Sauf convention contraire, toute notification devra être faite par écrit et sera soit remise en main propre, soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social de la Partie concernée accompagnée de l'envoi d'une copie par un moyen de transmission instantanée, telle la télécopie ou le message électronique.

Pour l'exécution du Pacte et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif énoncé en tête des présentes, à l'exception de la Caisse des Dépôts qui élit domicile dans les locaux de la direction régionale Rhône Alpes, situés immeuble Aquilon, 44, rue de la Villette, 69425 Lyon cedex 03.

22.2 – Loi applicable et juridiction

Le Pacte, sa validité, son interprétation et son exécution sont régis par le droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tous différends qui pourraient survenir à l'occasion de la mise en œuvre des présentes, la conciliation, ou l'absence de conciliation devant être formalisée par un écrit signé de toutes les Parties.

En l'absence de conciliation, le litige sera porté devant les tribunaux compétents.

Fait à Lyon, le2019 en autant d'exemplaires originaux que de Parties à l'acte, soit neuf exemplaires

La Métropole de Lyon Représenté par	La Ville de LYON Représentée par
La Ville de VENISSIEUX Représentée par	La Ville de VAULX EN VELIN Représentée par
La Ville de VILLEURBANNE Représentée par	La Ville de RILLIEUX LA PAPE Représentée par
La Caisse des Dépôts et Consignations Représentée par	La SERL Représentée par
La CERA Représentée par	