



**Cession des participations de la SADE
dans le capital d'ALSABAIL - Projet de
pacte d'actionnaires pour ALSABAIL**

Rapport n° CP/2011/96

Service gestionnaire :

Direction développement économique, territorial et international

Résumé :

Dans le processus de cession des participations de la SADE dans le capital d'ALSABAIL, engagé début 2010, OSEO a montré dès l'origine un intérêt fort, concrétisé par la production d'un projet de pacte d'actionnaires appréciable par son niveau de détail. Ce document a fait l'objet d'échanges constructifs entre les deux départements et la direction d'OSEO, qui ont permis de trouver un accord sur la rédaction du protocole. En substance, les intérêts des Départements, leur positionnement dans la gouvernance d'ALSABAIL, sont préservés, de même qu'une gouvernance stable propice à une meilleure visibilité de la stratégie d'ALSABAIL (OSEO s'engage à conserver sa participation pendant 10 ans).

Des synergies entre OSEO et ALSABAIL sont en outre mises en perspective sans toucher fondamentalement à la spécificité et à l'indépendance d'ALSABAIL.

Dans le prolongement de la délibération du Conseil Général en date du 21 juin 2010, le présent rapport a pour objet de soumettre à votre approbation le principe de la reprise par OSEO de la totalité des participations détenues par la SADE dans la SEML ALSABAIL, ainsi que le projet de pacte d'actionnaires à intervenir entre les deux départements et OSEO.

Par délibération n° CG/2010/31 en date du 21 juin 2010, le Conseil Général a approuvé le principe de la cession des actions de la SADE dans le capital d'ALSABAIL.

Afin d'assurer notamment la garantie des refinancements de la société d'économie mixte locale ALSABAIL, il a souhaité que la recherche de repreneurs s'effectue dans le cadre d'une approche concertée entre les deux départements alsaciens actionnaires et la SADE. Il a, par ailleurs, donné délégation à la Commission Permanente pour statuer sur la cession des actions de la SADE au vu de l'identité des cessionnaires et dans le respect des principes qu'il a édictés.

Le processus de cession des parts de la SADE dans ALSABAIL a été précisé lors d'une rencontre des Directeurs Généraux des deux départements et des responsables de BNP PARIBAS en charge du dossier suite au rachat des actifs de FORTIS, BNP PARIBAS étant devenu 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.

Des informations plus précises sur ALSABAIL ont été communiquées à deux candidats intéressés afin qu'ils soient en capacité de présenter une offre ferme comportant :

- un dossier de rachat financier des actions auquel les deux départements n'ont pas accès

- une proposition plus technique sous forme de pacte entre actionnaires qui doit déterminer l'engagement et l'implication du candidat dans la gouvernance d'ALSABAIL en accord avec les stratégies départementales.

Conformément aux négociations engagées avec BNP PARIBAS, des échanges et des rencontres ont eu lieu entre les Départements via les Directeurs Généraux des Services des deux départements avec les postulants, à savoir le Crédit Coopératif et OSEO.

Lors d'une communication au Conseil d'Administration d'ALSABAIL du 1^{er} 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 début 2011.

Les deux projets de pactes d'actionnaires présentés

1) Le projet de pacte d'actionnaires du CREDIT COOPERATIF pour ALSABAIL

Le pacte d'actionnaires présenté et exposé de manière très succincte confirmait la volonté du Crédit Coopératif de s'inscrire dans un partenariat à long terme mais laissait des doutes quant à l'implication et au degré d'investissement réel par rapport à la candidature annoncée.

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 d'ALSABAIL par le groupe majoritaire composé du département du Bas-Rhin (25,77 %) et du département du Haut-Rhin (25,77 %)
- l'implication active des deux départements alsaciens dans le développement d'ALSABAIL, 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 d'ALSABAIL, 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 en 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 en région Alsace, 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 ALSABAIL 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 ingérence 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 d'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 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 accordés jusqu'à présent à ALSABAIL. 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 avances de collectivités locales et avances du crédit preneur.

Pour clarifier les rôles respectifs des entités régionales d'OSEO et d'ALSABAIL, OSEO s'engage à présenter en priorité à la société ses dossiers de crédit-bail immobilier en 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 d'ALSABAIL 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 dans les instances de gouvernance d'ALSABAIL (conseil d'administration, assemblée générale, comité consultatif des engagements, comité des projets immobiliers).

En ce qui concerne l'analyse du risque, il appartiendra au représentant local d'OSEO et au Directeur Général d'ALSABAIL 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 M€ ou portent l'encours à plus de 3 M€, 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.

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 d'ALSABAIL 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 %. 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 accord avec le département du Haut-Rhin, c'est le projet de pacte d'actionnaires avec OSEO qui a été privilégié compte tenu des garanties offertes par OSEO notamment pour conforter la gouvernance d'ALSABAIL, assurer le refinancement de la société et par conséquent sa stabilité et sa pérennité.

Au terme de cette opération, le capital social d'ALSABAIL qui s'élève à 9.704.280 € serait ainsi réparti :

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

La Commission Permanente du Conseil Général du Haut-Rhin délibèrera dans les mêmes termes lors de sa réunion du 18 février 2011.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président :

- *approuve la cession à OSEO de la totalité des participations détenues par la Société Alsacienne de Développement et d'Expansion (SADE) dans le capital de la société d'économie mixte locale ALSABAIL*

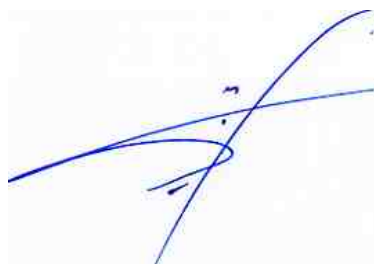
- approuve la modification de la composition du capital social et donne mandat aux conseillers généraux représentant le Département au sein d'ALSABAIL pour approuver ladite modification

- approuve en outre le projet de pacte d'actionnaires à intervenir entre le Département du Bas-Rhin, le Département du Haut-Rhin et OSEO, joint à la présente délibération,

- autorise le Président du Conseil Général à signer le pacte d'actionnaires précité.

Strasbourg, le 25/01/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL