

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le 4 Juillet à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, Mme Marylise FOIDART, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Franck DUVAL, M. Gwenaël COURTET, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, Mme Séverine LE FLOCH, M. Patrick GUILBAUDEAU, M. Philippe-Jacques BLESBOIS, M. Alain DESGRE, Mme Annette FREOUX, M. Thierry GAETAN, Mme Maryvonne LE GAL, M. Bernard BASTIER, Mme Chantal DEMANGEON, Mme Estelle MORIO, M. Jean-François SALVAR, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Didier LEMARCHAND à Jean-François SALVAR
Jean-Jacques MARTEIL à Jacques GREVES
Annaïg MESTRIC à Gwenaël COURTET
Lucien MONNERIE à Bernard BASTIER
Hugues DEVAUX-MARKOV à Marylise FOIDART

Secrétaire : Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	27 Juin 2024
Date de l'affichage	28 Juin 2024
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de votants	33

2024 73 SEM XSEA – Modification du pacte d'actionnaires

Rapporteur : G. Courtet

La société d'économie mixte XSEA a été fondée en 2011 à l'initiative de Lorient Agglomération et la Caisse des Dépôts – Banque des Territoires. Elle rassemble une quinzaine d'actionnaires afin de porter des investissements structurants dans les domaines de l'immobilier d'entreprises, des énergies renouvelables et de l'aménagement économique à l'échelle de son territoire.

Depuis son entrée en activité en 2012, XSEA a investi, directement ou par le biais de ces différentes filiales, plus de 20 M€ HT sur le territoire de Lorient Agglomération, soit, en moyenne, plus de 1,5M€ HT par an. Le patrimoine immobilier de la SEM représente à ce jour près de 42 650 m² mis à disposition qui a permis de générer un chiffre d'affaires de 2,1 M€ HT en 2023 (en intégrant le résultat de l'Immobilière du Rohu).

En parallèle, à travers ses filiales LANERGIE 1 et LANERGIE 2 et sa prise de participation dans la société LORIENT SUN, la SEM XSEA a développé plusieurs projets de centrales photovoltaïques, que ce soit via des installations en toiture (projet K2 SOLAIRE à Lorient), au sol dans le cadre de la reconversion d'une

ancienne carrière (projet COET-MEGAN à Languidic dont la livraison est programmée à l'été 2024) ou par le biais d'ombrières de parking (Kergoff à Caudan, Parc des Expos à Lanester ou SDIS à Hennebont).

Au cours des prochaines années, la SEM XSEA entend poursuivre la dynamique engagée au service des entreprises souhaitant implanter ou développer leurs activités sur le territoire de Lorient Agglomération. Cette ambition nécessite toutefois de consolider les fonds propres de la société, afin de pouvoir continuer à solliciter les financements bancaires indispensables au financement de ses opérations.

On estime entre 15 et 20 M€ HT le montant des investissements que la SEM est prête à engager dans les 5 prochaines années. Sur cette enveloppe, l'octroi de prêts bancaires sera conditionné à une prise en charge minimale de la société, sur ses fonds propres, de l'ordre de 25 à 30 % pour chacun des projets.

Les investissements potentiels identifiés concernent notamment :

- La centrale photovoltaïque de Coët-Megan à Languidic
- L'acquisition du bâtiment Eureka et le projet Innocampus 1 au parc de Soye à Ploemeur, dans le cadre de la stratégie Lorient Composite Valley
- Plusieurs projets d'immobilier d'entreprise (site des magasins généraux sur Kergroise à Lorient, site sur le Rohu à Lanester, L'herminier 1 à Lorient la Base...)

Pour faire face à des besoins de trésorerie importants, XSEA a donc sollicité une nouvelle levée de fonds auprès de ses actionnaires.

Par délibération en date du 26 mars 2024, le Conseil Communautaire a validé une augmentation de capital à hauteur de 3,2 M€, ventilé comme suit :

- Un apport en numéraire de Lorient Agglomération d'un montant de 2 000 000 €
- Un apport en numéraire de la Banque des Territoires d'un montant de 1 000 000 €
- Un apport en numéraire du Crédit Agricole du Morbihan d'un montant de 100 000 €
- Un apport en numéraire de la Caisse d'Épargne Bretagne – Pays de Loire d'un montant de 100 000 €
- Un apport en numéraire de M. Peter NASS d'un montant de 1 €

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de XSEA s'établira à hauteur de 14 100 404 €.

La part de Lorient Agglomération sera de 59,60 % et celle de la Caisse des Dépôts – banque des Territoires de 33,1%.

Dans le cadre de cette nouvelle souscription, la Caisse des Dépôts et Consignations a par ailleurs souhaité apporter des modifications au Pacte d'actionnaires actuellement en vigueur au sein de la Société. Elle souhaite notamment intégrer la possibilité de céder librement les parts qu'elle détient dans la société XSEA à des sociétés filiales qu'elle contrôlerait ou à des sociétés qui la contrôlerait (par exemple BPI).

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

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

Le Pacte prendra effets à l'issue de l'augmentation de capital susmentionnée et une fois signé par l'ensemble des actionnaires.

Il est proposé d'approuver la nouvelle version du Pacte d'actionnaires. Celui-ci n'a pas d'incidence financière Pour Guidel.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU l'article L. 1524-1 alinéa 3 du Code Général des Collectivités Territoriales,

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

VU la décision du Conseil d'administration de la SAEML XSEA en date du 4 avril 2024,

VU l'avis de la Commission administration générale, finances, ressources humaines et relations avec les partenaires institutionnels en date du 26 juin 2024,

APPROUVE la nouvelle version du Pacte d'actionnaires de la SEM XSEA.

MANDATE le Maire pour signer cette nouvelle version du Pacte d'actionnaires.

Adopté par 27 voix pour – 6 abstentions (BASTIER Bernard a procuration de Lucien MONNERIE, SALVAR Jean-François a procuration de LEMARCHAND Didier, MORIO Estelle, DEMANGEON Chantal).

Pour extrait conforme,
Guidel, le 5 Juillet 2024
Le Maire,
Joël DANIEL



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

PROJET

Entre les soussignés,

Lorient Agglomération, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège à LORIENT (56314), Esplanade du Péristyle, représentée par son Président, Fabrice LOHER, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du *jj/mm/aaaa*.

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

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

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

La commune de Gâvres ayant son siège à GAVRES (56680), avenue des Sardiniers, représentée par son Maire, Christian CARTON, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date *jj/mm/aaaa*.

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

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

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

La commune de Lanester ayant son siège à LANESTER (56600), rue Louis Aragon, représentée par son Maire, Gilles CARRERIC, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du *jj/mm/aaaa*.

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

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

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

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

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

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

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

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

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

La Caisse des Dépôts et Consignations, établissement public à caractère spécial créé par l'article 100 § 2 de la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille à PARIS (75007), représentée par Rémi HEURLIN, Directeur Régional pour la Région Bretagne, dûment habilité aux fins des présentes par arrêté du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations portant délégation de signature en date du 3 avril 2024.

Ci-après désignée la « **CDC** ».

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

Ci-après désigné « **le Crédit Coopératif** ».

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

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

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

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

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

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

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

Ci-après désignée la « **SEM LK** »,

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

Ci-après désignée la « **SELLOR** »,

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

Ci-après désignée la « **SFLD** »,

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

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

M. Peter NASS, né le 23 février 1966 à MÜNSTER (ALLEMAGNE) et domicilié à GESTEL (56),

Ci-après désignée « **Peter NASS** »,

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

EN PRESENCE DE :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Des opérations dans le domaine du développement durable visant à :

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

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

⇒ Opérations d'aménagement économique

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

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

⇒ Opérations immobilières d'intérêt économique

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

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

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

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

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA (projet)

Elle pourra, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec ces objets ou qui contribuent à leur réalisation.

Etabli à 10 900 403 € à l'issue de sa précédente augmentation intervenue en 2020, le capital de la société était alors réparti comme suit :

Tour 5 - 5 ^{ème} augmentation de capital (2024)					
Nature de l'apport au Tour 5		Nombre de titres créés au Tour 5	Total des apports à l'issue du Tour 5	Nombre de titres détenus à l'issue du Tour 5	Part du capital détenue à l'issue du Tour 5
Numéraire	Nature				
Lorient Agglomération	2 700 000 €		2 700 000	6 408 500 €	58,79%
Ville de Lorient			410 000 €	410 000	3,76%
Ville de Ploemeur			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Guidel			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Gavres			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Lanester			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Languidic			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Queven			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Riantec			1 000 €	1 000	0,01%
COLLEGE1 - COLLECTIVITES LOCALES	2 700 000 €	— €	2 700 000	6 521 500 €	59,9%
Patrick EVEILLARD			1 €	1	0,00%
Peter NASS					
SEM Lorient - Keroman			10 000 €	10 000	0,09%
SEM SELLOR			1 €	1	0,00%
SA SFLD			1 €	1	0,00%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 350 000 €		1 350 000	3 664 900 €	33,6%
Crédit Coopératif			100 000 €	100 000	0,9%
Banque Populaire Grand Ouest			100 000 €	100 000	0,9%
Caisse d'Épargne Bretagne - Pays de Loire	100 000 €		100 000	100 000 €	0,9%
Crédit Agricole du Morbihan			100 000 €	100 000	0,9%
COLLEGE2 - AUTRES ACTIONNAIRES	1 450 000 €	— €	1 450 000	4 074 900 €	37,4%
	4 150 000 €	— €	4 150 000	10 900 403 €	100,0%

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA (projet)

Après la cinquième augmentation de capital décidée le 4 avril 2024 et devant être souscrite par Lorient Agglomération à hauteur de 2 M€, par la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 1 M€, 100 000 € par le Crédit Agricole du Morbihan, 100 000 € par la Caisse d'Épargne Bretagne Pays de Loire et à hauteur de 1 € par Monsieur Peter NASS, soit 3 200 001 euros ; le capital de la société sera porté à 14 100 404 € (quatorze millions cent mille quatre cent quatre euros), répartis comme suit :

Tour 6 - 5ème augmentation de capital (2024)					
Nature de l'apport au Tour 6		Nombre de titres créés au Tour 6	Total des apports à l'issue du Tour 6	Nombre de titres détenus à l'issue du Tour 6	Part du capital détenu à l'issue du Tour 6
Numéraire	Nature				
Lorient Agglomération	2 000 000 €	2 000 000	8 408 500 €	8 408 500	59,63%
Ville de Lorient			410 000 €	410 000	2,91%
Ville de Ploemeur			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Guidel			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Gavres			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Lanester			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Languidic			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Quéven			1 000 €	1 000	0,01%
Ville de Riantec			1 000 €	1 000	0,01%
COLLEGE 1 - COLLECTIVITES LOCALES	2 000 000 €	2 000 000	8 825 500 €	8 825 500	62,6%
Patrick EVEILLARD			1 €	1	0,00%
Peter NASS	1 €	1	1 €	1	0,00%
SEM Lorient - Keroman			10 000 €	10 000	0,07%
SEM SELLOR			1 €	1	0,00%
SA SFLD			1 €	1	0,00%
Caisse des Dépôts et Consignations	1 000 000 €	1 000 000	4 664 900 €	4 664 900	33,1%
Crédit Coopératif			100 000 €	100 000	0,7%
Banque Populaire Grand Ouest			100 000 €	100 000	0,7%
Caisse d'Épargne Bretagne - Pays de Loire	100 000 €	100 000	200 000 €	200 000	1,4%
Crédit Agricole du Morbihan	100 000 €	100 000	200 000 €	200 000	1,4%
COLLEGE 2 - AUTRES ACTIONNAIRES	1 200 001 €	1 200 001	5 274 901 €	5 274 901	37,4%
			14 100 404 €	14 100 404	100,0%

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

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

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

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

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

Les Parties rappellent enfin que le présent Pacte a été librement négocié entre eux, chacun ayant pu avoir accès, si bon lui semblait, à un conseil et faire valoir ses observations dans le cadre du présent contrat. Le Pacte reflète, par conséquent, l'accord des Parties au terme de leurs pourparlers et constitue, de fait, en tant que tel, un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110, alinéa 1^{er} du Code Civil. La présente version du Pacte annule et remplace à compter de la Date de Prise d'Effet, le pacte signé entre les Parties en date du 21 décembre 2020.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DEFINITIONS

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

- **Parties** : a le sens qui lui est donné aux comparutions du Pacte et désigne tout Actionnaire ayant adhéré au Pacte conformément à l'article 17.
- **Actionnaires** : désigne l'ensemble des actionnaires fondateurs de la Société, et, le cas échéant, toute personne morale ou physique qui viendrait ultérieurement à acquérir des Actions de la Société et qui aurait adhéré au présent Pacte d'actionnaires.
- **Actionnaires du collège public** : désignent les Actionnaires de la Société signataires du présent Pacte ayant le statut de collectivités locales ou leurs groupements visés à l'article L 1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **Blocage** : une situation de blocage est définie comme une situation constituant une cause de dissolution judiciaire pour justes motifs telle que cette notion est définie dans l'article 1844-7 (5°) du Code Civil (notamment en cas de mésentente entre les actionnaires paralysant le fonctionnement de la Société), et est précisée par la jurisprudence des juridictions judiciaires françaises.

- **Date de Prise d'Effet** : désigne la date de sa signature de la présente version du Pacte par l'ensemble des Parties.
- **Désaccord** : désigne :
 - ⇒ une mésentente persistante entre les Parties sur l'exécution et la modification du présent Pacte et ses annexes pour laquelle aucune solution amiable n'a été trouvée. Ce désaccord peut notamment se traduire par le vote d'un ou plusieurs Actionnaire(s) au Conseil d'Administration en faveur d'une résolution contraire aux stipulations du Pacte ou par le non-respect des objectifs fixés dans plan d'affaire, et / ou
 - ⇒ l'adoption par le Conseil d'Administration d'une décision sur avis défavorable du Comité d'Investissement visé à l'article 7 ci-après.
- **Cession ou Céder** désignent :
 - (i) les transmissions à titre gratuit ou onéreux, alors même qu'elles auraient lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice ;
 - (ii) les transferts sous forme de dation en paiement ou par voie d'échange, de partage, de prêts de titres, de vente à réméré, d'apports en société, d'apports partiel d'actifs, de fusion ou de scission, quelle que soit la forme de la ou des sociétés, ou à titre de garantie, résultant notamment de la constitution ou de la réalisation d'un nantissement de compte d'instruments financiers ;
 - (iii) les transmissions de droits d'attribution de Titres résultant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, provisions ou bénéfices ou de droits préférentiels de souscription à une émission de valeurs mobilières, y compris par voie de renonciation individuelle ;
 - (iv) les transferts en fiducie ou de toute autre manière semblable ; et
 - (v) les transferts portant sur la propriété, la nue-propriété, l'usufruit ou tous autres droits dérivant d'un titre, y compris tout droit de vote ou de percevoir des dividendes, ou tout autre démembrement de la propriété de tout titre ;
- **Filiales** : désigne toute société ou entité contrôlée directement ou indirectement par la Société au sens des dispositions de l'article L.233-3 du Code de commerce.
- **Immeuble neuf** : immeuble nouvellement construit de moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé.
- **Immeuble récent** : immeuble de moins de 10 ans, ayant déjà été occupé, non rénové, non restructuré.
- **Immeuble rénové** : immeuble ayant déjà été occupé et ayant fait l'objet d'une rénovation légère, sans obtention d'un permis de construire.
- **Immeuble restructuré** : immeuble ayant fait l'objet d'une restructuration lourde ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- **Local d'activité** : immeuble ou lot individuel destiné aux activités de production ou de service et permettant de regrouper les fonctions d'une entreprise sous un même toit.
- **Entrepôt** : local destiné aux activités de stockage et de distribution.
- **Pacte** : désigne la présente version du Pacte.
- **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.

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

- **Statuts** : désignent les statuts de la Société.
- **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.
- **Transferts libres** : désigne les Cessions de Titres par un Actionnaire :
 - i. soit à une entité que cet Actionnaire contrôle directement ou indirectement
 - ii. soit à une entité dont il est sous le contrôle direct ou indirect
 - iii. soit à une entité qui est placée, directement ou indirectement, sous le même contrôle que lui, sous réserve toutefois que le cessionnaire adhère préalablement au Pacte (étant précisé que la notion de contrôle s'entend au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce)
 - iv. les Cessions d'actions, quel qu'en soit le mode, intervenant entre collectivités et/ou groupements de collectivités lorsque l'opération résulte d'un transfert de compétences, légal ou conventionnel
 - v. les Cessions de Titres par un quelconque Actionnaire au profit de la Société (notamment en cas de rachat par celle-ci de ses propres Titres) ou d'un administrateur au titre d'un prêt de consommation dans le cadre de l'exercice de son mandat de même que la Cession des Titres au titre de la fin du prêt de consommation
 - vi. les Cessions de Titres résultant de l'exercice par la CDC de son Droit de Sortie en cas de blocage ou de désaccord conformément à l'Article 13 ci-après.
- **OAT TEC 10** : désigne l'indice quotidien TEC 10, Taux de l'Echéance Constante 10 ans, qui est le taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 années. L'Agence France Trésor publie quotidiennement la valeur du TEC 10 du jour sur son site internet et par l'intermédiaire des principaux systèmes de rediffusion d'information financière en temps réel. Si cet indice venait à disparaître, il serait remplacé par le taux de rendement des obligations d'une durée de dix ans émises par l'Etat.
- **Tiers** : désigne toute personne physique ou morale, non actionnaire de la Société, et, pour une personne morale, une entité non contrôlée par une Partie ou ne contrôlant pas la Partie au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.
- **Titres** : désigne :
 - i. toute action et toute valeur mobilière émise par la Société donnant droit par conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution à tout moment ou à date fixe de titres émis en représentation d'une quotité du capital de la Société ou de façon à donner droit, de quelque manière que ce soit, à une part des profits ou du boni de liquidation ou à des droits de vote de la Société ;
 - ii. le droit préférentiel de souscription à une émission de valeurs mobilières ou le droit d'attribution résultant d'une augmentation par incorporation des réserves ;
et
 - iii. tout démembrement des titres visés ci-dessus et tout autre titre de même nature que les titres visés ci-dessus émis ou attribués par une quelconque entité à la suite d'une transformation, fusion, scission, apport partiel d'actif ou opération similaire de la Société.

ARTICLE 2 - OBJET DU PACTE

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

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

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

ARTICLE 3 - CHAMP D'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ

3.1 - Domaines d'activités de la Société

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

3.1.1 Des actifs immobiliers correspondant aux caractéristiques suivantes :

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

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

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

3.2 - Domaines d'activités exclus

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

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

3.3 - Périmètre d'intervention géographique de la Société

La Société n'a vocation à réaliser aucun investissement direct ou indirect en dehors du territoire géographique de la compétence de Lorient Agglomération.

Toutefois, sous réserve des pouvoirs attribués par la loi au conseil d'Administration et à la direction générale, la Société pourra porter des opérations au-delà de ce territoire sous condition expresse d'obtenir préalablement l'accord unanime des Parties.

SECTION II – GOUVERNANCE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 4 – CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

4.1 - Composition du Conseil d'Administration

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

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

- ⇒ deux (2) postes d'administrateur pour des personnes physiques ou morales n'appartenant pas au collège des collectivités territoriales et leur groupement.

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

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

4.2 - Fonctionnement du Conseil d'Administration

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

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 par le Président du Conseil d'administration, dans la mesure du possible dans les cinq (5) jours ouvrés précédents. L'ordre du jour pourra être complété sur simple demande d'un Administrateur.

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

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

4.3 – Pouvoirs du Conseil d'Administration

Les décisions prises sur avis défavorable du Comité d'Investissement visé à l'article 7 sont adoptées par le Conseil d'Administration statuant à l'unanimité des membres présents ou représentés.

ARTICLE 5 - INFORMATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

- relatif à l'état d'avancement des opérations en cours de réalisation d'exploitation ;
- relatif aux écarts par rapport au budget annuel ;
- affectant ou raisonnablement susceptible d'affecter défavorablement, immédiatement ou à terme, la situation financière et / ou l'activité de la Société, y compris toute réclamation, litige ou menace de litige ou de réclamation, et ce dans un délai raisonnable à compter de la date à laquelle la Société aura eu connaissance de la survenance de ce fait ou cet événement.

ARTICLE 6 – DIRECTION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

Les Parties conviennent que la Direction Générale de la Société est assumée, sous sa responsabilité, par le Président Directeur Général. Néanmoins, elles s'entendent sur le fait que la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et celles de Directeur Général de la Société est une option qui sera à privilégier dans l'avenir. Ainsi, les Parties s'engagent, à l'issue de l'actuel mandat du Président Directeur Général, à se concerter afin de déterminer l'opportunité de dissocier par la suite les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

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

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

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

- approbation et modification du budget annuel et du plan d'affaires ;
- tout emprunt contracté par la Société ;
- approbation et modification de la politique de financement ou de refinancement de la Société ;
- tout changement de l'objet social ou de l'activité principale de la Société ou de ses filiales ;
- toute opération sur le capital de la Société, toute proposition de fusion, de scission, d'apport partiel d'actif, de location-gérance, d'émission de titres financiers et, plus généralement, toute modification des Statuts ;
- autorisation d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ;
- prise d'engagement sous forme de caution, aval ou garantie ;
- création, cession ou acquisition de toute participation dans une autre société, de tous fonds de commerce ou de toute entreprise, notamment par la mise en œuvre d'un apport partiel d'actifs par la Société ;
- de manière générale tout investissement immobilier ou désinvestissement immobilier de la Société ;
- toute augmentation de capital d'une Filiale et toute souscription de tout emprunt, contrat de

financement (y compris crédit-bail) et/ou tout remboursement anticipé de dettes contractées par une Filiale, d'un montant supérieur à 10% des fonds propres de la Filiale concernée.

- dans le cadre limité des opérations engagées par la Société et pour lesquelles le Conseil d'Administration aura expressément donné son accord préalable, toute dépense unitaire supérieure aux seuils financiers des procédures formalisées au sens du Code de la Commande Publique
- Dans tout autre cas et particulièrement pour les dépenses ayant trait au fonctionnement de la Société, toute dépense supérieure à 40 000 € HT

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

ARTICLE 7 - COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'Administration par un avis technique autorisé, un Comité d'Investissement (ci-après le « Comité d'Investissement ») a été mis en place au sein de la Société.

Sa composition, son fonctionnement et ses attributions sont définis comme suit :

7.1 - Composition du Comité d'investissement

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

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

Dans l'hypothèse de la nomination d'un Vice-Président par le Conseil d'Administration, tel que prévu à l'article 18.1.2 des Statuts, celui-ci sera convié à participer au Comité d'Investissement avec voix consultative. Toutefois, en cas d'absence du Président - Directeur Général à un Comité d'Investissement, il pourra de plein droit le remplacer et disposer de la voix délibérative attribuée à ce dernier, le temps de la séance.

Les personnes morales membres du Comité d'Investissement désigneront en leur sein pour chaque représentant titulaire, un représentant suppléant et communiqueront leurs noms au Président – Directeur Général de la Société

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

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

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

Les membres du Comité d'Investissement peuvent en tant que de besoin et d'un commun accord faire appel à des personnes qualifiées qui assistent au Comité avec voix consultative.

7.2 - Attributions du Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement a un rôle consultatif.

Il est consulté préalablement :

- i. à toute opération d'investissement immobilier visée à l'article 3.1.1
- ii. à toute opération d'investissement ENR visée à l'article 3.1.2
- iii. à toute décision de prise de participation par la Société quel que soit la nature de l'opération d'investissement
- iv. à toute Décision Importante visée au paragraphe (b) ci-après, avant sa présentation en Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

Les avis du Comité d'investissement sont portés à la connaissance des membres du Conseil d'Administration, au plus tard 5 jours avant la séance au cours de laquelle le Conseil d'Administration doit délibérer sur le sujet.

7.3 - Critères de sélection des opérations

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

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

Lorsqu'elle sera amenée à faire porter un investissement immobilier ou relevant du domaine de l'énergie par une filiale ou par une participation majoritaire, la Société s'assurera préalablement du respect par cette filiale ou participation des dispositions du présent article 7.3.

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

7.3.1 – Critères de sélection des opérations immobilières

- respect des critères précisés dans l'article 3 du présent Pacte ;
- les opérations devront présenter un état de pré-commercialisation représentant au minimum 50 % du potentiel de loyer de l'immeuble ;
- chaque opération devra présenter un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel de l'ordre de 7 % ; par dérogation, les opérations présentant un rendement brut locatif (RBL) prévisionnel compris entre 5 et 7 % pourront néanmoins être éligibles, dès lors que ce rendement dégradé sera motivé par des conditions objectives (par exemple : secteurs géographiques où la rareté du foncier ou la qualité de l'emplacement majorent le coût total de l'investissement, ou dans le cas d'un actif immobilier dont la complexité ou la spécificité générerait un surcoût d'investissement), et après avis unanime du Comité d'Investissement ;
- les loyers devront être en cohérence avec les prix de marché ;
- un bail ferme de 6 ans minimum sera recherché prioritairement pour tout bail portant sur plus de 20 % des surfaces commercialisables de chaque opération immobilière. Cette durée pourra être minorée à 3 ans lorsque les conditions d'un marché particulier ou d'un actif le justifient ;
- dépôt de garantie : 1 terme de loyer dans le cas de loyers payés à terme à échoir ; 2 termes de loyer dans le cas de loyers payés à terme échu ;
- charges récupérables : la Société facturera aux preneurs toutes les charges conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, si les coûts financiers ainsi que les travaux de mise en conformité des locaux loués résultent d'une prescription de l'autorité administrative et / ou sont rendus nécessaires par l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation administrative portant sur le clos et le couvert et les équipements structurants des bâtiments loués (ascenseurs, installations de chauffage et de ventilation, distribution primaire des fluides, etc.) alors ceux-ci pourront rester à la charge

du bailleur ; à l'inverse, toutes les autres charges du bailleur (assurance propriétaire, gestion locative, gestion immobilière, taxe foncière, entretien, honoraires de commercialisation...) auront vocation à être facturées de manière privilégiée au preneur dans le cadre de la négociation commerciale globale entre les parties concernées.

Par ailleurs, les charges et travaux financés par la Société et liés à l'activité exercées par le preneur (cloisonnement, agencements, etc.) et tous travaux nécessités par l'activité exercée par le preneur (remise aux normes) lui seront intégralement facturés ;

- ⊖ franchises de loyer : il ne pourra être consenti au preneur une franchise de loyer supérieure à 3 mois du loyer principal ;
- ⊖ la Société ne porte pas le risque de construction, ses acquisitions immobilières se font, de manière privilégiée, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), d'une vente d'un immeuble achevé ou d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) lorsque la Société est propriétaire ou titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette des immeubles considérés. La maîtrise d'ouvrage directe ne sera possible que dans le cas d'une réhabilitation ou lorsque ce mode de portage s'avère après comparaison, le plus pertinent avec l'équilibre économique de l'opération et la recherche de rentabilité globale poursuivie par la Société avec l'équilibre économique de l'opération ;
- ⊖ d'une manière générale, la Société ne pourra acquérir des immeubles dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage directe ou d'une maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ⊖ la Société recherchera les situations de pleine propriété et évitera la copropriété.

7.3.2 – Critères de sélection des opérations ENR

- ⊖ Les projets devront bénéficier :
 - i. soit d'un contrat d'achat de l'énergie produite et/ou d'un complément de rémunération pour les projets en injection sur le réseau public
 - ii. soit d'un ou plusieurs contrats d'achat de l'énergie produite dans le cadre de projets en autoconsommation ou en autoconsommation collective ou territoriale,
 - iii. soit d'un ou plusieurs contrats de gré à gré (type « PPA »)
 selon des critères permettant d'assurer une rentabilité économique ainsi que le financement du projet.
- ⊖ Chaque projet soumis au Comité d'Investissement à compter de la signature du présent Pacte devra offrir une rentabilité au moins égale au taux de l'OAT TEC 10 majoré de 200 points de base, avec un objectif de rentabilité au taux de OAT TEC 10 ans + 400 points de base.
- ⊖ La Société ne portant pas le risque de la construction, les opérations seront réalisées, dans la mesure du possible, dans le cadre d'un contrat de type EPC (Engineering Procurement Construction)
- ⊖ Chaque projet devra être assorti d'un contrat de maintenance adapté à la nature du projet.
- ⊖ La Société, maître d'ouvrage du projet, souscrira obligatoirement pour chaque projet les contrats d'assurance suivants :
 - ⇒ Tous Risques Dommage aux Bien - Bris de Machine
 - ⇒ Pertes de Recettes d'Exploitation

7.4 - Dossiers de séances

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

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

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

- une notice descriptive de l'opération et du contexte de son implantation ;
- un bilan détaillé de l'opération de construction ou de restructuration ;
- une étude de marché ou éléments de marché validant les hypothèses de commercialisation de l'opération ;
- les prix, modalités d'acquisition du bâtiment ou de l'installation de production d'énergie avec rapports d'expertises à l'appui ;
- l'état des subventions reçues et à recevoir et caractéristiques de ces subventions ;
- dans le cadre de projets immobiliers, les conditions locatives projetées, résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, note juridique sur le montage proposé, sur les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la Société ;
- dans le cadre de projets ENR, les conditions de vente de l'énergie produite, résultat prévisionnel et trésorerie de l'opération, note juridique sur le montage proposé, sur les montages alternatifs éventuels et sur la maîtrise du risque encouru par la Société ;
- les caractéristiques des financements bancaires envisagés (taux, index, durée, garanties, etc.), y compris les conditions de remboursement anticipé ou de transfert de ces financements à l'acquéreur ultérieur de l'immeuble ou de l'installation de production d'énergie ;
- l'avis sur les incidences fiscales du montage proposé et des montages alternatifs éventuels ;
- dans le cas d'un immeuble loué à un preneur réservant 50 % ou plus des surfaces ou loué à un unique preneur, identité précise et garanties de ce preneur (honorabilité, solvabilité) ;
- dans le cas d'une centrale d'une production d'énergie vendue à un client acquérant 50 % ou plus des volumes d'énergie produite, identité précise et garanties de ce preneur (honorabilité, solvabilité) ;
- les éléments permettant de vérifier la capacité du promoteur ou du prestataire réalisateur à livrer l'actif dans les conditions contractuellement prévues (références, capacités financières, garanties).

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

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

7.5 - Modalités de fonctionnement du Comité d'Investissement

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

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

Il est dressé un procès-verbal de chaque réunion, lequel est communiqué à chaque participant avant la tenue du Comité suivant et à minima dix (10) jours avant la réunion de celui-ci, à chaque membre qui peut y apporter librement toute modification qui lui semble utile. La version définitive fait l'objet d'une adoption à la majorité des membres en début de séance du Comité d'Investissement suivant.

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

Le Comité d'Investissement émettra un avis motivé sur la pertinence du projet envisagé et son impact sur les comptes et le plan d'affaires de la Société ou sur la Décision importante qui lui est soumise. Les avis émis seront soit :

- des avis favorables sans réserve
- des avis favorables avec réserves
- des avis défavorables.

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

Sauf lorsque l'avis est unanime, le vote de chacun des membres du Comité d'Investissement est communiqué au Conseil d'Administration, et est accompagné de ses commentaires, si un des membres du Comité l'a estimé nécessaire.

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

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

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

Le Plan d'affaires annexé au présent Pacte identifie les opérations immobilières que la Société a d'ores et déjà réalisé à la date de signature ainsi que les opérations que les Parties se sont proposé de réaliser durant la période 2023-2030. Le Plan d'affaires est un élément constitutif et indissociable du Pacte.

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

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

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

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

ARTICLE 9 - SUIVI DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE

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

- pour les opérations nouvelles : état d'avancement des opérations en cours d'acquisition ou de livraison, les litiges et les éventuels dérapages du calendrier.
- pour les actifs immobiliers déjà en patrimoine et en exploitation : état locatif du patrimoine par immeuble, éventuelles difficultés de location (vacance, impayés, contentieux, les travaux à réaliser), écarts éventuels constatés par rapport au Plan d'Affaires prévisionnel de l'opération, solutions correctives apportées.
- pour les actifs ENR déjà en patrimoine ou en exploitation : niveaux de production réalisés, écarts entre réalisé et prévisionnel et détermination des causes éventuelles, difficultés techniques (pannes ponctuelles ou récurrentes, problème structurel de l'équipement, impact d'éléments extérieurs sur la productivité escomptée), solutions correctives apportées ou envisagées
- pour l'ensemble des actifs immobilisés : un état annuel du patrimoine constitué par la Société, afin notamment de proposer un échéancier indicatif de cession de ces actifs et des méthodes de valorisation de ces actifs. Cette revue de patrimoine permettra de tenir un tableau de bord des actifs classés en fonction de leur nature (immobilier / ENR), de leur maturité et de leur perspective de

cession

- ↳ lors de ce point, le Directeur Général présentera également un bilan de l'activité, de la situation financière et du budget état du suivi du patrimoine des Filiales.

En outre, tout Actionnaire signataire du Pacte 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.

ARTICLE 9 BIS – REGLES DE CESSIONS D'ACTIFS ET DE DESENGAGEMENTS

Les actifs propres en portefeuille dans la Société ont vocation à être revendus à terme. 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, dans l'hypothèse où les conditions de rentabilité serait acquise à cet horizon.

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 ou de la centrale de production ENR et d'attribution des subventions publiques.

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'Investissement, prévu par l'Article 7 ci-dessus.

SECTION V – FONDS PROPRES ET RÉMUNERATION DES ACTIONNAIRES

ARTICLE 10 - FONDS PROPRES DE LA SOCIÉTÉ

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

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

Les projets d'investissements soumis à consultation du Comité d'Investissement et approuvés par le Conseil d'Administration de la Société doivent être financés de manière à maintenir constamment dans les comptes de la Société un niveau disponible de trésorerie de 150.000 €, représentant 1,06 % du montant du capital social de la Société.

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

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

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

ARTICLE 11 – RENTABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ ET RÉMUNÉRATION DES ACTIONNAIRES

11.1 – Objectif de rentabilité de la Société

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

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

11.2 – Rémunération des Actionnaires

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

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

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

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

11.2.2 - Dividendes exceptionnels

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

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

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

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

SECTION VI – CESSIONS DES TITRES ET SORTIE DE LA SOCIETE

ARTICLE 12 - DROIT DE SORTIE CONJOINTE ET PROPORTIONNELLE

Dans l'hypothèse où Lorient Agglomération (ci-après désigné le Cédant pour les besoins du présent article 12) envisage de céder à un Tiers, tout ou partie des Titres détenus dans le capital de la Société, le Cédant ne pourra procéder à la Cession projetée qu'après avoir offert à la CDC la faculté de céder conjointement ses Titres dans les mêmes proportions et à des conditions, modalités et prix identiques (le « **Droit de Sortie Conjointe** ») selon les modalités ci-après décrites. Toute Cession effectuée en violation du droit de sortie conjointe de la CDC sera nulle.

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

- (a) le nom et l'adresse du ou des cessionnaire(s) (le "**Cessionnaire**"),
- (b) le nombre et la nature des Titres concernés par le projet de Cession,
- (c) la nature de la Cession projetée,
- (d) le prix unitaire par Titre, ou, le cas échéant, la contre-valeur en numéraire unitaire par Titre retenue pour l'opération de Cession, et le cas échéant, le montant en capital et intérêts au jour de la Notification de Cession de la quote-part de l'avance en compte courant d'associés du Cédant à due concurrence du pourcentage des Titres cédés ainsi que les autres conditions de l'opération de Cession, notamment les modalités et conditions de paiement, le droit aux dividendes attachés aux titres et les garanties, le cas échéant, devant être consenties,
- (e) la preuve de l'engagement du cessionnaire d'acquiescer les Titres concernés et la quote-part de l'avance en compte courant d'associés du Cédant à due concurrence du pourcentage des Titres cédés à la valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés à la date de la Cession des Titres.

La Notification de Cession devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquiescer les Titres de la CDC et sa quote-part des avances en compte courant d'associés à due concurrence du pourcentage des Titres cédés à la valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés à la

date de la Cession des Titres conformément aux termes et conditions prévues dans la Notification de Cession, en cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payable comptant à la date de cession qui devra intervenir dans les cinq (5) jours ouvrables

suivant la date à laquelle un accord entre les Parties aura été trouvé ou la date de la fixation du prix par un expert désigné selon les modalités mentionnées ci-dessus.

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

ARTICLE 14 - TRANSFERTS LIBRES

Les Parties conviennent que les Transferts Libres tels qu'ils sont définis ci-dessus seront libres, à savoir ne nécessiteront pas l'agrément du Conseil d'Administration. En conséquence, tant que l'article 12 des Statuts sur l'agrément ne sera pas modifié afin de permettre les Transferts Libres, les Actionnaires s'engagent expressément à voter et/ou à faire voter favorablement en Conseil d'Administration toute demande d'agrément relative à un Transfert Libre.

ARTICLE 15 - SORT DES AVANCES EN COMPTE COURANT D'ASSOCIES

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

ARTICLE 16 – CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

A compter de 1^{er} janvier 2030, les Actionnaires étudieront, à la demande de la CDC, tous *scenarii* en concertation avec la CDC visant à assurer la liquidité des Titres de la CDC, au rang desquels :

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

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

SECTION VII – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 17 - ADHÉSION AU PACTE

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

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

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

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

ARTICLE 18 - DURÉE ET RÉVISION DU PACTE

La présente version du Pacte prendra effet à la date de sa signature par l'ensemble des Parties (la « **Date de Prise d'Effet** »).

Le présent Pacte est conclu pour une durée de dix (10) années à compter de la Date de Prise d'Effet et n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

Il se substitue de fait dès son entrée en vigueur et dans son intégralité à la précédente version du Pacte d'actionnaires en date du 21 décembre 2020.

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

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

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

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

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

ARTICLE 19 – CONFIDENTIALITÉ

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires leur imposant la divulgation, les Parties s'obligent à garder confidentiel le contenu des présentes et s'interdisent d'en communiquer la teneur ou le détail à quiconque, sauf aux fins nécessaires à la bonne exécution du Pacte ou de nature à en assurer la pleine efficacité, étant précisé si besoin que cette obligation de confidentialité ne s'applique pas aux communications nécessaires pour le reporting interne de chaque Partie.

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 - PORTÉE DU PACTE

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

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres 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.

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

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

ARTICLE 21 - CLAUSE DE CONCILIATION

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 22 - NOTIFICATIONS

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

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

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

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

Toute notification sera considérée comme reçue à la date :

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

ARTICLE 23 – LOI APPLICABLE- JURIDICTION

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

Tout litige découlant du Pacte ou qui en serait la suite ou la conséquence qui ne pourrait être réglé par la procédure de conciliation prévue ci-dessus dans le délai susvisé sera porté devant les Tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de Rennes.

ARTICLE 24 – DECLARATIONS

Chaque Partie déclare et garantit aux autres Parties :

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

ARTICLE 25 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

Fait à Lorient, le jj/mm/2024.

Monsieur Fabrice LOHER pour Lorient Agglomération	Monsieur Fabrice LOHER pour la commune de Lorient
Monsieur Christian CARTON pour la commune de Gâvres	Monsieur Jo DANIEL pour la commune de Guidel
Monsieur Gilles CARRERIC pour la commune de Lanester	Monsieur Laurent DUVAL pour la commune de Languidic
Monsieur Ronan LOAS pour la commune de Ploemeur	Monsieur Marc BOUTRUCHE pour la commune de Quéven
Monsieur Jean-Michel BONHOMME pour la commune de Riantec	Monsieur Rémi HEURLIN pour la Caisse des Dépôts et Consignations

Pacte d'actionnaires de la société d'économie mixte XSEA [projet]

Monsieur Pascal GOUYET pour le Crédit Coopératif	Monsieur Bruno PAIN pour la Banque Populaire Grand Ouest
Monsieur Baptiste BRULÉ pour le Crédit Agricole du Morbihan	Madame Carole KERZERHO pour la Caisse d'Epargne Bretagne – Pays de Loire
Monsieur Olivier LE NEZET pour la SEM Lorient Keroman	Monsieur Patrice VALTON pour la SEM Sellor
Monsieur Hervé CUVELIER pour la Société Financière Lorient Développement	Monsieur Patrick EVEILLARD
Monsieur Peter NASS	

PLAN D'AFFAIRE 2024-2030

Analyse des besoins en capital de la SEM	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Recapitalisation	3 200 000 €							
Disponibilités à mi-2023 et VMP libérées	1 139 703 €	2 880 000 €	100 000 €	0 €	0 €	0 €	3 200 584 €	2 107 035 €
Fonds propres projets en propre à mobiliser	-523 600 €	-794 500 €	-2 040 500 €	-886 000 €	-894 000 €	0 €	0 €	0 €
Fonds propres totaux à mobiliser filiale	-35 010 €	-990 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Flux net de trésorerie	-39 929 €	-660 489 €	-169 014 €	-4 056 €	222 817 €	564 445 €	284 149 €	276 346 €
Solde	541 164 €	3 635 011 €	-2 109 514 €	-890 056 €	-671 183 €	564 445 €	3 484 733 €	2 383 382 €
Solde cumulé	541 164 €	4 176 175 €	2 066 661 €	1 176 605 €	505 422 €	1 069 868 €	4 554 601 €	6 937 982 €

Compte de résultat synthétique	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	1 653 900	1 855 900	2 193 336	2 531 500	2 754 177	3 007 051	3 099 072	2 032 829
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	1 481 300	1 652 800	1 890 059	2 096 301	2 127 042	2 289 338	2 170 334	1 057 339
Résultat d'exploitation	172 600	203 100	303 277	434 607	627 135	718 053	928 078	975 490
Produits financiers	101 500	131 900	35 932	35 932	35 932	35 932	35 932	35 932
Charges financières	102 100	138 100	375 487	403 211	487 539	428 755	396 029	361 934
Résultat financier	600	6 200	- 339 555	- 367 280	- 431 607	- 392 824	- 360 098	- 326 002
Produits exceptionnels	92 200	-	-	-	-	-	3 200 584	2 107 035
Charges exceptionnels	68 600	-	-	-	-	-	- 1 550 756	- 1 276 303
Résultat exceptionnel	3 600	-	-	-	-	-	1 649 828	830 733

Résultat avant IS	175 600	196 900	- 36 279	67 327	195 827	325 229	2 217 808	1 480 220
IS	0	0	0	0	0	- 30 676	- 854 492	- 370 035
Résultat net	175 600	196 900	- 36 279	67 327	195 827	294 553	1 663 356	1 110 185