

**PACTE
D'ACTIONNAIRES
DE
LA SERS**

PROJET

Entre les soussignés,

Le Département du Bas-Rhin ayant son siège Place du quartier blanc 67964 STRASBOURG cedex 9, représenté par son Président, M. Guy-Dominique KENNEL, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Général en date du 25 juin 2012

D'une part

et

La Ville de Strasbourg ayant son siège 1 Parc de l'Etoile 67 076 Strasbourg, représentée par son maire, M. Roland Ries, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après désignée la « **Ville** »,

D'une deuxième part

et

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 Monsieur Gil Vauquelin, Directeur Régional pour la Région Alsace, dûment habilité aux fins des présentes par arrêté du Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 16 aout 2011 portant délégation de signature

Ci-après désignée la « **CDC** »,

D'une troisième part

Et

La Communauté Urbaine de Strasbourg, établissement public de coopération intercommunale ayant son siège 1 Parc de l'Etoile 67 076 Strasbourg, représentée par son président, M. Jacques Bigot, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date

Ci-après désignée la « **CUS** »,

D'une quatrième part

Et

La Caisse d'épargne d'Alsace

D'une cinquième part

Et

Habitation Moderne

D'une sixième part

Et

La CCI de Strasbourg

D'une septième part

Et

La société immobilière du Bas-Rhin

D'une huitième part

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

La Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg, Société Anonyme d'Économie Mixte de la Communauté Urbaine de Strasbourg au capital de 8 000 000 € ayant son siège 13 rue Oberlin 67000 Strasbourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 57 B 568, représentée par Monsieur Eric Fullenwarth, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes.

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

Les « Actionnaires » et la « Société », ci-après désignés les « **Parties** », s'entendent sur les définitions inscrites en annexe 1.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

En premier lieu, lors de la cession du bâtiment IPE IV au Parlement Européen, de nombreux litiges n'avaient pas pu être soldés avec les entreprises ayant participé à la construction de l'hémicycle. Ces litiges avaient été provisionnés dans les comptes de la société en 2002 à hauteur de 34 M€, mettant ainsi la société dans une situation de fonds propres négatifs.

En 2003, les actionnaires ont décidé d'une augmentation de capital à hauteur du montant estimé des litiges dont les trois quarts ont été appelés fin 2005.

Compte tenu d'une bonne gestion de ces litiges, le bilan global s'est soldé par un coût net pour la société de 15,9 M€.

En 2006, la société avait procédé à un rachat d'actions de 12,2 M€ afin de libérer les actionnaires de leur dernier quart non-appelé de l'augmentation de capital (8,5 M€) et de leur racheter une partie des titres payés (3,7 M€).

Fin 2008, l'ensemble des litiges engagés en 2002 ont été résolus. De ce fait, le solde de l'augmentation de capital appelée en 2003, soit 5,9 M€, n'a pas été utilisé pour sa

destination originelle. Les fonds inscrits dans les comptes de la Société se répartissent comme suit :

Actionnaires	% de contribution à l'augmentation de capital de 2003	Montants (en €)
Ville de Strasbourg	24,56 %	1 450 705,88
Communauté urbaine de Strasbourg	16,26 %	959 270,59
Département du Bas-Rhin	26,58 %	1 568 428,24
Caisse des Dépôts et Consignations	25,16 %	1 484 578,82
Caisse d'Epargne d'Alsace	4,41 %	260 155,29
Habitation Moderne	2,00 %	118 000,00
CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin	1,00 %	58 861,18
Société Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)	-	-
TOTAL	100,00 %	5 900 000,00

Le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2010 a décidé de l'affectation pour des projets d'intérêt général des 5,9 millions d'euros du solde non dépensé de l'augmentation de capital appelée en 2003.

Au vu de la décision précédente des Actionnaires, ceux-ci ont souhaité par le présent pacte d'actionnaires, renouveler leur affectio societatis en précisant la stratégie de développement de la société, et en ajustant les règles de fonctionnement des instances.

Du fait de l'impact important que peuvent avoir les décisions des collectivités territoriales actionnaires concernant l'environnement stratégique des métiers de la société et ses perspectives, les actionnaires conviennent qu'une concertation régulière s'établira entre eux afin d'en mesurer la portée. Notamment, le plan stratégique et le plan d'affaires de la SERS seront présentés en Conseil d'administration et seront régulièrement actualisés dans le cadre de cette concertation.

Ceci ayant préalablement été exposé, il est convenu ce qui suit,

TITRE I : OBJET ET ENGAGEMENT DES PARTIES

Article 1

Le Pacte a pour objet de:

- préciser la stratégie de développement de la Société
- ajuster les règles de gouvernance de la Société et les engagements des parties
- fixer les modalités de rémunération des Actionnaires,
- établir les règles et les conditions de cession des titres et de sortie de la Société.

La Société exerce ses activités dans les limites de son objet social fixé à l'article 2 des statuts de la Société (ci-après « les Statuts de la Société »).

Les Parties étudieront les moyens à donner à la Société afin de permettre son développement. Elles s'assurent de la pérennité financière de la Société, et s'attachent notamment à la meilleure maîtrise possible de ses frais de gestion.

Les Parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour rechercher le plus large consensus dans leurs décisions.

Elles conviennent de la transformation du Comité des Risques en groupe technique. La composition et les attributions ainsi que les modalités de fonctionnement de ce Groupe sont définies au titre II ci-après.

Les Parties conviennent que tous les actionnaires percevront une rémunération correspondant à celles d'investisseurs avisés d'intérêt général, telle que définie à l'article 3 ci-dessous.

TITRE II –MODALITES DE FONCTIONNEMENT DU GROUPE TECHNIQUE

Article 2 - Groupe technique

Afin d'éclairer les décisions du Conseil d'administration sur la stratégie de développement et la maîtrise des risques engagés par la société, les Actionnaires s'engagent à transformer le Comité des Risques, créé lors du conseil d'administration du 6 novembre 2003, en groupe technique (ci-après « Groupe Technique »).

Les parties conviennent de soumettre au Conseil d'administration la création du Groupe Technique, qui se réunira à l'initiative du Président du Conseil d'administration. Chacun des actionnaires désignera un collaborateur chargé de participer aux réunions du Groupe Technique.

La saisine du Groupe Technique par le Président concernera plus particulièrement les délibérations suivantes :

- opérations qui par leur nature et leur engagement financier peuvent avoir un impact important sur la société,
- opérations relevant d'un nouveau champ d'intervention ou découlant d'une nouvelle stratégie de la SERS,

Les travaux et avis du groupe technique ont un caractère consultatif pour le Conseil d'administration.

D'une manière générale et dans un souci de favoriser l'affectio societatis, les représentants des actionnaires se réservent la possibilité de se réunir au niveau de responsabilité qu'ils choisiront en dehors des réunions du Conseil d'administration et du Groupe Technique afin d'échanger leurs réflexions sur la stratégie de développement de la SERS.

TITRE III – REMUNERATION DES ACTIONNAIRES

Article 3 – Distribution de dividendes

Sous réserve des sommes nécessaires pour assurer l'exploitation normale de la Société et ses perspectives de croissance, les Parties conviennent que tous les Actionnaires percevront une rémunération correspondant à celle d'investisseurs avisés d'intérêt général.

A cet effet, les Parties s'engagent à approuver chaque année, en Conseil d'Administration puis en Assemblée Générale ordinaire, une distribution des dividendes égale au minimum à 25% du bénéfice distribuable de l'exercice, sous réserve que le résultat net de l'exercice rapporté à la situation nette soit supérieur au taux de l'OAT TEC 10 + 100 pdb.

La valeur de l'indice OAT TEC 10 visée à l'alinéa précédent et retenue est celle fixée et publiée chaque année à la date de clôture de l'exercice.

TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CESSION DES TITRES DE LA SOCIETE

Article 4 - Agrément et cessions de titres au profit de sociétés contrôlées

Toute transmission de titres de la Société est soumise à l'agrément de la Société conformément aux dispositions du code de commerce et des Statuts de la Société.

Sous réserve des pouvoirs attribués par la loi et par les statuts au conseil d'administration, les Actionnaires s'engagent à voter ou à faire voter en conseil d'administration, l'agrément en faveur des cessions de titres consenties par le cédant, au profit de personnes morales (i) dont le cédant détient le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou (ii) détenant le contrôle du cédant au sens de ces dispositions ou (iii) contrôlées par les mêmes actionnaires que ceux qui contrôlent le cédant, au sens des dispositions susvisées.

Article 5 - Droit de sortie conjointe et proportionnelle

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

Le Cédant notifiera aux Parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ci-après "**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, 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'acquérir les Titres concernés

La Notification de Cession devra être accompagnée de l'engagement du Cessionnaire d'acquérir les Titres des Parties qui le souhaiteront, 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, les Parties intéressées devront notifier au Cédant par lettre recommandée leur décision d'exercer ou non leur droit de sortie conjointe. Les parties qui n'auront pas répondu dans le délai imparti, seront considérées comme ayant renoncé à exercer leur Droit de Sortie Conjointe.

Les Parties ayant exercé leur Droit de Sortie Conjointe, bénéficieront du droit de céder un nombre de Titres égal au nombre de Titres qu'elles détiennent 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 des Parties ayant exercé leur Droit de sortie conjointe, en même temps qu'il procédera à la Cession de ses propres Titres. A défaut d'acquisition simultanée par le Cessionnaire des Titres de ces Parties en application du Droit de Sortie Conjointe, 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 ces Parties concomitamment à la Cession projetée.

Le prix unitaire par Titre correspondra au minimum, à la situation nette du dernier exercice clos.

Article 6 – Droit de sortie conventionnel

En cas de non respect des engagements relevant du présent Pacte, notamment dans l'hypothèse où une ou des décisions d'une ou des collectivités territoriales, actionnaires conduiraient à réduire de façon significative le niveau d'activité de la SERS ou mettraient en cause sa viabilité, la ou les collectivités territoriales concernées s'engagent à prendre rapidement l'attache des autres actionnaires pour élaborer de manière concertée une solution rétablissant la pérennité de la Société.

Aux termes de cette concertation, et s'il s'avérait qu'aucune solution concrète ne permette de garantir une stratégie viable ainsi que la pérennité de la Société, la ou les collectivités territoriales concernées s'engagent à racheter à tout actionnaire du second collège qui le souhaiterait ses actions, sous réserve du respect des stipulations des articles 13 et 14 des statuts de la Société et des dispositions du code de commerce et du code général des collectivités territoriales en vigueur et sous réserve d'une délibération favorable de l'organe délibérant compétent.

Le rachat des actions de l'actionnaire du second collège (ci-après « Second Collège ») qui en fait la demande se fait à un prix convenu entre celui-ci et la collectivité territoriale concernée. A défaut d'accord sur la détermination du prix de rachat, celui-ci sera déterminé à dire d'expert, dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil, sans que le prix de rachat puisse être inférieur au prix d'acquisition initial.

TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES

Article 7 – Adhésion au Pacte

Toute Cession de Titres, ne pourra intervenir que pour autant que l'Acquéreur, 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.

Article 8 – Engagements des Parties

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 à y faire voter toute décision qui serait contraire à ses stipulations (notamment par voie de modification des Statuts de la Société).

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.

Article 9 – Droit applicable - Clause de conciliation et litiges

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

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent Pacte, les Parties concernées s'engagent à soumettre ce différend à une procédure amiable préalablement à toute saisine d'un tribunal compétent.

L'Actionnaire qui souhaiterait faire application de cette procédure devra le notifier aux autres Actionnaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de conciliation, les Actionnaires s'engagent à signer un accord transactionnel et confidentiel au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil mettant fin à toutes les contestations.

Article 10 - Durée et révision du Pacte d'actionnaires

Le présent Pacte prendra effet à la date de sa signature par l'ensemble des Parties et restera en vigueur pendant une durée de huit (8) ans.

Toutefois, il pourra être révisé par décision unanime des Parties, afin d'être adapté à l'évolution des opérations, du marché et du portefeuille de la Société.

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 quatre (4) ans à compter de sa signature.

Article 11 - Election de domicile

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

Fait à....., le..... en 9 exemplaires originaux

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

Pour la Ville,

Guy-Dominique KENNEL

Pour la CDC,

Pour la CUS,

Pour la Caisse d'Epargne,

Pour Habitation Moderne,

Pour la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin,

Pour la SIBAR,

Pour la Société,

ANNEXE

DEFINITIONS :

Dans le Pacte,

« **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.

« **Actionnaires du second collège** » : Tous les Actionnaires signataires du présent Pacte ne relevant pas de la catégorie des Actionnaires du collège public.

« **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.

« **Cession** » ou « **Céder** » : désigne :

- (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 ;

« **Parties** » : a le sens qui lui est donné aux comparutions du Pacte et désigne tout actionnaire ayant adhéré au Pacte conformément à l'article 12.

« **Tiers** » : désigne toute personne physique ou morale, non actionnaire de la Société, et, pour une personne morale, une entité non contrôlée par une Partie au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

« **Titres** » : désigne :

- 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 ;

- 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
- 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 ;

PROJET