

## Rapport du Président

Commission Permanente du  
vendredi 18 février 2011

### Service instructeur

Service du Développement économique, de l'Enseignement Supérieur et du Tourisme

N° CP-2011-2-2-13

### Service consulté

## **MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CAPITAL D'ALSABAIL ET PACTE ENTRE ACTIONNAIRES**

Résumé : Dans le cadre du présent rapport, il est proposé d'approuver la modification de la composition du capital d'ALSABAIL ainsi que le pacte d'actionnaires pour ALSABAIL à intervenir entre OSEO, les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin .

Créée en 1972 à l'initiative des Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la SADE, ALSABAIL est une société d'économie mixte locale agréée en qualité d'établissement de crédit.

ALSABAIL, dont le capital social est de 9 704 280 €, est détenue majoritairement par les deux Départements qui en assurent alternativement la présidence (ensemble 51,54 %). Les autres parts sont la propriété de la SADE (40,68 %), d'établissements financiers et bancaires (6,90 %) et de personnes physiques intervenant à titre personnel (0,88 %).

La répartition des grandes masses du capital social demeure inchangée depuis la création de la Société d'Economie Mixte Locale (SEML). Cette dernière exerce une activité financière et de construction par des opérations de crédit-bail immobilier ainsi que de location simple aux entreprises.

Les dossiers de financement sont présentés à un Comité des Engagements et validés par le Conseil d'Administration. Les Départements ont au travers de ces instances une véritable capacité décisionnelle leur permettant de conduire une politique de développement économique et d'aménagement du territoire, sans risque financier pour les collectivités, ALSABAIL en faisant son affaire.

La SADE qui a participé à la création d'ALSABAIL a régulièrement accompagné le développement de la société, notamment en étant son principal refinanceur aux côtés d'autres établissements financiers.

Cet organisme a connu plusieurs évolutions majeures, consécutives à l'offre publique d'achat amicale de la Banque Générale du Luxembourg (BGL-Fortis) :

- l'entrée en 2009 dans un nouveau groupe bancaire, BNP Paribas, à la faveur de la reprise de FORTIS, ce qui a conduit à une modification d'actionnariat au sein de la SADE,
- la renonciation au statut de SDR -Société de Développement Régional- début 2009. Ceci s'inscrivait dans une réorientation de son activité vers une clientèle d'investisseurs immobiliers sur le territoire national lancée depuis quatre ans dans le cadre de son intégration au groupe FORTIS.

De fait, les synergies entre la SADE et ALSABAIL ont été réduites.

C'est ainsi que le Conseil d'Administration de la SADE a décidé de céder sa participation au capital d'ALSABAIL. Les Départements ont été tenus informés de cette décision qui a fait l'objet d'une communication au Conseil d'Administration d'ALSABAIL du 18 février 2010.

Cette cession ne pouvait être envisagée qu'au profit d'un établissement à même d'assurer le relais de la SADE pour une partie du refinancement d'ALSABAIL.

A cet effet, les Départements ont souhaité que la recherche de repreneurs s'effectue dans le cadre d'une approche concertée avec BNP PARIBAS devenue l'actionnaire unique de la SADE début 2009.

BNP PARIBAS a ainsi pris contact avec une douzaine d'établissements susceptibles d'être intéressés. Ces derniers ont été invités à présenter une lettre d'intention avec un premier niveau d'offre.

Seuls deux candidats ont fait part de leur intérêt :

- Le Crédit Coopératif, Banque Coopérative dont le siège social est situé Parc de la Défense – 33, Rue des Trois Fontanot à 92002 NANTERRE ;
- OSEO, Etablissement Public Industriel et Commercial dont le principal actionnaire est l'Etat et dont le siège est situé 27-31 Avenue du Général Leclerc à 94710 MAISON-ALFORT. Cet organisme intervient dans les domaines du soutien à l'innovation, du financement des investissements et du cycle d'exploitation ainsi que de la garantie des financements bancaires et des interventions en fonds propres.

L'offre ferme comportait :

- un dossier de rachat financier des actions auquel les deux départements n'ont pas accès ;
- une proposition plus technique sous forme de pactes entre actionnaires à même de déterminer l'engagement et l'implication du candidat dans la gouvernance d'ALSABAIL en accord avec les objectifs départementaux.

Lors d'une communication au Conseil d'Administration d'ALSABAIL du 1<sup>er</sup> décembre 2010, le Directeur Général de la SADE a précisé que les conditions financières des deux offres étaient acceptables et que la désignation du repreneur pourrait être effective fin 2010.

### **1) Modification de la composition du capital d'ALSABAIL :**

Les modalités de cession d'actions sont organisées par l'article 14 des statuts de la SEM ALSABAIL qui demande notamment l'agrément de tout nouvel actionnaire.

Le Conseil Général en date du 2 juin 2010 a approuvé le principe de la cession des actions de la SADE dans le capital d'ALSABAIL et a donné délégation à la Commission Permanente pour statuer le moment venu sur les conditions de cette opération.

En accord avec le Département du Bas-Rhin, c'est la proposition d'OSEO qui a été privilégiée compte tenu des garanties offertes par cet organisme pour assurer la stabilité et la pérennité d'ALSABAIL.

La cession des actions de la SADE à OSEO va conduire à la modification de la composition du capital d'ALSABAIL qui sera ainsi réparti :

ACTIONNAIRES	POURCENTAGE EN CAPITAL
<b>Groupe majoritaire</b>	<b>51,54 %</b>
Conseil général du Bas-Rhin	25,77 %
Conseil général du Haut-Rhin	25,77 %
<b>OSEO</b>	<b>40,68 %</b>
<b>Etablissements bancaires et financiers</b>	<b>6,90 %</b>
<b>Autres</b>	<b>0,88 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

## **2) Le projet de pacte d'actionnaires d'OSEO pour ALSABAIL**

OSEO propose d'apporter son concours à ALSABAIL en considération des éléments déterminants suivants :

- l'existence et le maintien d'une détention de plus de 50% du capital de la Société par le Groupe Majoritaire composé du Département du Haut-Rhin (25,77 %) et du Département du Bas-Rhin (25,77 %) ;
- l'implication active des deux Départements alsaciens, dans le développement de la Société, notamment sous la forme d'avances sans intérêt pour le financement des projets immobiliers retenus ou tout autre mécanisme équivalent ;
- l'objet social de la Société, le soutien au tissu économique local, qui s'apparente à une partie de son propre objet social, et la géographie du capital de la Société, qui fait apparaître une représentation des banques de la place ;
- la présence d'une équipe compétente et motivée mais qui, en raison de la taille de l'entreprise, doit exercer certaines fonctions (informatique et contrôle) en partageant ses moyens avec d'autres partenaires ;
- la volonté du Groupe Majoritaire de participer aux côtés d'OSEO au développement général de l'activité de la Société.

Les objectifs poursuivis par OSEO en engageant ce partenariat sont les suivants :

- s'associer au développement d'une entreprise exerçant une activité d'intérêt général au profit des entreprises de la Région Alsace, dans une gestion maîtrisée des risques qu'une activité de nature bancaire comporte ;
- participer à une activité de place en partenariat avec l'ensemble des banques de la région alsacienne, en soutenant les investissements immobiliers que nécessite le développement des entreprises ;
- proposer à la clientèle d'ALSABAIL les produits d'OSEO dans l'intérêt des entreprises.

**Le pacte proposé a pour objet de définir :**

- les engagements réciproques des départements et d'OSEO afin d'assurer à la Société les moyens de fonctionnement les plus adéquats pour l'exercice de sa mission dans le respect des objectifs poursuivis par chacun des actionnaires, lesquels s'interdisent toutefois toute immixtion dans la gestion de la Société, qui demeure de la seule compétence et de la seule responsabilité de ses dirigeants et de son Conseil d'Administration,
- les modalités selon lesquelles pourra s'exercer le droit de retrait prioritaire d'OSEO, dans le cas où le Groupe Majoritaire cesserait de détenir, immédiatement ou à terme, une participation représentant ensemble plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société, et le droit de préemption réciproque des Parties en cas de transmission de titres de la Société.

Les principales caractéristiques de ce pacte sont les suivantes :

I. Dispositions relatives au fonctionnement de la société ALSABAIL :

1) **Financement de l'activité :**

OSEO s'engage à apporter à ALSABAIL les moyens de financement nécessaires au développement de son activité. Ces concours prendront la forme de prêts amortissables à moyen et long termes à échéances trimestrielles mis en place en fin de trimestre civil et adossant en liquidité et en taux les opérations de crédit-bail immobilier, voire de location simple, mises en loyer le trimestre précédent. Le montant de ces refinancements sera limité à la part des opérations dont le financement est à la charge de la Société.

Le taux de ces refinancements sera directement lié aux conditions marginales de recrutement des ressources par OSEO sur le marché.

Pendant la période de préfinancement, les investissements seront financés sur la trésorerie courante de la Société.

Il est rappelé par ailleurs, qu'OSEO est disposé, si la SADE le demandait, à reprendre à sa charge le remboursement des emprunts que la SADE a accordé jusqu'à présent à la Société. OSEO, qui refinancera à son tour la Société dans les mêmes termes, se réserve toutefois le droit de restructurer les lignes de refinancement existantes, en toute neutralité financière pour la Société, pour en faciliter la gestion ultérieure.

Vis-à-vis des autorités monétaires, OSEO assumera le rôle d'actionnaire de référence sans pour autant contrôler la Société car le Groupe Majoritaire doit détenir la majorité du capital pour que cette dernière conserve le statut de société d'économie mixte indispensable à la présence des deux départements alsaciens au capital.

Le Groupe majoritaire s'engage à maintenir son dispositif actuel d'avances à taux zéro en faveur des projets d'investissement favorisant le développement économique en Alsace ou, en accord avec OSEO, à mettre en place un dispositif d'aides publiques aux effets équivalents dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

## **2) Traitement des dossiers :**

OSEO s'est engagé à respecter une totale neutralité vis-à-vis des banques, c'est pourquoi il intervient dans le cadre du cofinancement avec ces dernières. Par la pratique du cobailage, ce principe est également très largement celui qui inspire la politique commerciale de la Société, mais le Groupe Majoritaire devra néanmoins veiller à ce que les opérations de crédit-bail immobilier soient effectuées en concertation avec les banques, notamment en cas de financement par avance de collectivités locales et avances du crédit preneur.

Pour clarifier les rôles respectifs des entités régionales d'OSEO et de la Société, OSEO s'engage à présenter en priorité à la Société ses dossiers de crédit-bail immobilier dans la région Alsace susceptibles de bénéficier d'une intervention des départements alsaciens, sauf opposition de la banque de l'entreprise ou pour des raisons techniques (opérations d'agrandissement, financements spécifiques, prêt à long terme transformé en opération de crédit-bail immobilier...). En tout état de cause, les dossiers de crédit-bail immobilier feront l'objet d'une approche commerciale concertée entre la Direction de la Société et la Direction régionale d'OSEO. Réciproquement, la Société devra veiller à proposer à sa clientèle les autres produits du groupe OSEO, notamment dans le domaine de l'innovation.

## **3) Politique d'engagement :**

Les représentants de la SADE seront remplacés par des représentants d'OSEO au Comité Consultatif des Engagements d'ALSABAIL et au Comité des Projets Immobiliers.

En ce qui concerne l'analyse du risque, il appartiendra au représentant local d'OSEO et au directeur général de la Société de se concerter pour comparer les méthodologies d'analyse des deux entités et proposer une grille d'équivalence permettant l'utilisation d'une référence partagée et le recours progressif à des outils communs (aide à la décision, évaluation des immeubles et contrôle - ex post - en continu).

Lorsque les risques sont d'un montant supérieur à 3 millions d'euros ou portent l'encours à plus de 3 millions d'euros, les dossiers seront soumis pour avis préalable simple à la Direction des Engagements d'OSEO, voire pour accord lorsqu'une garantie est sollicitée. Pour ne pas retarder le processus de décisions, les éléments du projet à financer seront transmis à OSEO dès la prise en main du dossier.

Il est également prévu la mise en œuvre d'un provisionnement dynamique par génération des engagements dans la Société, en utilisant le FRBG (Fonds pour Risques Bancaires Généraux), complété le cas échéant d'une provision supplémentaire, pour couvrir les encours actuels et en prévoyant une dotation annuelle sur la production nouvelle.

## **4) Gestion de la société :**

La gestion de la Société continuera à être assurée par son personnel. Il sera toutefois possible de faire appel aux services fonctionnels d'OSEO lorsque le besoin d'un appui extérieur se fera sentir.

Le contrôle interne sera assuré en sous-traitance par le groupe OSEO. Par ailleurs, il sera précisé par la suite dans quels systèmes et sous quel horizon sera gérée l'informatique de la Société.

D'autre part, il est convenu dans ce pacte d'examiner les conditions d'une éventuelle utilisation des compétences de la Société pour la gestion des dossiers de crédit-bail immobilier d'OSEO. Cette réflexion pourra conduire à rapprocher physiquement les équipes d'OSEO de celle de la Société.

## II. Dispositions relatives à l'évolution du capital :

### 1) **Changement de contrôle de la société :**

OSEO s'engage à ne pas céder sa participation pendant une période de 10 ans sauf en cas de changement de contrôle de la société ou pour les exceptions prévues à l'article 9.1 qui précise les cas de transmission libre.

Le prix de cession des valeurs mobilières sera celui retenu à l'occasion de l'opération ayant pour effet ou susceptible d'avoir pour effet que la participation détenue ensemble par les deux départements dans la Société deviendrait inférieure à 50 % (prix, garantie, conditions de paiement, séquestre ...). Si les caractéristiques de l'opération envisagée ne permettent pas d'utiliser ce prix de référence pour l'exercice du droit de retrait, le prix sera déterminé par expertise.

En cas de notification par OSEO de son intention de se retirer de la Société, que ce soit avant ou après expertise, le Groupe Majoritaire sera solidairement tenu d'acquérir, ou de faire acquérir, la totalité des valeurs mobilières émises par la Société que détient OSEO, sans garantie donnée par OSEO autre que la garantie de la propriété des Titres détenus par OSEO et de l'absence de sûreté sur ces Titres.

Le projet prévoit également la possibilité pour la Région Alsace de faire partie du Groupe Majoritaire, sans que cela constitue un changement du contrôle de la société.

### 2) **Droit de préemption réciproque :**

Chacun des membres du Groupe Majoritaire accorde à OSEO et, réciproquement, OSEO au Groupe Majoritaire, un droit de préemption sous réserve des exceptions suivantes :

- transmission de valeurs mobilières entre membres du Groupe Majoritaire,
- transmission réalisée par OSEO à toute société de portefeuille ou d'investissement contrôlée ou à toute société qu'il contrôlerait à l'occasion d'une restructuration juridique du groupe, à l'exception de toute prise de participation dans une filiale, au sens fiscal du terme, dans laquelle OSEO serait associé avec une société commerciale, industrielle ou financière extérieure du groupe.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver la modification de la composition du capital social d'ALSABAIL et de donner mandat aux conseillers généraux qui représentent le Département au sein du Conseil d'Administration de cette société, en l'occurrence, Messieurs Pierre BIHL, Guy DAESSLE et Alphonse HARTMANN pour approuver l'entrée d'OSEO au capital social ainsi que la nouvelle répartition des parts qui en découle ;
- d'approuver et de m'autoriser à signer le pacte entre actionnaires d'ALSABAIL, à intervenir entre OSEO, le Département du Bas-Rhin et le Département du Haut-Rhin, joint au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'B' and 'T' with a long horizontal stroke extending to the right.

Charles BUTTNER

## PACTE ENTRE ACTIONNAIRES D'ALSABAIL

### IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUI

La société ALSABAIL, ci-après dénommée "**la Société**", a été créée le 3 novembre 1971 sous forme de Société Anonyme d'économie mixte  
Elle est immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le numéro B 718 504 004

Son siège social est 7 place Brant à STRASBOURG (Bas-Rhin)

Aux termes de ses statuts, elle a pour activité de développer les opérations de crédit-bail immobilier, voire de location simple, « tendant en Alsace à promouvoir l'implantations d'activités nouvelles, le développement d'activités existantes ou la reconversion de ces dernières ... ».

Alors qu'elle avait le statut d'une société de développement régional, la SADE a participé activement à la création de la Société puis à son développement mais la reprise de la SADE par FORTIS puis son entrée dans le groupe BNP ont ensuite changé la nature du positionnement de la SADE. C'est pourquoi, suite à un appel d'offre organisé par la BNP, par contrat d'acquisition d'actions en date du ....., OSEO a racheté la part du capital de la Société détenue par la SADE, société anonyme au capital de 57 390 510 euros.

Au terme de cette opération, le capital social de 9 704 280 euros est ainsi réparti :

ACTIONNAIRES	POURCENTAGE EN CAPITAL
<b>Groupe majoritaire</b>	<b>51,54%</b>
Conseil général du Bas-Rhin	25,77%
Conseil général du Haut-Rhin	25,77%
<b>OSEO</b>	<b>40,68%</b>
<b>Etablissements bancaires et financiers</b>	<b>6,90%</b>
<b>Autres</b>	<b>0,88%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>



OSEO apporte son concours à la Société en considération des éléments déterminants suivants :

- l'existence et le maintien d'une détention de plus de 50% du capital de la Société par le Groupe Majoritaire,
- l'implication active des deux départements alsaciens qui constituent le Groupe Majoritaire, dans le développement de la Société, notamment sous la forme d'avances sans intérêt pour le financement des projets immobiliers retenus ou tout autre mécanisme équivalent,
- l'objet social de la Société, le soutien au tissu économique local, qui s'apparente à une partie de son propre objet social, et la géographie du capital de la Société, qui fait apparaître une représentation des banques de la place,
- la présence d'une équipe compétente et motivée mais qui, en raison de la taille de l'entreprise, doit exercer certaines fonctions (informatique et contrôle) en partageant ses moyens avec d'autres partenaires,
- la volonté du Groupe Majoritaire de participer aux côtés d'OSEO au développement général de l'activité de la Société.

OSEO a précisé au Groupe Majoritaire les objectifs qu'il poursuit en engageant ce partenariat :

- Le premier est de s'associer au développement d'une entreprise exerçant une activité d'intérêt général au profit des entreprises de la Région Alsace, dans une gestion maîtrisée des risques qu'une activité de nature bancaire comporte ;
- Le deuxième est de participer à une activité de place en partenariat avec l'ensemble des banques de la région alsacienne, en soutenant les investissements immobiliers que nécessite le développement des entreprises.
- Le troisième est, dans une recherche de synergies, de permettre de proposer à la clientèle d'ALSABAIL les produits d'OSEO.

Le Groupe Majoritaire déclare qu'il s'emploiera, dans la mesure de ses possibilités et dans l'intérêt des entreprises, à en favoriser la réalisation.

Le Groupe Majoritaire s'engage à n'accepter de prise de participation par une collectivité publique tierce (collectivités territoriales ou leurs groupements) qu'à la condition que cette dernière signe le présent pacte d'actionnaire.

Dans le but de faciliter la réalisation de ces objectifs, les soussignés ont décidé d'établir le présent pacte qui régira leurs relations réciproques.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

### **TITRE 1 - OBJET DU PACTE ET DÉFINITIONS**

#### **ARTICLE 1 - OBJET**

Le présent pacte qui est un élément substantiel et déterminant de la prise de participation d'OSEO, qui a acquis les titres de la Société compte tenu notamment de son existence, et a pour objet de définir :

- les engagements réciproques des soussignés destinés à assurer à la Société les moyens de fonctionnement les plus adéquats pour l'exercice de sa mission dans le respect des objectifs poursuivis par chacun des actionnaires, lesquels s'interdisent toutefois toute immixtion dans la gestion de la Société, qui demeure de la seule compétence et de la seule responsabilité de ses dirigeants et de son Conseil d'Administration
- les modalités selon lesquelles pourra s'exercer le droit de retrait prioritaire d'OSEO, dans le cas où le Groupe Majoritaire cesserait de détenir, immédiatement ou à terme, une participation représentant ensemble plus de 50 % du capital et des droits de vote de la Société, et le droit de préemption réciproque des Parties en cas de transmission de titres de la Société,

#### **ARTICLE 2 - DÉFINITIONS**

##### **Transmission ou cession**

- Toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de valeurs mobilières notamment, mais sans que cette liste soit exhaustive, les ventes, échanges, apports en sociétés, fusions, cessions judiciaires, constitution de trusts ou de sociétés en participation, nantissements, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions.

##### **Valeur mobilière - Titres**

- Tout titre représentatif d'une quotité du capital de la Société ou donnant droit, d'une façon immédiate ou différée, par voie de conversion, d'échange, de remboursement, de présentation d'un bon ou de quelque manière que ce soit, à l'attribution d'un titre représentatif d'une quotité du capital de la Société.
- Tout bon ou droit donnant droit à la souscription ou à l'attribution d'une valeur mobilière telle que présentement définie.
- Et, plus généralement, toute valeur visée au chapitre V de la loi sur les sociétés commerciales.

## **Contrôle**

- Une société est considérée comme en contrôlant une autre au regard de sa participation dans le capital et/ou de ses droits de vote en assemblée et/ou de l'influence dominante qu'elle exerce dans la société contrôlée au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

## **Société**

- Signifie la Société ALSABAIL telle que plus amplement décrite à l'exposé qui précède.

## **Décisions importantes**

- Toute décision d'investissements pour un montant unitaire égal ou supérieur à 500 k€,
- Tout emprunt long ou moyen terme de quelque nature que ce soit, d'un montant égal ou supérieur à 1 M€ en principal, intérêts, frais et commissions,
- Tout projet de prise ou d'accroissement de participation, directement ou indirectement, par la société ou les filiales dans une société, entreprise ou groupement, par tous moyens (notamment par voie d'acquisition ou souscription, d'apports, de transfert universel de patrimoine),
- Tout projet de cession d'actifs, directement ou indirectement, par la Société ou les filiales par tous moyens (notamment par voie de cessions ou aliénations, d'apports, de transfert universel de patrimoine), d'un montant supérieur à 500 k€
- Tout projet d'émission de Titres,

## **Partie**

Désigne tout signataire du présent pacte, ainsi que tout ayant droit ou cessionnaire de ses droits ayant adhéré au présent pacte.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 3 – FINANCEMENT DE L'ACTIVITE**

OSEO s'engage à apporter à la Société les moyens de financement nécessaires au développement de son activité. Ces concours prendront la forme de prêts amortissables à moyen et long terme à échéances trimestrielles mis en place en fin de trimestre civil et adossant en liquidité et en taux les opérations de crédit-bail immobilier, voire de location simple, mises en loyer le trimestre précédent. Le montant de ces refinancements sera limité à la part des opérations dont le financement est à la charge de la Société. Le taux de ces refinancements sera directement lié aux conditions marginales de recrutement des ressources par OSEO sur le marché.

Pendant la période de préfinancement, les investissements seront financés sur la trésorerie courante de la Société.

Il est rappelé par ailleurs, qu'OSEO est disposé, si la SADE le demandait, à reprendre à sa charge le remboursement des emprunts que la SADE a accordé jusqu'à présent à la Société. OSEO, qui refinancera à son tour la Société dans les mêmes termes, se réserve toutefois le droit de restructurer les 117 lignes de refinancement existantes, en toute neutralité financière pour la Société, pour en faciliter la gestion ultérieure.

Vis-à-vis des autorités monétaires, OSEO assumera le rôle d'actionnaire de référence sans pour autant contrôler la Société car le Groupe Majoritaire doit détenir la majorité du capital pour que cette dernière conserve le statut de société d'économie mixte indispensable à la présence des deux départements alsaciens au capital.

Le Groupe majoritaire s'engage à maintenir son dispositif actuel d'avances à taux zéro en faveur des projets d'investissement favorisant le développement économique en Alsace ou, en accord avec OSEO, à mettre en place un dispositif d'aides publiques aux effets équivalents dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.

#### **ARTICLE 4 – TRAITEMENT DES DOSSIERS**

OSEO s'est engagé à respecter une totale neutralité vis-à-vis des banques, c'est pourquoi il intervient dans le cadre du cofinancement avec ces dernières. Par la pratique du cobailage, ce principe est également très largement celui qui inspire la politique commerciale de la Société, mais le Groupe Majoritaire devra néanmoins veiller à ce que les opérations de crédit-bail immobilier soient effectuées en concertation avec les banques, notamment en cas de financement par avance de collectivités locales et avances du crédit preneur.

Pour clarifier les rôles respectifs des entités régionales d'OSEO et de la Société, OSEO s'engage à présenter en priorité à la Société ses dossiers de crédit-bail immobilier dans la Région Alsace susceptibles de bénéficier d'une intervention des départements alsaciens, sauf opposition de la banque de l'entreprise ou pour des raisons techniques (opérations d'agrandissement, financements spécifiques, prêt à long terme transformé en opération de crédit-bail immobilier ....). En tout état de cause, les dossiers de crédit-bail immobilier feront l'objet d'une approche commerciale concertée entre la Direction de la Société et la Direction régionale d'OSEO. Réciproquement, la Société devra veiller à proposer à sa clientèle les autres produits du groupe OSEO, notamment dans le domaine de l'innovation.

Si la Société refuse de traiter le dossier, OSEO retrouve sa liberté de le traiter elle-même ou de le faire traiter par toute personne de son choix.

Les éventuelles difficultés dans le traitement d'un dossier, seront réglées entre la Direction générale de la Société et la Direction du Réseau d'OSEO.

## **ARTICLE 5 – POLITIQUE D’ENGAGEMENT**

La composition du Comité Consultatif des Engagements est fixée par les statuts de la Société. Dans l’attente d’une éventuelle mise à jour des statuts, il est proposé de considérer que deux représentants de la SADE sont remplacés par deux représentants d’OSEO. Il en sera de même pour le représentant de la SADE au Comité des Projets Immobiliers qui examine les activités de location simple et est composé du Président, du Directeur Général et d’un administrateur.

La mise en œuvre de la reconstitution de ces comités devra être demandée et soutenue par le Groupe Majoritaire.

Par ailleurs, d’une manière plus générale, OSEO disposera d’un droit de représentation proportionnel à sa quote-part de capital dans tous les comités existants ou qui seront mis en place ultérieurement.

En ce qui concerne l’analyse du risque, il appartiendra au représentant local d’OSEO et au directeur général de la Société de se concerter pour comparer les méthodologies d’analyse des deux entités et proposer une grille d’équivalence permettant l’utilisation d’une référence partagée et le recours progressif à des outils communs (aide à la décision, évaluation des immeubles et contrôle - ex post - en continu).

Les soussignés conviennent que, lorsqu’ils sont d’un montant supérieur à 3 millions d’euros ou portant l’encours à plus de 3 millions d’euros, les dossiers seront soumis pour avis préalable à la Direction des Engagements d’OSEO. Pour ne pas retarder le processus de décisions, les éléments du projet à financer seront transmis à OSEO dès la prise en main du dossier. En cas de désaccords répétés sur ces dossiers, les parties conviennent qu’un dispositif spécifique de prise en charge du risque devra être mis en œuvre.

Les soussignés conviennent également de proposer la mise en œuvre d’un provisionnement dynamique par génération des engagements dans la Société, en utilisant le FRBG (Fonds pour Risques Bancaires Généraux), complété le cas échéant d’une provision supplémentaire, pour couvrir les encours actuels et en prévoyant une dotation annuelle sur la production nouvelle.

## **ARTICLE 6 - GESTION DE LA SOCIETE**

Pour tenir compte de la modification de la composition du capital social, les administrateurs représentants la SADE ou apparentés à cette dernière devront présenter leur démission au Conseil d’Administration. Des représentants d’OSEO seront cooptés en remplacement des représentants de la SADE démissionnaires.

La mise en œuvre de cette reconstitution du Conseil d’Administration devra être demandée et soutenue par le Groupe Majoritaire.

Aux termes de ses statuts, la direction générale de la Société est assurée par son Président ou un Directeur général désigné par le conseil d’administration. Les soussignés conviennent que le Directeur général sera désigné par le conseil d’administration sur proposition conjointe du Groupe Majoritaire et d’OSEO.

Dans le cadre de ses fonctions, le directeur général sera appelé à présenter préalablement pour avis à OSEO et au Groupe Majoritaire les projets d'arrêtés de comptes et de budget de la Société ainsi que le projet de rapport de gestion et les projets de décisions importantes définies à l'article 2.

La gestion de la Société est assurée par son personnel. Toutefois, les soussignés conviennent qu'il lui est aussi possible de faire appel aux services fonctionnels d'OSEO lorsque le besoin d'un appui extérieur se fait sentir.

Les parties conviennent de proposer que le contrôle interne soit assuré en sous-traitance par le groupe OSEO. Par ailleurs, il sera précisé par la suite dans quels systèmes et sous quel horizon sera gérée l'informatique de la Société.

Par ailleurs, les soussignés conviennent d'examiner les conditions d'une éventuelle utilisation des compétences de la Société pour la gestion des dossiers de crédit-bail immobilier d'OSEO. Cette réflexion pourra conduire à rapprocher physiquement les équipes d'OSEO de celle de la Société.

## **ARTICLE 7 - INFORMATION D'OSEO**

Outre l'ensemble des droits d'information accordés par les textes légaux et réglementaires, ainsi que par les statuts à tout actionnaire, le Groupe Majoritaire veillera à ce que la Société fournisse à OSEO tous les documents nécessaires à son information, notamment les documents comptables annuels certifiés, les procès-verbaux des conseils d'administration, les rapports généraux et spéciaux des commissaires aux comptes et les annexes, dans un délai d'un mois à compter de leur établissement.

Préalablement à la tenue de toutes les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, le Groupe majoritaire veillera également à ce que la société ALSABAIL adresse à OSEO l'ordre du jour desdites assemblées, le texte des projets de résolutions et un exposé sommaire de l'activité de la Société et de ses filiales pendant l'exercice écoulé.

Le Groupe Majoritaire veillera également à ce que la Société fournisse dans les meilleurs délais à OSEO les documents suivants

- le budget annuel ;
- un suivi trimestriel du budget mentionnant, au minimum, le PNB, le résultat d'exploitation, le résultat avant impôts et le montant des investissements réalisés ;
- un tableau trimestriel de trésorerie,
- le suivi mensuel de l'activité et des marges.

Toute opération ayant un caractère exceptionnel dans la vie de la société devra faire l'objet d'un accord préalable du Groupe Majoritaire et d'OSEO, notamment :

- prise de participation ou modification d'une participation existant dans une filiale,
- programme important d'investissement ou de désinvestissement,

- caution ou garantie apportée à un tiers,
- conventions particulières qui doivent être soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration au titre des dispositions de l'article L225-38 du Code de Commerce,
- modification dans les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes sociaux
- modification dans les conditions et modalités du financement de la Société.

Cette énumération est indicative et non exhaustive.

En outre, le Groupe Majoritaire veillera également à ce que la société ALSABAIL porte préalablement à la connaissance d'OSEO tous projets de Décisions Importantes.

Le Groupe Majoritaire sera tenu de faire le nécessaire pour qu'ALSABAIL apporte à ce titre dans les 15 Jours de la demande écrite qui lui sera faite par OSEO, toute information ou tous documents qui seraient nécessaires au complément d'information.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 8 - CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

Dans l'hypothèse où la participation dans la Société détenue ensemble par les deux départements et la Région Alsace, si cette dernière devenait actionnaire de la Société, deviendrait inférieure à 50%, chacun des membres du Groupe Majoritaire reconnaît à OSEO la possibilité si elle le souhaite d'exercer son droit de préemption dans les conditions visées à l'article 9 ci-après ou de se retirer de la Société dans les conditions visées à l'article 8.1. Corrélativement, OSEO s'engage à céder ses actions à la demande du Groupe Majoritaire de la Société si celui-ci décide de céder sa participation, dans les conditions visées à l'article 8.2.

Corrélativement, sauf dans le cas d'application du présent article ou pour les exceptions prévues à l'article 9.1, OSEO s'engage à ne pas céder sa participation dans la Société pendant une période de 10 ans.

#### **8.1 Droit de suite en cas de Cession des Titres détenus par le Groupe Majoritaire**

##### **8.1.1 - Notification du projet de Transmission**

Tout projet d'opération financière ou de Transmission à quiconque de valeurs mobilières de la Société ayant pour effet ou susceptible d'avoir pour effet que la participation détenue dans la Société ensemble par les deux départements et la Région Alsace, si cette dernière devenait actionnaire de la Société, deviendrait inférieure à 50% devra être notifié à OSEO.

La notification devra être faite trente jours au moins avant la réalisation de l'opération projetée et devra mentionner

- la nature et les modalités de l'opération envisagée,

- le nombre et la nature des valeurs mobilières ou droits concernés,
- le prix ou la valeur retenu pour l'opération,
- les modalités de paiement du prix et autres conditions de l'opération, les raisons pour lesquelles l'opération a été diligentée, ses conséquences financières ou commerciales,
- les noms et domicile ou dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires de l'opération, ainsi que s'il s'agit d'une personne morale, de la dénomination et du siège du ou des personnes qui, le cas échéant, la Contrôle,
- la copie de l'offre émanant du tiers acquéreur, certifiée conforme et sincère,

Toute notification ne répondant pas aux critères ci-dessus sera réputée comme non valable.

Si l'opération n'est pas effectivement réalisée dans un délai de quatre mois à compter de la notification, celle-ci devra être renouvelée selon les mêmes modalités.

### **8.1.2 - Exercice du droit de retrait**

OSEO disposera d'un délai de trente jours à compter de la notification susvisée au 8.1.1 pour notifier au Groupe Majoritaire son intention ou non de se retirer de la société :

- en cas de projet de Transmission qui aurait pour conséquence que la participation détenue ensemble par les deux départements dans la Société deviendrait inférieure à 50%,
- en cas de projet d'opération financière (notamment toute augmentation de capital par apport en numéraire ou en nature, réduction de capital, fusion, absorption, émission de toutes valeurs mobilières) modifiant ou susceptible de modifier le montant du capital de la Société et ayant pour effet, ou susceptible d'avoir pour effet que la participation détenue dans la Société ensemble par les deux départements et la Région Alsace, si cette dernière devenait actionnaire de la Société, deviendrait inférieure à 50%

Le prix de cession des valeurs mobilières sera celui retenu à l'occasion de l'opération ayant pour effet ou susceptible d'avoir pour effet que la participation détenue ensemble par les deux départements dans la Société deviendrait inférieure à 50% (prix, garantie, conditions de paiement, séquestre ...). Si les caractéristiques de l'opération envisagée ne permettent pas d'utiliser ce prix de référence pour l'exercice du droit de retrait, le prix sera déterminé par expertise. Dans ce cas, l'expert sera désigné et exercera sa mission selon les modalités définies à l'Article 10.

OSEO pourra, au vu des conclusions de l'expert et dans les quinze jours de la remise de son rapport, notifier qu'il renonce à se retirer de la Société.



Le paiement du prix devra être effectué comptant exclusivement en numéraire ou par virement bancaire contre signature des ordres de mouvement et toutes autres pièces nécessaires dans les trente jours de la notification faite par OSEO de sa volonté de se retirer ou, le cas échéant, de la remise du rapport de l'expert.

En cas d'absence de notification par OSEO dans le délai de trente jours suivant la réception de la notification susvisée au 8.1.1 de son intention d'exercer un droit de préemption dans les conditions visées à l'article 9 ou de retrait, le projet de Transmission pourra être réalisé aux conditions qui lui ont été notifiées.

En cas de notification par OSEO de son intention de se retirer de la Société, que ce soit avant ou après expertise, le Groupe Majoritaire sera solidairement tenu d'acquérir, ou de faire acquérir, la totalité des valeurs mobilières émises par la Société que détient OSEO, sans garantie donnée par OSEO autre que la garantie de la propriété des Titres détenus par OSEO et de l'absence de sûreté sur ces Titres.

En l'absence de recours à expertise par le seul fait de la notification de l'exercice du droit de retrait, le contrat de vente sera définitivement formé et ce aux mêmes conditions et, notamment, au même prix que celles offertes par le tiers acquéreur, les dispositions du présent article valant promesse unilatérale et conditionnelle d'achat.

En cas de recours à expertise, le contrat de cession sera définitivement formé au profit d'OSEO au prix fixé par l'expert.

## **8.2 Obligation d'OSEO en cas de Cession des Titres détenus par le Groupe Majoritaire**

A compter de la notification susvisée au 8.1.1 et à défaut d'exercer le droit de préemption prévu à l'Article 9, OSEO s'engage, dans un délai de trente jours, à compter de la demande du Groupe Majoritaire, à céder la totalité des valeurs mobilières émises par la Société qu'il détient et le Groupe Majoritaire sera solidairement tenu d'acquérir, ou de faire acquérir, la totalité des valeurs mobilières émises par la Société détenues par OSEO.

Le prix de cession des valeurs mobilières sera fixé conformément aux dispositions de l'Article 8.1.2.

Le contrat de cession sera définitivement formé au profit d'OSEO, les dispositions du présent article valant promesse unilatérale et conditionnelle d'achat.

Le paiement du prix devra être effectué comptant exclusivement en numéraire ou par virement bancaire contre signature des ordres de mouvement et toutes autres pièces nécessaires remis aux cessionnaires dans les trente jours de la notification par le Groupe Majoritaire visée au 8.1.1.

La cession des Titres d'OSEO sera alors réalisée sans garantie donnée par OSEO autre que la garantie de la propriété des Titres détenus par OSEO et de l'absence de sûreté sur ces Titres.

## **ARTICLE 9 - DROIT DE PRÉEMPTION RÉCIPROQUE**

Chacun des membres du Groupe Majoritaire accorde à OSEO et, réciproquement, OSEO au Groupe Majoritaire, un droit de préemption sous réserve des exceptions prévues au paragraphe 9.1.

### **9.1 Cas de transmission libre**

Ne sera pas soumise au droit de préemption défini par le présent :

- Toute Transmission de valeurs mobilières entre membres du Groupe Majoritaire,
- Toute Transmissions réalisée par OSEO :
  - à toute société de portefeuille ou d'investissement contrôlée, au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce précité,
  - à toute société qu'il contrôlerait à l'occasion d'une restructuration juridique du groupe, à l'exception de toute prise de participation dans une filiale, au sens fiscal du terme, dans laquelle OSEO serait associé avec une société commerciale, industrielle ou financière extérieure du groupe.

Compte tenu de la clause d'agrément prévue par les statuts de la Société, il est entendu que le Groupe Majoritaire se porte fort de faire agréer une telle Transmission.

Toutefois, tout projet de Transmission visé au présent paragraphe devra être notifié aux autres Parties.

Tout projet de Transmission visé au présent article devra être notifié dans les conditions prévues à l'Article 8.1.1.

### **9.2 Organisation du droit de préemption**

Tout projet de Transmission de valeurs mobilières de la Société appartenant à un membre du Groupe Majoritaire devra être notifié à OSEO et, de même, tout projet de Transmission de valeurs mobilières de la société par OSEO devra être notifié au Groupe Majoritaire avec les indications prévues à l'Article 8.1 1.

Une notification opérée au titre du droit de suite visé au 8.1 ou au titre de l'obligation de cession visée au 8.2 vaut notification au titre du droit de préemption visé au présent article 9.2, et réciproquement.

Si le projet de Transmission n'entre pas dans les prévisions du paragraphe 9.1 ci-dessus

- OSEO, en cas de Transmission par un membre du Groupe Majoritaire,

- chacun des membres du Groupe Majoritaire, en cas de Transmission par OSEO disposera d'un délai de trente jours pour notifier qu'il entend exercer son droit de préemption.

En l'absence de notification de la volonté de préempter dans ce délai, le projet de Transmission pourra être réalisé aux conditions qui ont été notifiées.

Si OSEO ou un membre du Groupe Majoritaire notifie son intention de préempter dans le délai susvisé, le droit de préemption ne pourra être effectivement exercé que si l'ensemble des demandes de préemption notifiées par lui porte sur la totalité des valeurs mobilières dont la Transmission est projetée.

Si tel est le cas, la Transmission des valeurs mobilières sera réalisée au profit des préempteurs dans les conditions suivantes :

- si c'est OSEO qui préempte, la totalité des droits à préemption lui seront affectés,
- si c'est le Groupe Majoritaire qui préempte, les droits à préemption seront répartis au prorata de la part de chacun de ses membres dans le capital de la Société.

Par le seul fait de la notification de l'exercice du droit de préemption, le contrat de vente sera définitivement formé et ce, aux mêmes conditions que celles offertes par le tiers acquéreur. Les préempteurs auront toutefois la possibilité d'organiser entre eux différemment la répartition pourvu que l'ensemble des Titres soit préempté.

## **ARTICLE 10 - EXPERTISE**

A défaut d'accord amiable, la Partie ayant notifié qu'elle entendait recourir à une expertise devra, dans les quinze jours de cette notification, proposer un expert à l'autre Partie. Cet expert devra être indépendant des Parties.

Si dans un délai de quinze jours, l'expert proposé n'est pas agréé par l'autre Partie ou si, en cas de pluralité de demandeurs, un accord n'est pas obtenu sur le choix d'un expert unique, l'expert sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en la forme des référés et sans recours possible. Cet expert devra être indépendant des Parties.

L'expert ainsi nommé devra rendre son rapport dans le délai de 30 jours suivant l'acceptation de sa mission. Les frais de cette expertise seront partagés entre les signataires du présent Pacte d'actionnaires.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES ET DIVERSES**

### **ARTICLE 11 - INEXÉCUTION DU PACTE**

En cas d'inexécution intentionnelle par l'une des Parties d'une des dispositions touchant au fondement même du Pacte et non régularisée dans les quinze jours d'une mise en demeure, l'autre Partie pourra, si elle le souhaite, demander la mise en œuvre d'un droit de retrait dans les mêmes conditions que celles stipulées pour OSEO à l'Article 8.1.2 du présent Pacte, sans préjudice de toute action en responsabilité civile.

Les dispositions concernées du présent Pacte sont les suivantes :

- les prises de décisions importantes (définies à l'article 2 et visées à l'article 6),
- le financement de l'activité par OSEO (article 3)
- le maintien d'un dispositif significatif de soutien à l'immobilier d'entreprise en Alsace par les départements ou la Région (article 3),
- la politique d'engagement (article 5),
- l'exercice des droits de suite (article 8) et des droits de préemption (article 9).

En conséquence, OSEO s'engage à racheter ou faire racheter par un tiers dont il se porte garant au Groupe Majoritaire les Titres qu'il détient dans un délai de trois mois à compter de la notification par le Groupe Majoritaire de son intention de faire jouer ledit droit et le Groupe Majoritaire s'oblige, conjointement et solidairement, à acquérir ou faire acquérir par un tiers dont il se porte garant, les titres détenus par OSEO dans un délai de trois mois à compter de la notification par OSEO de son intention de faire jouer ledit droit.

Le Groupe Majoritaire s'engage en outre à céder ses Titres à OSEO, à sa demande, au lieu et place de l'exercice du droit de retrait par OSEO au titre du présent article. .

Pour l'application du présent article 11, le prix de cession sera payable comptant et sera, à défaut d'accord entre les Parties, déterminé par expertise. L'expert sera désigné et exercera sa mission selon les modalités définies à l'Article 10.

## **ARTICLE 12 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITÉ**

OSEO respectera la confidentialité propre aux informations commerciales et financières en provenance de la Société.

Il sera lié par la présente obligation aussi longtemps que les informations concernées ne seront pas devenues publiques, sauf accord particulier du Groupe majoritaire.

## **ARTICLE 13- MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PACTE**

### **13.1 Notifications**

Sauf dispositions contraires, toutes les notifications sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trente jours au moins avant la date prévue pour la réalisation de l'opération et, selon le cas, à OSEO ou à chacun des membres du Groupe Majoritaire.

Tous les délais sont francs et courent à compter de la réception des notifications, le cachet de la Poste faisant foi.

### **13.2 Conditions de cession**

Pour l'exécution des dispositions du présent pacte, les valeurs mobilières de la Société seront cédées en pleine propriété avec jouissance du jour où, par l'expiration de tout délai de renonciation ou d'exercice d'un droit, la vente sera réputée réalisée.

Sauf dispositions contraires, le prix des valeurs mobilières cédées devra être payé comptant contre remise des ordres de mouvement et de toutes autres pièces nécessaires. Les ordres de mouvement et toutes autres pièces nécessaires dûment signés par les cédants devront être remis aux cessionnaires dans les trente jours de la notification ou, le cas échéant, de la remise du rapport de l'expert.

### **13.3 Champ d'application**

La présente convention engage les parties, leurs successeurs, représentants légaux et ayant-cause à titre universel et particulier.

## **ARTICLE 14 - DURÉE ET PORTÉE DES CLAUSES**

### **14.1 Durée**

Le Pacte prend effet au jour de sa signature pour une durée de 10 ans et sera renouvelé par tacite reconduction pour des périodes successives de 5 ans, sauf dénonciation par une des Parties avec un préavis de 6 mois avant l'échéance de la période en cours

### **14.2 Fusion - absorption - scission**

En cas de fusion-absorption de la Société, le présent pacte sera transféré sur les titres de la société absorbante et le principal actionnaire de cette société se substituera, aux droits et obligations souscrits au titre du présent pacte par le Groupe Majoritaire.

De même, en cas de scission de la Société, le présent pacte sera applicable aux sociétés issues de la scission dans lesquelles OSEO aura conservé une participation et les membres du Groupe Majoritaire de ces sociétés se substitueront, à celui de la Société dans tous les droits et obligations stipulés au présent pacte.

### **14.3 Autonomie des dispositions contractuelles**

Dans le cas où une ou plusieurs des dispositions du présent pacte seraient annulées par suite d'une procédure judiciaire ou s'avèreraient inapplicables d'une manière quelconque, la validité, la légalité ou l'applicabilité des autres dispositions des présentes n'en seraient aucunement affectées ou atteintes.

### **14.4 Modification du pacte d'actionnaire**

Avec l'accord de toutes les Parties, le Pacte peut être modifié notamment pour prendre en compte l'évolution du partenariat entre la Société et OSEO.

## **ARTICLE 15 - ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE**

Tous les litiges auxquels le présent pacte pourrait donner lieu, concernant notamment son interprétation, sa validité, son exécution ou sa résiliation seront soumis à une procédure devant les tribunaux de commerce compétents.

## **ARTICLE 16 - NOTIFICATIONS**

Pour l'exécution du présent Pacte, les notifications devront être adressées à chacune des Parties aux adresses suivantes :

Pour le Département du Haut-Rhin :  
100, Avenue d'Alsace – BP 20351-68006 Colmar Cedex  
A l'attention de Monsieur le Président

Pour le Département du Bas-Rhin :  
Place du Quartier Blanc – 67964 Strasbourg Cedex  
A l'attention de Monsieur le Président

Pour OSEO SA :  
27-31, avenue du Général Leclerc à Maisons-Alfort (94710),  
A l'attention de Monsieur le Président

Fait à Strasbourg le                      en 3 exemplaires originaux :

Pour le Département du Bas-Rhin,  
Le Président du Conseil Général  
du Bas-Rhin,

Pour le Département du Haut-Rhin  
Le Président du Conseil Général  
du Haut-Rhin

Guy-Dominique KENNEL

Charles BUTTNER

Pour OSEO SA  
Le Président

