



GUIDE JURIDIQUE

OPH
LA FÉDÉRATION

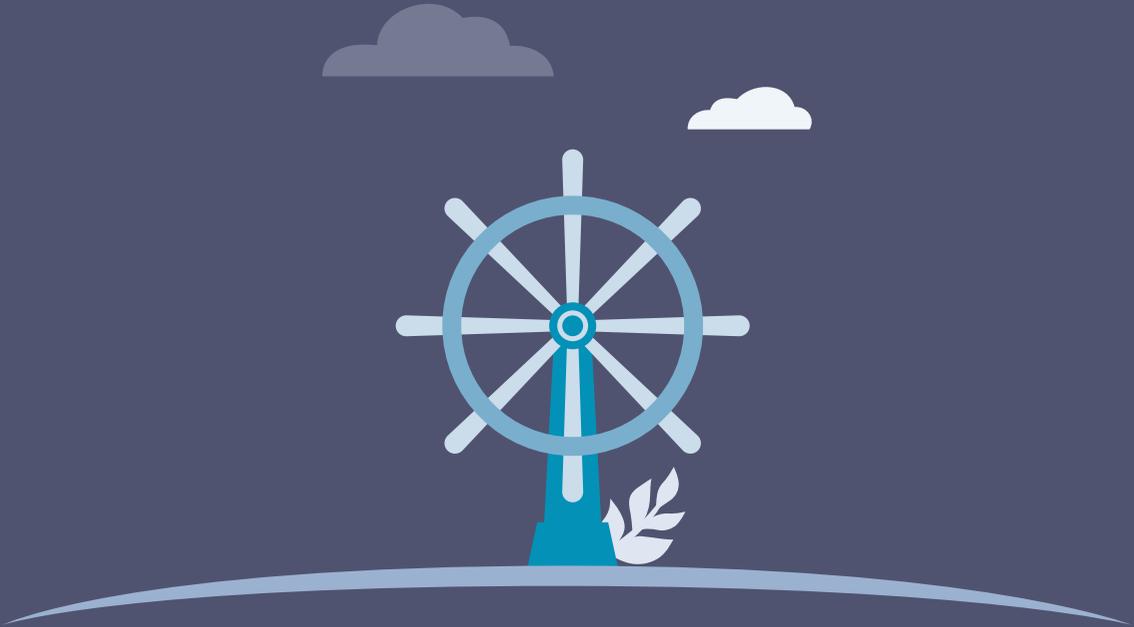
La société de coordination

2^e ÉDITION

septembre 2019

En partenariat avec Fidal

 FIDAL



Pourquoi ce guide ?

La parution de ce guide fait suite au guide pratique « Mettre en œuvre une société de coordination » paru le 26 novembre 2018. Il s'inscrit dans la toute récente réforme du tissu des organismes de logement social. La rédaction d'un *vade-mecum* centré sur la société de coordination intéresse particulièrement les offices publics de l'habitat.

En automne 2017, l'État a engagé une réflexion en vue de réduire le nombre des organismes publics et privés de logement social. Cette réflexion s'est traduite, sur le plan juridique, par la règle contraignante créée par la loi Elan, aux termes de laquelle tout organisme qui, au 1^{er} janvier 2021, ne justifiera pas gérer au moins 12 000 logements sociaux, sera contraint par l'État de céder tout ou partie de son patrimoine ou tout ou partie de son capital à un ou plusieurs autres organismes, sauf s'il justifie avoir rejoint un groupe de logement social.

Ce guide voulu par la Fédération des Offices Publics de l'Habitat a vocation à faciliter la compréhension de ce qu'est une société de coordination, détaillée d'un point de vue juridique dans ses différentes modalités (gouvernance, ressources humaines, finances, fiscales, etc.).

Il permet de mieux appréhender l'ensemble des termes et dispositions juridiques en vigueur au jour de l'élaboration du présent guide sans éluder les questions qui se posent.

Sommaire

Introduction	04	>> La compétence des assemblées.....	20
Chapitre 1		>> Qui participe à l'assemblée ?.....	20
La négociation préalable	07	>> Quorum et majorité	21
Séquencement des opérations	08	>> Les dispositions provisoires à insérer dans les statuts.....	21
>> L'étape du rapprochement.....	08	>> Modalités d'entrée et de retrait des actionnaires.....	21
>> Les points de négociation	09	Les formalités de création	22
Focus sur le choix de la forme	09	>> La libération du capital.....	22
Focus sur le mode de gouvernance	12	>> La signature des statuts	22
>> Le directeur général ou le directoire de la société de coordination	14	>> L'agrément de la société de coordination ..	22
>> Le président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société de coordination	15	>> La demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés	22
Focus sur la représentation de la société dans les organismes actionnaires	15	Chapitre 3	
Focus sur la représentation des locataires	15	La mise en œuvre de l'activité	25
Focus sur la représentation des collectivités et établissements publics de coopération intercommunale	16	Compétences obligées et services à la carte	26
>> Organes d'administration de la société de coordination	16	>> Quelles missions obligatoires ?.....	26
>> Dans les assemblées de la société de coordination	16	>> Quelles missions facultatives ?	28
>> La question de la prise illégale d'intérêt ...	16	TVA applicable aux prestations facultatives de la société de coordination	29
Chapitre 2		>> Principes.....	29
La procédure de constitution de la société de coordination	19	>> Régime d'exonération.....	29
L'établissement des statuts	20	>> Conditions d'application de ce régime d'exonération sont les suivantes.....	30
>> Quelles mentions obligatoires ?.....	20	>> Qualité du bénéficiaire de la prestation ...	31
>> Les modalités de consultation des action- naires à rapporter dans les statuts	20	>> Finalité du service rendu.....	31
		>> Mode de rémunération retenu pour le service.....	31
		Fiscalité directe	33

Chapitre 4	
Les moyens dédiés à la société de coordination	37
Le patrimoine	38
La société de coordination et les salariés de droit privé	38
>> L'employeur multiple	38
>> La mise à disposition de personnel	40
>> Le transfert de personnel	41
>> Quelle convention collective et quel statut collectif appliquer à la société de coordination ?	42
>> Existe-t-il un risque de reconnaissance d'une union économique et sociale [UES] entre la société de coordination et ses actionnaires bailleurs sociaux ?	43
>> La reconnaissance d'un groupe au sens du code du travail est-elle possible ?	43
>> Existe-t-il un risque de reconnaissance de co-emploi avec les enjeux y étant attachés, du fait d'une immixtion de la société dans la gestion de ses actionnaires bailleurs sociaux ?	44
La société de coordination et le personnel public	44
>> Cumul d'activité	44
>> Transfert de personnel	45
Les conventions de prestation de services entre la société de coordination et ses actionnaires	47
>> Conventions réglementées	47
Chapitre 5	
Les moyens financiers	49
Les nouveaux outils	50
>> Avances en compte courant	50
>> Prêts participatifs	50
>> Opérations de trésorerie	51
>> Opérations de crédit	51
>> Titres participatifs	51
>> Placements des Offices Publics de l'Habitat	52
>> Garanties du financement	52
L'encadrement réglementaire des flux financiers au sein de la société de coordination	52
>> Taux d'intérêt	52
>> Déclaration aux ministres	53
>> Obligation d'information	53
>> Soumission à la législation bancaire	54
La soutenabilité financière	54
Les comptes	55
>> La combinaison des comptes	55
>> Organisation du contrôle de gestion	55
>> Révision coopérative	55
Chapitre 6	
Annexes	57

Introduction

La société de coordination¹ est une société anonyme prenant la forme soit d'une société anonyme classique, soit d'une société anonyme coopérative à capital variable.

Dans les deux cas, elle est une société commerciale par sa forme, régie par le code de commerce. Malgré son nom de « société anonyme », elle ne garantit plus, depuis longtemps, *l'incognito* à ses actionnaires. En effet, toutes les actions des sociétés non cotées sur un marché réglementé, ce qui est le cas des sociétés de coordination, sont obligatoirement nominatives et inscrites comme telles dans les registres de la société, sur un compte titres au nom de l'actionnaire. La société de coordination est un organisme HLM².

Seuls peuvent souscrire au capital de cette société :

- les organismes d'HLM,
- les SEM de construction et de gestion de logements sociaux.

Dans le guide, ces organismes sont visés par l'expression « les bailleurs sociaux ».

- Les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation (MOI).
- Les sociétés publiques locales (SPL), les SEM non agréées et les SEM à objet unique (SEMOP) dans la limite uniquement de 50% du capital.

Dans le guide, ces organismes sont visés par l'expression « les autres actionnaires ».

Si les sociétés publiques locales, les SEM non agréées et les SEM à objet unique détiennent 50% du capital, les actionnaires bailleurs sociaux ne sont pas majoritaires. Les fondateurs pourraient, dans cette hypothèse adopter, par voie de règlement intérieur, des modalités particulières pour les décisions des assemblées intéressant les seuls actionnaires bailleurs sociaux. Il s'agit notamment de la nomination des administrateurs ou membres du conseil de surveillance, du financement des missions, etc.

Ces modalités peuvent prendre la forme d'un vote par collège ou du droit pour les seuls actionnaires bailleurs sociaux, de présenter leurs candidats au conseil d'administration ou au conseil de surveillance.

Anciennes et nouvelles sociétés de coordination

Les sociétés de coordination ancienne version permettaient à des organismes d'habitations à loyer modéré de réaliser ensemble des missions déterminées dans un périmètre donné et dans un cadre très règlementé. Celles déjà constituées continueront leur vie sous l'ancien régime, mais aucune ne pourra être nouvellement constituée.

Seules des sociétés de coordination nouvelle version peuvent désormais être créées.

Attention donc à bien distinguer le millésime des sociétés de coordination rencontrées sur le marché, sachant que le guide décrit la société de coordination dans le régime issu de la loi Elan.

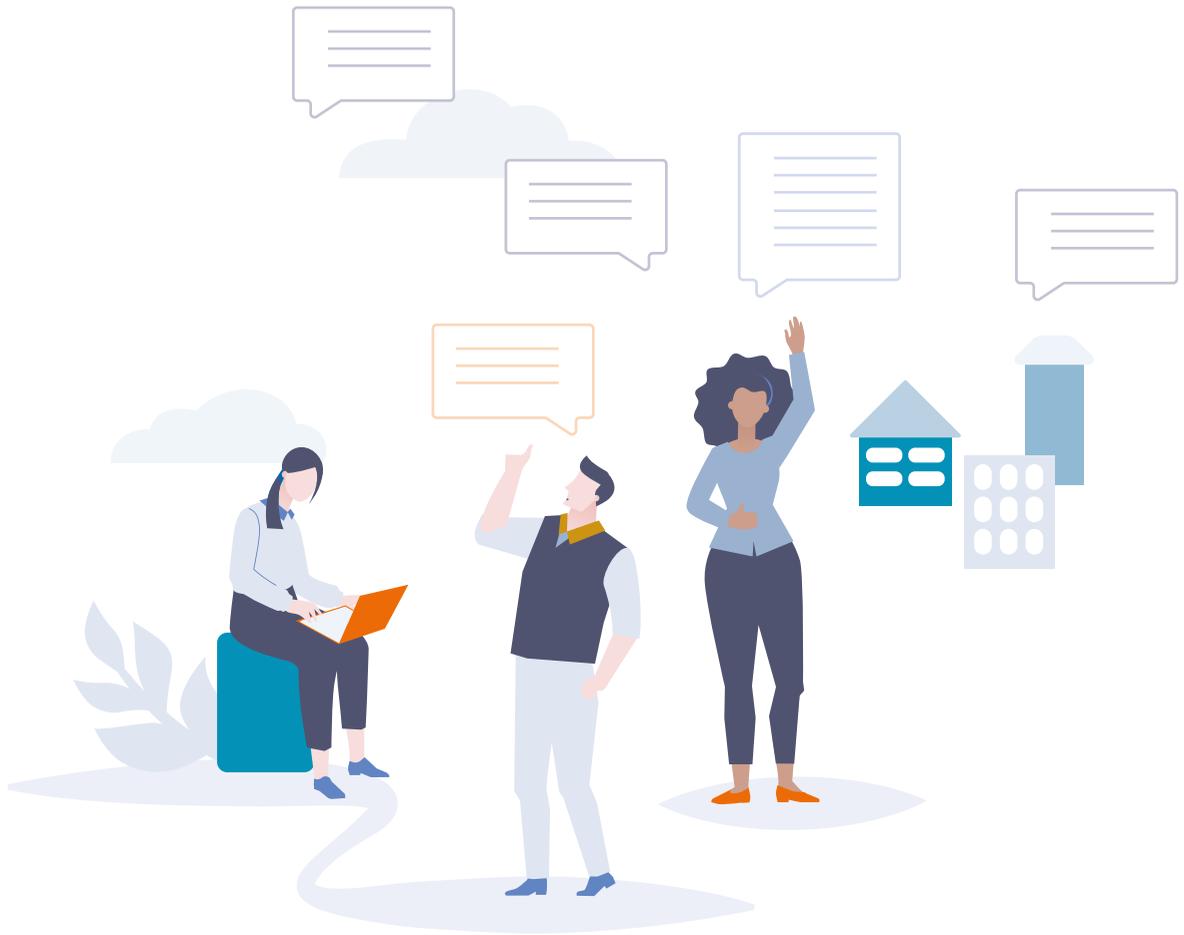
Fil conducteur

Le guide présente le processus de création d'une société de coordination dans l'ordre naturel des opérations :

- compte tenu des enjeux attachés au fait de partager son sort dans le cadre d'une structure commune, les acteurs entrent infailliblement, avant toute formalisation juridique définitive, dans une première phase de **négociation** des modalités de rapprochement.
- C'est ensuite, et ensuite seulement, que la phase plus proprement juridique de **constitution** entre en jeu.
- Tout naturellement, c'est ensuite que sont abordées les modalités de **mise en œuvre**.
- Dans une partie spécialement dédiée, sont décrits **les moyens** dont les offices souhaitent doter la société de coordination.
- Une dernière partie s'intéresse aux **facilités financières** susceptibles d'être utilisées via la société de coordination.

1. Définie par l'article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi Elan.

2. Article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.



CHAPITRE 1

La négociation préalable

Séquencement des opérations	08
Focus sur le choix de la forme	09
Focus sur le mode de gouvernance	12
Focus sur la représentation de la société dans les organismes actionnaires	15
Focus sur la représentation des locataires	15
Focus sur la représentation des collectivités et établissements publics de coopération intercommunale	16

De la discussion à la signature d'un protocole

Avant toute discussion, un accord d'exclusivité et de confidentialité peut être établi entre les membres participant au projet, pour toute la durée de la négociation. On donnera à cet acte l'appellation qui convient le mieux aux parties prenantes : protocole, lettre d'intention, accord de rapprochement, etc.

La négociation est amorcée de façon informelle. Elle peut s'achever par un protocole de rapprochement, énonçant les principes directeurs sur lesquels l'ensemble des organismes participant se sont accordés.

Exclusivité

Les parties doivent se poser la question : parlent-ils ensemble de façon privilégiée mais non exclusive ? A l'inverse, souhaitent-ils s'interdire mutuellement, pendant un délai de négociation donné, de se rapprocher d'autres partenaires ?

Dans les deux cas, il est recommandé de consigner ceci dans un protocole signé par les partenaires.

Confidentialité

Il n'est évidemment pas question d'éluder l'obligation faite aux offices de communiquer certains actes au contrôle de légalité. Plus précisément, il s'agit de convenir d'une obligation de discrétion à propos de la négociation en cours, qui peut être enfermée dans un délai. Il peut s'agir aussi de définir des modalités de communication communes à propos de la négociation, si les parties souhaitent conserver le droit de s'exprimer auprès des tiers à propos de leurs discussions.

Le protocole

Le protocole est un contrat. Il peut prendre la forme d'un document autonome, au bas duquel les offices apposent leur signature. Il peut aussi résulter d'une simple lettre d'intention échangée entre les offices envisageant le rapprochement et contresigné pour accord par chacun d'eux.

Les signataires doivent être habilités à représenter les organismes participants.

Le protocole sert de support aux modalités de création de la société.

Il consigne les points d'accord et les points réservés à l'issue de la négociation.

Il est établi en autant d'exemplaires que de parties signataires.

Le protocole n'a pas vocation à survivre à la constitution de la société. Il organise les relations entre les futurs actionnaires dans la période de négociation et de constitution. Attention à bien retenir que les engagements pris par les signataires relèvent seulement de ce qu'en droit, on appelle des obligations de faire, auxquelles les parties ne peuvent pas être contraintes par une exécution forcée judiciaire.

C'est donc seulement après signature des statuts de la société de coordination que les parties seront pleinement engagées.

Séquençement des opérations

>> L'étape du rapprochement

La création d'une société de coordination se traduit par une prise de participation, qui relève normalement de la compétence du conseil d'administration de chacun des organismes participants. Toutefois, l'entrée au capital d'une telle société est autrement plus engageante que la seule détention de titres dans une société classique, car la société de coordination est investie de compétences propres qui s'imposent à ses membres³.

Elle doit donc être traitée par chacun des membres comme une modification de son statut.

Pour les offices, les représentants de la collectivité de rattachement au conseil d'administration ne peuvent autoriser l'étude du projet et les négociations avec les autres participants que dans le cadre d'une habilitation résultant d'une délibération de la collectivité approuvant la démarche.

Pour les SEM, le mécanisme d'habilitation de la/ des collectivité(s) actionnaire(s) est le même.

Pour les sociétés, le conseil d'administration ou

le directoire est suffisamment compétent pour autoriser l'engagement de la négociation.

Dans tous les cas, sauf délégation particulière, la négociation est conduite par les directeurs généraux avec le soutien, le cas échéant, de comités spécifiques dédiés.

>> Les points de négociation

La négociation doit identifier les éventuels points de blocage et les sujets qui constituent des impératifs pour l'un ou plusieurs des participants, et matérialiser les engagements pris à cet effet dans un protocole.

Une position commune doit être recherchée à propos des valeurs et principes partagés par les futurs membres du groupe :

- les motifs déterminants du rapprochement et les objectifs poursuivis en commun.
- L'approche d'un plan stratégique satisfaisant les politiques de logement social de chaque participant et/ou collectivité intéressée, notamment les projets d'investissement, la politique des loyers, les subventions éventuelles, la cession/acquisition de logements, etc.
- La forme de société anonyme classique ou de société anonyme coopérative à capital variable.
- Le capital social et sa répartition.
- Le choix d'une dénomination unique dans le but d'afficher une identité commune.
- Le degré de mutualisation de missions non obligatoires au sein de la société de coordination et la détermination des moyens qui y seront affectés, au moins dans une première étape, notamment le personnel et le lieu d'implantation du siège social.
- Les modalités de contribution des organismes participants.
- La gouvernance de la société de coordination, notamment :
 - > le choix entre la forme à conseil d'administration ou à conseil de surveillance et directoire.
 - > La répartition des sièges au conseil et l'attribution de la présidence, voire de la vice-présidence.

> Les engagements à formaliser dans le cadre d'un pacte d'actionnaires.

> Éventuellement la création de comités consultatifs par le conseil (comité stratégique, comité de financement, comité des rémunérations).

> En cas d'option pour la forme à conseil d'administration, les modalités d'exercice de la direction générale (choix du mode de gouvernance avec dissociation ou non des fonctions de président et de directeur général) et sa composition (un directeur général et éventuellement un ou plusieurs directeurs généraux délégués).

> En cas d'option pour la forme à directoire et conseil de surveillance avec, pour la direction générale, la nomination du président du directoire et d'un ou plusieurs directeurs généraux parmi les membres du directoire.

> Le choix des commissaires aux comptes.

> L'octroi ou non d'un droit de vote dans les assemblées aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, aux départements, aux régions et aux communes sur le territoire desquels sont implantés les immeubles gérés par les actionnaires, et le nombre de voix leur étant attribuées.

- Les critères financiers et comptables à retenir, dans l'optique de la détermination de la soutenabilité financière, ainsi que le projet de budget de la future société de coordination.
- Le calendrier de réalisation.

Focus sur le choix de la forme

En dehors de considérations socio-culturelles susceptibles de déterminer le choix entre les deux formes, les principales différences, sur le plan juridique, concernent le capital social, la répartition des voix aux assemblées et la capacité de distribution de dividendes.

SOCIÉTÉ ANONYME – SA⁴

Capital social : le capital minimum est de 37 000 euros. Il est divisé en actions dont les statuts fixent le nombre et le montant nominal. Il est libéré de la moitié au moins du montant nominal à la constitution de la société de coordination. Le solde est appelé par la direction générale, en fonction des besoins de la société, dans un délai maximum de 5 ans.

Distribution des dividendes : la distribution de dividendes n'est plafonnée par les clauses types que lorsque figurent parmi les actionnaires des SEM non agréées, des SPL et des SEMOP.

Droits attachés aux actions : les droits attachés à chaque action sont identiques. Chaque action donne droit à une voix aux assemblées. Il peut être créé des actions de préférence qui, par exemple, suppriment le droit de vote au profit de droits pécuniaires plus importants ou qui réservent à certains actionnaires des avantages, du type dividendes précapitulaires⁶ sans supprimer le droit de vote.

Clauses d'agrément : les statuts peuvent prévoir l'agrément de tout nouvel actionnaire par voie de souscription ou d'acquisition d'actions. En cas de refus d'agrément, la société de coordination doit racheter ou faire racheter les actions du cédant.

Contrôle majoritaire : la loi précise seulement que les actionnaires autres que les bailleurs sociaux ne peuvent détenir plus de 50% du capital. Ainsi, aucun frein n'est mis à l'acquisition de la majorité du capital par l'un des fondateurs.

COOPÉRATIVE À CAPITAL VARIABLE⁵

Capital social : les statuts fixent un capital statutaire théorique mais le capital effectivement souscrit (capital effectif) représente en permanence au moins 10% du capital statutaire. A l'initiative des actionnaires, le capital peut librement varier entre ce seuil de 10% et le capital théorique, sous réserve des clauses d'agrément. Le capital statutaire est au minimum de 18 500 euros.

Distribution des dividendes : la distribution de dividendes n'est plafonnée par les clauses types que lorsque figurent parmi les actionnaires des SEM non agréées, des SPL et des SEMOP.

Droits attachés aux actions : chaque action donne droit au même dividende. Quel que soit le nombre des actions détenues, chaque actionnaire dispose d'une seule voix aux assemblées. En revanche, l'actionnaire qui contribue ou qui bénéficie de prestations de la coopérative peut se voir ristourner des sommes en fonction du volume traité.

Clauses d'agrément : les statuts peuvent prévoir l'agrément de tout nouvel actionnaire par voie de souscription ou d'acquisition d'actions. Les conditions de sortie d'un actionnaire sont prévues par la loi. Le prix des actions est fixé chaque année par l'assemblée ordinaire annuelle.

Contrôle majoritaire : il existe une double limitation de détention du capital pour les autres actionnaires non coopérateurs, soit la même règle des 50% maximum du capital, prévue par la loi Elan, et le plafond de 35% spécial aux coopératives⁷ ou 49% s'ils existent sous forme de coopérative.

4. Régie par les articles L.225 et suivants du code de commerce.

5. Régie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les articles L.225 et suivants du code de commerce.

6. C'est-à-dire versés en premier.

7. Article 3 bis de la loi du 10 septembre 1947.

Il existe une profonde différence entre société anonyme et société anonyme coopérative puisque, dans la seconde, l'équilibre des pouvoirs est déconnecté du poids respectif des actionnaires, tandis que, dans la première, c'est précisément l'inverse.

Toutefois, dans une société anonyme non coopérative, rien n'interdit, en application du protocole, de mettre en place une répartition égalitaire du capital social entre les actionnaires bailleurs sociaux. Une telle modalité de fonctionnement prendra place, selon les cas, dans un pacte d'actionnaires (destiné à rester confidentiel) ou dans un règlement intérieur (destiné à être publié et à s'imposer à tous les actionnaires).

Lorsque les bailleurs sociaux participent à parts égales dans le capital de la société anonyme, ils sont placés dans la même situation en termes d'expression de vote, que s'ils étaient actionnaires de la coopérative avec une voix chacun.



Les enjeux du choix entre société anonyme coopérative et société anonyme classique de coordination : pas de « prêt-à-porter » juridique

Le choix entre les deux formes est multicritère. La forme coopérative garantit une stricte égalité lors des votes, quel que soit le poids respectif des associés (principe 1 homme / 1 voix). Par ailleurs, elle autorise l'exercice par les associés d'un droit de retrait, sans être soumis au vote unanime des autres. Sur ces deux points, certains offices accepteront de jouer le jeu de la « démocratie coopérative », et d'autres s'y refuseront, eu égard à la volonté de leurs élus de préserver leur prédominance d'action. Enfin, l'égalité des voix vaudra aussi pour l'égalité en termes de contribution aux charges, et chaque associé contribuera à concurrence d'une voix au financement des missions obligatoires. En tout état de cause, si le droit de retrait, ménagé par la forme coopérative, est de nature à rassurer les indécis, elle n'est pas la formule la plus déterminée d'un engagement ferme de s'associer dans la durée.

La forme non coopérative fait jouer à plein la logique majoritaire, celle du plus fort, même si cette prédominance de l'associé le mieux doté peut être corrigée pour un temps donné par un pacte d'actionnaires. En d'autres termes, l'actionnaire majoritaire pèse plus en droits de vote, ce qui l'autorise à déterminer *in fine* la politique du groupe formé par la société de coordination et ses membres. Certaines décisions pourraient toutefois être soumises à une majorité renforcée dans le cadre d'un règlement intérieur. Il pourrait être imaginé une forme de droit de véto ou de reconsidération à la demande des organismes directement intéressés par une décision sur leur territoire. Enfin, il pourrait être inséré dans les statuts, en cas de désaccord persistant, une possibilité de retrait sous un ensemble de conditions qui ne remettent pas en question la pérennité de la société de coordination à l'égard des autres membres.

Un choix multicritères donc, qui doit être arrêté au cas par cas.

Focus sur le mode de gouvernance

Pour l'administration de la société de coordination, les statuts doivent consigner l'option des actionnaires entre les deux modes de gouvernance prévus pour les sociétés anonymes, à savoir le mode à conseil d'administration ou le mode à conseil de surveillance et directoire. Un tableau comparatif ci-après résume les principales caractéristiques de chacun de ces modes. Les conseils d'administration/de surveillance statuent à la majorité des présents ou représentés, à moins que les statuts aient fixé une majorité plus forte. Le quorum est fixé par la loi à la présence de la moitié au moins des membres, hors représentation. A défaut de disposition statutaire contraire, la voix du président est prépondérante.

Le ou les commissaires aux comptes (titulaires) sont convoqués aux réunions du conseil d'administration/de surveillance qui examine ou arrête les comptes annuels ou intermédiaires⁸.

Lorsque la société de coordination emploie plus de 50 salariés, deux représentants du comité d'entreprise ou du conseil social et économique assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du conseil d'administration/de surveillance⁹.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Il se réunit au moins une fois par an.

Composition : 3 à 22 administrateurs nommés pour une durée maximum de 6 ans par l'assemblée générale, à l'exception (i) des représentants des locataires et (ii) des représentants des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, des départements, des régions et des communes sur le territoire desquels sont implantés les immeubles gérés par les actionnaires organismes de logement social, qui sont nommés par les collectivités et établissements publics et associations de locataires. Le nombre de ces représentants (i + ii) est fixé par les statuts.

CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE

Le conseil de surveillance exerce un contrôle permanent sur la gestion de la société par le directoire. Il se réunit au moins 4 fois par an.

Composition : 3 à 22 membres, nommés pour une durée maximum de 6 ans par l'assemblée générale, à l'exception (i) des représentants des locataires et (ii) des représentants des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, des départements, des régions et des communes sur le territoire desquels sont implantés les immeubles gérés par les actionnaires organismes de logement social, qui sont nommés par les collectivités et établissements publics et associations de locataires. Le nombre de ces représentants (i + ii) est fixé par les statuts.

8. Article L.823-17 du code de commerce.

9. Article L.2312-72 du code du travail.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

À l'exception du président et des représentants des locataires, les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales et, dans ce dernier cas, elles nomment un représentant permanent.

Ce conseil élit un président en son sein.

Sous réserve de leur statut particulier, les administrateurs peuvent être rémunérés par des jetons de présence, dont le montant annuel est arrêté par l'assemblée générale ordinaire et la répartition par le conseil lui-même. Les statuts peuvent néanmoins prévoir que ces fonctions sont exercées à titre gratuit. Cependant, à l'instar des sociétés d'HLM, il se pourrait que les clauses types limitent cette possibilité.

Direction générale

Le conseil nomme un directeur général qui peut, ou non, être la même personne que le président du conseil d'administration et, sur la proposition du directeur général, un ou deux directeurs généraux délégués, dont le conseil d'administration définit les pouvoirs et fixe la rémunération.

Le directeur général et le/les directeurs généraux délégués sont assimilés à des salariés, ils peuvent cumuler leurs fonctions avec un contrat de travail, s'ils justifient d'une mission technique.

CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE

À l'exception du président, du vice-président et des représentants des locataires, les membres peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales et, dans ce dernier cas, elles nomment un représentant permanent.

Les membres du conseil de surveillance ne peuvent pas être membres du directoire.

Ce conseil élit un président et un vice-président en son sein.

Sous réserve de leur statut particulier, les membres peuvent être rémunérés par des jetons de présence, dont le montant annuel est arrêté par l'assemblée générale ordinaire et la répartition par le conseil lui-même. Les statuts peuvent néanmoins prévoir que ces fonctions sont exercées à titre gratuit. Cependant, à l'instar des sociétés d'HLM, il se pourrait que les clauses types limitent cette possibilité.

Directoire

Le conseil de surveillance nomme les membres du directoire (de 2 à 5) et le président du directoire dont il fixe la durée des mandats (dans la limite de 4 ans), les rémunérations et éventuellement la répartition des pouvoirs entre eux.

Ils sont assimilés à des salariés et peuvent cumuler leur fonction avec un contrat de travail.



Direction générale (suite)

Le directeur général représente la société à l'égard des tiers et, éventuellement, les directeurs généraux délégués aussi.

Les limitations de pouvoirs sont inopposables aux tiers. Les réunions du comité social et économique sont présidées, sauf délégation, par le directeur général.

Les statuts fixent les limites d'âge applicables à chaque fonction. À défaut de mention dans les statuts, le tiers des membres du conseil d'administration ne peut être âgé de plus de 70 ans et le directeur général et, le cas échéant, le/les directeurs généraux délégués, ne peuvent être âgés de plus de 65 ans.

Directoire (suite)

Le directoire rend compte trimestriellement de sa gestion au conseil de surveillance.

Les décisions du directoire sont collégiales. Le président ne dispose pas de plus de pouvoir que les autres membres du directoire, mais il est le seul à représenter la société auprès des tiers, avec, le cas échéant, d'autres membres nommés directeurs généraux.

Les limitations de pouvoirs sont inopposables aux tiers. Les réunions du comité social et économique sont présidées, sauf délégation, par le président du directoire.

Les statuts fixent les limites d'âge applicables à chaque fonction. À défaut de mention dans les statuts, le tiers des membres du conseil de surveillance ne peut être âgé de plus de 70 ans et les membres du directoire ne peuvent être âgés de plus de 65 ans.

>> Le directeur général ou le directoire de la société de coordination

La société de coordination est dirigée par un directeur général (forme à conseil d'administration) ou par un directoire, lui-même représenté par un président du directoire (forme à conseil de surveillance et directoire).

Le recrutement du directeur général ou du président du directoire est effectué soit par la voie externe (embauche sur le marché), soit au sein des effectifs des organismes actionnaires. Naturellement, les directeurs généraux des organismes membres peuvent postuler à la direction générale de la société. Il faut avoir à l'esprit les règles qui suivent, selon que le postulant est issu d'un organisme d'HLM privé ou public.

Le directeur général (ou le membre du directoire) d'un bailleur social privé peut être nommé directeur général ou membre du directoire de la société, à moins qu'il soit visé par la limitation légale des cumuls de mandats. Un directeur général ou un membre du directoire ne peut exercer plus de deux mandats de directeur

général ou de membre du directoire. Par dérogation, il peut exercer un troisième mandat, mais uniquement dans la filiale de l'une des sociétés dans laquelle il exerce un mandat de directeur général ou de membre du directoire.

Aucune limitation n'existe en revanche pour les directeurs généraux délégués, qui peuvent exercer en cette qualité plusieurs mandats. Par ailleurs, ils peuvent accepter deux mandats de directeur général et bénéficier de la dérogation pour un mandat supplémentaire dans une filiale.

Le directeur général d'un Office Public de l'Habitat peut aussi accéder à la direction générale de la société de coordination¹⁰, moyennant un cumul de rémunérations, dont les conditions sont prévues par le décret n° 2019-702 du 3 juillet 2019 (JO n° 0153). La même faculté de rémunération n'est pas précisée dans la loi pour le cas où le directeur général d'un office serait nommé membre du directoire ou directeur général délégué.

>> Le président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société de coordination

Le président du conseil d'administration (forme à conseil d'administration) organise et dirige les travaux de cet organe collégial. Il est élu par le conseil d'administration dont il est membre¹¹.

Le président et le vice-président du conseil de surveillance (forme à conseil de surveillance et directoire) convoquent le conseil et surveillent les débats. Ils sont élus par le conseil de surveillance dont ils sont membres. Il revient à cet organe collégial de décider si les fonctions du président et du vice-président doivent, ou non, faire l'objet d'une rémunération particulière¹².

Focus sur la représentation de la société dans les organismes actionnaires

La loi autorise la société de coordination à désigner un représentant pour participer, avec voix consultative seulement, au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de chacun des organismes actionnaires.

Il revient au conseil d'administration de fixer la durée du mandat et son mode d'exercice, et notamment les conditions dans lesquelles le représentant lui rend compte de l'exécution de son mandat.

Focus sur la représentation des locataires

Le conseil d'administration/de surveillance de la société de coordination comprend obligatoirement trois administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires bailleurs sociaux, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

Le décret sur les clauses types précise les modalités de désignation entre eux de ces représentants.



11. Article L.225-47 du code de commerce.

12. Article L.225-81 du code de commerce.

Focus sur la représentation des collectivités et établissements publics de coopération intercommunale

>> Organes d'administration de la société de coordination

Le conseil d'administration/de surveillance comprend des représentants des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, des départements, des régions et des communes sur le territoire desquels sont implantés des immeubles gérés par les actionnaires organismes de logement social. Les statuts fixent librement leur nombre, 2 au moins dans la limite de 5, avec voix consultative ou délibérative.

La loi et le décret sur les clauses types ne fixent pas les modalités de nomination de ces représentants.

Il appartient aux collectivités et établissements publics concernés de s'accorder pour désigner parmi eux, ceux dont les représentants siègeront au conseil d'administration/de surveillance en qualité d'administrateur/membre du conseil de surveillance.

>> Dans les assemblées de la société de coordination

La loi dispose que ces collectivités et établissements participent à l'assemblée de la société, et laisse aux actionnaires la liberté de fixer dans les statuts les modalités de cette participation.

Les statuts prévoient, à leur demande, leur admission aux assemblées, avec voix consultative, sans limitation de leur nombre.

Dans les sociétés anonymes, les statuts pourraient réserver à ces personnes une proportion de droits

de vote, qui devrait cependant être, à notre sens, inférieure à la minorité de blocage fixée à 33,33% +1 des voix. La masse des droits de vote réservés devrait être, à titre de mesure pratique, assortie d'une clé de répartition entre ses titulaires.

Dans les sociétés anonymes coopératives, où les votes s'expriment à raison d'un homme une voix, il est plus difficile de réserver des droits de vote aux collectivités et établissements publics, sauf à leur conférer une proportion supérieure à la minorité de blocage, dans le cas par exemple, où la coopérative ne comporterait que deux bailleurs sociaux.

>> La question de la prise illégale d'intérêt

La nomination d'un élu au conseil d'administration/de surveillance de la société de coordination, est de nature à constituer une prise illégale d'intérêt, si cet élu était en situation de contrôle de la société au travers de ses mandats dans les collectivités participant à la société, soit comme collectivité de rattachement, soit comme actionnaire au sein des bailleurs sociaux actionnaires de la société.

Le délit de prise illégale d'intérêt¹³ est caractérisé dès lors :

- qu'une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public ou investie d'un mandat électif public,
- rend, reçoit ou conserve, directement ou indirectement, un intérêt quelconque,
- dans une entreprise ou dans une opération dont elle a, au moment de l'acte, en tout ou partie, la charge d'assurer la surveillance, l'administration, la liquidation ou le paiement.

Ce délit peut être caractérisé sans que la personne en cause ait retiré de l'opération un bénéfice quelconque, ni que la collectivité ait subi un préjudice. De même, le délit se caractérise par le seul abus de la fonction, indépendamment de la recherche d'un gain ou de tout autre avantage personnel.

13. L'article 432-12 du code pénal. Infraction susceptible d'être sanctionnée par 5 ans d'emprisonnement et 500 000 € d'amende.





CHAPITRE 2

La procédure de constitution de la société de coordination

L'établissement des statuts	20
Les formalités de création	22

L'établissement des statuts

Les statuts comportent l'ensemble des mentions obligatoires, l'option pour le mode de gouvernance et les modalités de consultation des actionnaires.

>> Quelles mentions obligatoires ?

Les mentions obligatoires sont :

- la dénomination sociale, mentionnant obligatoirement le terme « société de coordination ».
- La durée, généralement fixée à 99 ans.
- Le siège social, sous réserve de justifier d'une convention de domiciliation ou d'un bail.
- L'objet social, dans les termes de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Le capital social, d'un minimum de 37 000 € et le nombre d'actions qui le représente dans les sociétés anonymes et, dans les sociétés anonymes coopératives, le montant du capital statutaire.
- Les clauses d'agrément.

>> Les modalités de consultation des actionnaires à rapporter dans les statuts

La consultation des actionnaires est organisée par la voie d'assemblées. Elles sont convoquées par le conseil d'administration ou par le directoire, qui arrête l'ordre du jour, le rapport qui leur est présenté et le projet des résolutions sur lesquelles elles sont appelées à se prononcer.

Ces règles sont prévues par le code de commerce. En conséquence, elles ne sont que pour l'essentiel rapportées dans les statuts.

>> La compétence des assemblées

Assemblée générale ordinaire : approbation des comptes annuels et des comptes combinés, affectation du résultat, nomination/révocation des administrateurs ou membres du conseil de surveillance autres que les représentants des locataires et les représentants des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, des départements, des régions et des communes sur le territoire desquels sont implantés les immeubles gérés par les actionnaires organismes de logement social, ratification des cooptations effectuées par les conseils et ratification, le cas échéant, du transfert de siège social, nomination des commissaires aux comptes, approbation des conventions règlementées, si les statuts le prévoient, agrément de cession d'actions à des tiers ou éventuellement entre les actionnaires.

Assemblée générale extraordinaire : toutes les décisions qui emportent la modification des statuts.

Toutes les décisions qui ne relèvent pas expressément de la compétence des assemblées sont de la compétence du conseil d'administration ou du directoire.

>> Qui participe à l'assemblée ?

Participent à l'assemblée :

- tous les actionnaires. Ils disposent d'autant de voix que d'actions dans les sociétés anonymes classiques et d'une seule voix dans les sociétés anonymes coopératives. Ils peuvent se représenter entre eux.
- Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, les départements, les régions et les communes sur le territoire desquels sont implantés les immeubles gérés par les actionnaires organismes de logement social, selon les dispositions prévues par les statuts.

>> Quorum et majorité

L'assemblée se tient valablement sur première convocation avec 20% des voix présentes ou représentées pour les assemblées ordinaires et 25% pour les assemblées extraordinaires. Sur deuxième convocation, aucun quorum minimum n'est fixé pour les assemblées ordinaires ; pour les assemblées extraordinaires il est ramené à 20%.

Les assemblées ordinaires statuent à la majorité simple des voix présentes ou représentées et les assemblées extraordinaires à la majorité qualifiée de 66,66% + 1.

>> Les dispositions provisoires à insérer dans les statuts

Les statuts comportent également :

- la liste des premiers administrateurs/membres du conseil de surveillance.
- Le ou les commissaires aux comptes.
- La liste des actes passés par les fondateurs au nom et pour le compte de la société en formation.
- Éventuellement, le mandat donné à l'un des fondateurs ou futur directeur général/président du directoire, à l'effet d'accomplir divers actes, en vue de la mise en place de l'activité.

>> Modalités d'entrée et de retrait des actionnaires

Dans les sociétés anonymes, l'entrée de nouveaux actionnaires s'opère soit par augmentation du capital, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire, soit par voie de cession d'actions et, dans ce cas, après agrément de l'actionnaire cessionnaire par le conseil d'administration.

Les statuts peuvent prévoir une période d'inaliénabilité d'une durée maximale de 10 ans.

Les statuts peuvent également prévoir des modalités de retrait, par voie de réduction du capital. Ce type de disposition est cependant assez inhabituel dans les sociétés autres que coopératives ou à capital variable. Elle s'accompagne en général d'un préavis suffisamment long pour permettre à la société, d'une part, de prévoir le financement de ce retrait, et d'autre part d'aligner la date de retrait sur une clôture d'exercice. L'associé qui souhaite se retirer peut également envisager de céder ses actions, soit à un actionnaire, soit à un tiers, et dans ce cas, sous réserve d'agrément par le conseil d'administration.

Dans les sociétés anonymes sous forme coopérative à capital variable, chaque associé peut se retirer de la société lorsqu'il le juge convenable, sauf convention contraire, et sous réserve que le retrait de l'actionnaire concerné ne conduise pas à ramener le capital social au-dessous de la somme en deçà de laquelle le capital ne peut être réduit par les reprises des apports.

Pacte d'actionnaires

Les associés de la société de coordination souhaiteront parfois organiser la répartition de leurs pouvoirs et les modalités de cession de leurs actions par la voie d'un document distinct des statuts, qu'on nomme ordinairement pacte d'actionnaires. La pratique de tels pactes est largement admise en matière de société anonyme. Attention toutefois à ne pas « survaloriser » les potentialités d'un tel pacte. Le cadre de la société anonyme est fait de règles, notamment de vote et de quorum, qu'il n'appartient pas à un pacte de modifier. Si les associés organisent des modalités de prise de décision d'amont sur telle ou telle opération, ces modalités seront nécessairement propres à des actes déterminés, et le pacte devra fixer une durée déterminée, sauf à être résiliable à tout instant. Inutile donc, et contreproductif de rechercher des « modèles » de pacte d'actionnaires, ce type d'acte n'étant pas susceptible d'être généralisé.

Les formalités de création

Ces formalités s'ordonnent en 4 étapes.

>> La libération du capital

Le capital doit être libéré de la moitié au moins à la souscription. La souscription s'opère au moyen d'un versement sur un compte ouvert au nom de la société de coordination en formation dans un établissement de crédit. L'ouverture du compte est faite à l'initiative de l'un des fondateurs, au vu d'un projet de statuts et de la liste des souscripteurs. L'établissement de crédit délivre un certificat de dépôt attestant du montant libéré du capital.

Il est possible de faire un apport en nature. Dans ce cas, il est pris acte de l'apport directement dans les statuts, au vu du rapport d'un commissaire aux apports.

>> La signature des statuts

Les statuts sont signés par tous les actionnaires fondateurs représentés par leur directeur général/mandataire, spécialement habilité par leur organe dirigeant respectif.

Ils comportent la nomination des premiers membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance, ainsi que la désignation du/des commissaires aux comptes.

Ils comportent également la liste des engagements pris pour le compte de la société en formation par les fondateurs, par exemple la souscription d'un bail.

En complément, les personnes nommées en qualité d'administrateur ou du membre de conseil de surveillance se réunissent pour désigner la direction générale.

La rémunération des directeurs généraux ou des membres du directoire est généralement fixée dans un document ultérieur.

>> L'agrément de la société de coordination

La société de coordination est agréée par le ministre du logement après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré¹⁴.

>> La demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés

Les statuts signés donnent en général mandat au futur directeur général ou au président du directoire, à l'effet d'accomplir les formalités de constitution de la société :

- publicité de la constitution dans un journal d'annonces légales.
- Dépôt au CFE/greffe du Registre du commerce et des sociétés du ressort du siège social des statuts, de la désignation de la direction générale, de leurs documents d'identité et déclarations de non condamnation, du certificat du dépositaire des fonds de capital, du justificatif d'occupation du siège social, de la déclaration des bénéficiaires effectifs, etc.

La société est constituée à partir de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, qui intervient dans un délai de l'ordre de 8 jours après le dépôt du dossier constitutif complet.

Elle reçoit dans le même délai de la part de l'INSEE ses numéros SIREN/SIRET.

Le CFE se charge de la déclaration d'existence de la société auprès des services fiscaux et des services de l'URSSAF.





CHAPITRE 3

La mise en œuvre de l'activité

Compétences obligées et services à la carte	26
TVA applicable aux prestations facultatives de la société de coordination	29
Fiscalité directe	33

Compétences obligées et services à la carte

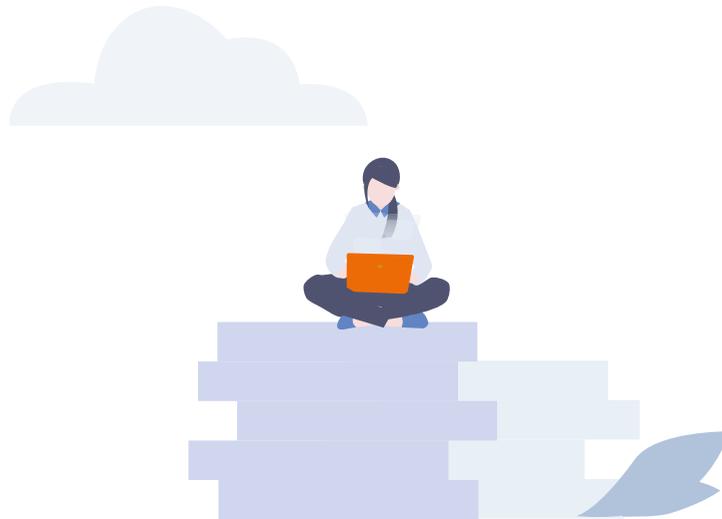
Du point de vue des compétences de la société de coordination, la loi¹⁵ distingue les missions obligatoires de celles qui le sont à la demande des actionnaires bailleurs sociaux. Elles sont toutes recensées dans les statuts sous la rubrique « objet social ».

Comme déjà précisé, l'objet social est imposé et figure *in extenso* dans les statuts. Il comporte les missions obligatoires, s'imposant à la société de coordination et à tous les actionnaires bailleurs sociaux, et les missions facultatives que les instances dirigeantes de la société de coordination décident de mettre en œuvre à leur demande, au service des actionnaires bailleurs sociaux. Ces missions sont facultatives dans le sens où elles ne s'imposent pas à la société de coordination, qui n'est donc pas obligée, de prévoir en toute hypothèse les moyens nécessaires à leur exécution. Ainsi, les statuts n'auront pas à être modifiés en fonction de l'évolution du périmètre des missions que la société décidera de mettre en œuvre.

>> Quelles missions obligatoires ?

Les missions obligatoires de la société de coordination sont :

- élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale du groupe.
- Définir la politique technique des actionnaires.
- Définir et mettre en œuvre la politique d'achat de biens et services des membres, hors investissements immobiliers.
- Développer une unité identitaire et définir des moyens de communication.
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles, afin de les mettre à disposition de ses membres (prêts, avances, etc.).
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions.
- Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe.
- Assurer le contrôle de gestion de ses membres et établir les comptes combinés.



Le cadre stratégique d'utilité sociale : simple « coup d'agrafe » ou document structurant ?

La loi dispose que les groupes établissent un cadre stratégique d'utilité sociale. Ce document définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accèsion¹⁶. Ce cadre reflète les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale inscrits dans le cadre stratégique patrimonial, également établi par le groupe.

Il appartient aux membres de la société de coordination de s'entendre sur le contenu qu'ils entendent donner à ces documents. Le cadre stratégique patrimonial paraît pouvoir être la simple récapitulation des plans stratégiques de patrimoine de chaque organisme¹⁷. Il pourrait tout aussi bien, si telle est l'intention des membres de la société, définir des orientations et objectifs dans le cadre d'une action intégrée, tenant compte d'une stratégie commune à l'ensemble des territoires de chacun des membres.

La loi prévoit des cotisations à la charge des actionnaires, qui devraient *a minima* correspondre à la refacturation à chacun des actionnaires des coûts supportés par la société de coordination pour l'exécution des missions obligatoires.

En conséquence, les actionnaires doivent budgéter le coût annuel des missions pour déterminer la contribution de chaque actionnaire bailleur social, sous la forme prévue par la loi d'une cotisation.

Par le biais des cotisations, la loi entend assurer le financement récurrent du coût de fonctionnement de la société de coordination par ses actionnaires autres que les collectivités et leurs groupements.

En vue de la réalisation des missions obligatoires, les instances dirigeantes de la société de coordination ont la possibilité d'opter entre différents degrés de mutualisation de leurs moyens et/ou de recourir à des prestataires extérieurs¹⁸.

L'intégration de ressources communes pourra se matérialiser par « la mise en commun » de personnel, de matériels et de moyens d'information. Le choix peut aussi se porter sur la mise à disposition de personnel par les actionnaires bailleurs sociaux, pour la réalisation de missions déterminées. Par exemple, il peut s'agir de la mise au point d'une politique commune d'achat ou encore du choix de prestataires extérieurs par exemple, pour le contrôle de gestion et la combinaison des comptes, la définition d'une charte graphique ou la politique de communication du groupe.

Le terme de cotisation appliqué à une société commerciale est une nouveauté de la loi Elan

En principe, la relation entre la société et ses actionnaires se traduit soit par des apports en capital, soit par des avances ou prêts, éventuellement sous la forme d'obligations ou titres complexes, soit enfin par la facturation de prestations entre la société et ses actionnaires, dans un sens ou dans l'autre.

Dans tous ces cas, la contribution de l'actionnaire lui donne droit à une contrepartie [valeur mobilière, droit de créance ou prestation].

16. Article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

17. La loi indique que le cadre stratégique patrimonial est établi « en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme », article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

18. Cf. le guide pratique « Mettre en œuvre une société de coordination », Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 26 novembre 2018.

De même, les instances dirigeantes doivent arrêter le degré d'investigation de la société auprès des actionnaires bailleurs sociaux, du point de vue tant du contrôle de gestion que du contrôle de la soutenabilité financière de chacun des membres du groupe.

Enfin, ces instances doivent nommer les représentants de la société pour la représenter au sein des organes dirigeants de chacun de ses actionnaires organismes de logement social.

La société doit mettre en œuvre les moyens nécessaires à l'exécution de l'ensemble de ses missions obligatoires.

>> Quelles missions facultatives ?

Les missions facultatives de la société de coordination sont :

- mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires.
- Assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'HLM dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.
- Assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers.
- Réaliser, pour le compte de ses actionnaires des interventions foncières, des actions ou des opérations d'aménagement.
- Exercer, après y avoir été spécialement agréée et après accord de la ou des collectivités territoriales concernées, certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et suivants de l'article L.422-2 et qui sont communes aux organismes publics et aux SA d'HLM. Il en résulte que la société de coordination peut exercer les mêmes activités que les offices actionnaires et, à cet effet, détenir un patrimoine.

Les bailleurs sociaux peuvent ainsi s'accorder pour mettre en commun les moyens nécessaires à la société de coordination en vue de la réalisation d'une ou plusieurs missions. Cette mise en commun correspond à la réalisation de missions ponctuelles ou permanentes.

La société de coordination est donc apte à organiser en son sein, à la demande de ses actionnaires, des fonctions qui seraient utilement mutualisées. On peut évoquer la mise en place d'une organisation visant à la protection des données individuelles (RGPD, institution d'un délégué à la protection des données, etc.) ou d'une organisation répondant aux objectifs de la loi SAPIN 2.

Qui décide des missions facultatives ?

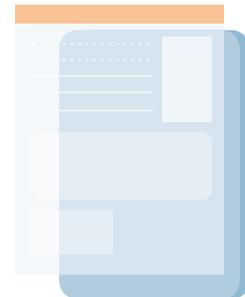
Les missions facultatives que les actionnaires bailleurs sociaux choisissent de mettre en œuvre au sein de la société de coordination sont déterminées par le conseil d'administration ou le directoire.

La décision du conseil ou du directoire s'impose à tous les actionnaires organismes de logement social.

Cela n'exclut pas, sauf disposition contraire des statuts, que tous les actionnaires organismes de logement social ou certains d'entre eux choisissent de mutualiser certaines missions par le biais d'autres outils plus souples, notamment dans le cadre d'un groupement d'intérêt économique ou équivalent.

Règlement intérieur

Les prestations facultatives peuvent le cas échéant faire l'objet d'un règlement intérieur, fixant la nature des prestations, les conditions de mise en œuvre, les personnels affectés à leur réalisation et les modalités de détermination des prix pratiqués entre la société de coordination et ses actionnaires.



TVA applicable aux prestations facultatives de la société de coordination

>> Principes

Au regard de la TVA, la loi ne précise pas le traitement des prestations de services qui sont rendues par la société de coordination à ses actionnaires bailleurs sociaux, dans le cadre de ses missions obligatoires ou de ses missions facultatives.

En l'état, il faut donc appliquer les dispositions de droit commun, dont il résulte que sont soumises à la TVA « les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant à titre habituel ».¹⁹

Les diverses prestations de services fournies par la société à ses actionnaires bailleurs sociaux devraient ainsi en principe être soumises à la TVA, au taux normal de 20% en règle générale.

Dans la mesure où les opérateurs du logement social ont des droits à déduction de la TVA très réduits, le recours à la société de coordination aurait ainsi pour effet d'induire un coût de TVA de 20% sur les prestations techniques, administratives et de gestion prises en charge par la société de coordination, alors que ce coût n'existe pas lorsque les prestations sont internalisées.

>> Régime d'exonération

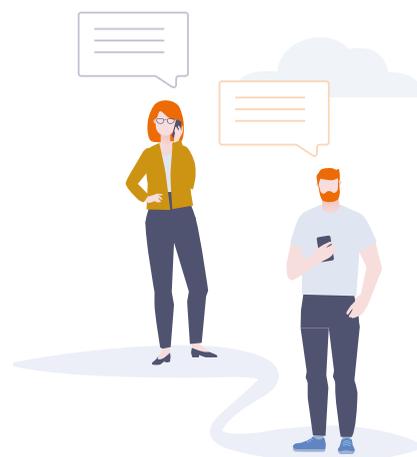
Dans ce contexte, il paraît possible de faire application à ces prestations de services rendues par la société, du mécanisme d'exonération de TVA prévu pour les groupements de moyens²⁰.

Il s'agit d'un système connu des offices recourant à un groupement d'intérêt économique.

En application des dispositions du code général des impôts²¹

«[...] les services rendus à leurs adhérents par les groupements constitués par des personnes physiques ou morales exerçant une activité exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée ou pour laquelle elles n'ont pas la qualité d'assujetti, sont exonérés de cette taxe à la condition qu'ils concourent directement et exclusivement à la réalisation de ces opérations exonérées ou exclues du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et que les sommes réclamées aux adhérents correspondent exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes. ».

En d'autres termes, la loi permet la réalisation de prestations de services à prix coûtant en exonération de TVA par un groupement à ses membres, entités non assujetties ou exonérées de TVA à raison de leurs activités. Afin de bénéficier de cette disposition, il convient de s'inscrire dans le cadre défini par l'article 261 B, commenté par la doctrine administrative²².



19. Article 256 du code général des impôts (CGI).

20. Article 261 B du CGI.

21. Article 261 B du CGI.

22. BOI-TVA-CHAMP-30-10-40.

À noter : cette exonération trouve son origine dans la Directive TVA 2006/112/CE mais la France en a fait une interprétation extensive, qui est aujourd'hui remise en cause par plusieurs décisions de la Cour de justice de l'Union Européenne (CJUE)²³. La France a entamé des discussions avec la Commission afin de faire modifier la Directive TVA à ce sujet. Jusqu'à présent, les arguments de la France n'ont pas été retenus et le dernier Conseil des Ministres de l'Europe – ECOFIN – en date du 2 octobre 2018 a rejeté la proposition de modification proposée par la France.

Toutefois, à ce jour, la doctrine de l'administration fiscale n'a pas évolué et l'administration fiscale a eu l'occasion de confirmer qu'elle demeurerait bien applicable en l'état, tant que les discussions avec la Commission n'auraient pas abouti.

>> Conditions d'application de ce régime d'exonération

Quant aux membres du groupement et leurs activités

Les services doivent être rendus par un groupement, qui peut être de droit (tel un groupement d'intérêt économique) ou de fait (groupement formalisé par une convention écrite). La CJUE considère que seuls les groupements de droit (« assujetti autonome ») peuvent constituer un groupement au titre de l'exonération des groupements de moyens prévus à l'article 132 f de la Directive TVA 2006/112/CE ;

les adhérents du groupement doivent exercer une activité exonérée de TVA ou pour laquelle ils n'ont pas la qualité d'assujetti. A cet égard, l'administration fiscale admet qu'un adhérent soit redevable de la TVA pour certaines de ses opérations, à la condition toutefois que, pour chaque adhérent, les recettes qui ne sont pas soumises à TVA soient nettement prépondérantes par rapport à celles donnant lieu au paiement de la taxe. Ce caractère prépondé-

rant est présumé si le pourcentage des recettes taxables par rapport aux recettes totales est inférieur à 20%. L'administration fiscale semble par ailleurs admettre de ne pas tenir compte, pour le calcul de cette proportion de 20%, du « chiffre d'affaires » résultant des livraisons à soi-même qui doivent être constatées au titre des opérations de construction.

Les membres du groupement doivent mettre en commun les moyens nécessaires à l'exercice de l'activité de chacun et s'acquitter de la part leur incombant dans les dépenses communes.

Sur le plan littéral, la notion de dépenses communes conduit à exclure les dépenses qui seraient exclusivement engagées pour les besoins de l'activité de l'un ou l'autre des membres.

En revanche, cette notion ne conduit pas à exclure des dépenses engagées par un seul des membres, et dont une partie est nécessaire à l'activité de l'un ou plusieurs autres membres.

La base légale du régime vise les dépenses communes, sans autre exigence particulière en termes de répartition des moyens communs.

S'agissant des services d'amont, rendus par les membres au groupement, la position française est assez souple, si toutefois des conventions de groupement de fait les prévoient et les encadrent strictement.

À noter : cette position est considérablement fragilisée par une décision récente de la CJUE²⁴, au vu de laquelle il semble difficile d'admettre l'exonération de la TVA au titre des services d'amont fournis par les membres aux groupements. A ce sujet, l'administration fiscale a toutefois eu l'occasion de rappeler que les services d'amont pourraient continuer à être exonérés de TVA pour autant qu'une convention de groupement de fait soit conclue en ce sens (et qui se superposerait donc au groupement de droit – la société de coordination – existant).

23. Notamment trois décisions en date du 21 septembre 2017 (C-326/15, C-605/15 et C-615/15).

24. 4 mai 2017, C-274/15, Commission c/ Luxembourg.

Quant aux services rendus

Seules les prestations de services peuvent bénéficier de l'exonération TVA, à l'exclusion des livraisons de biens.

Pour pouvoir bénéficier de l'exonération de l'article 261 B, les services doivent remplir 3 conditions relatives :

- à la qualité du bénéficiaire de la prestation ;
- à la finalité/utilisation du service rendu ;
- et au mode de rémunération.

>> Qualité du bénéficiaire de la prestation

La prestation de services, pour être exonérée, doit être rendue par le groupement à l'un de ses adhérents.

L'administration admet que le groupement puisse rendre des services à des tiers (personnes non adhérentes), sans que soit remise en cause l'exonération des prestations bénéficiant aux adhérents. Ce maintien de l'exonération est soumis par la doctrine administrative à la double condition suivante :

- le service rendu à un non adhérent est soumis à TVA.
- Le montant des rémunérations perçues en contrepartie de services rendus à des non adhérents ne doit pas excéder 50% des recettes du groupement.

Il est à noter que le Conseil d'État²⁵ semble admettre la possibilité pour le groupement de rendre des services à des tiers au-delà de cette proportion de 50%.

Cette condition ne devrait pas poser de difficulté, dès lors que la société de coordination n'a pas pour objet de rendre des services à des tiers.

>> Finalité du service rendu

Le service rendu par le groupement à ses adhérents doit concourir directement et exclusivement à la réalisation d'opérations exonérées ou exclues du champ d'application de la TVA.

En conséquence, (i) les services qui ne sont pas directement nécessaires à l'exercice des activités des adhérents au groupement ne peuvent pas bénéficier de l'exonération et (ii) les services ne doivent être utilisés par l'adhérent que pour la réalisation d'opérations ne donnant pas lieu au paiement de la TVA.

L'administration apprécie cependant cette deuxième condition avec largeur de vue. Aussi, les services essentiellement destinés à la réalisation d'opérations échappant à la TVA devraient pouvoir bénéficier de l'exonération.

>> Mode de rémunération retenu pour le service

Les sommes réclamées aux adhérents doivent correspondre exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes et ne pas présenter un caractère forfaitaire.

Le groupement ne doit effectuer aucun bénéfice et doit répartir les sommes entre les adhérents selon une clef reflétant la « proportion d'utilisation » du service par chaque adhérent (exemple : chiffre d'affaires, nombre de dossier à traiter etc.).



25. Conseil d'État, requête n° 212 867, en date du 8 juillet 2002, Caisse fédérale du Crédit mutuel d'Anjou. Il a ainsi été jugé qu' un « groupement ne perd pas le bénéfice de l'exonération prévue à l'article 261 B du CGI pour les services rendus à ses membres lorsqu'il rend des services à des personnes non adhérentes ayant la qualité d'assujetti ou dont l'activité n'est pas exonérée ; (que) ces dernières prestations sont alors seulement soumises à la TVA dans les conditions de droit commun ».

Doctrine administrative : charges communes et modalités de répartition

Conformément à la doctrine administrative, les charges communes correspondent :

- « aux charges comptables, certaines dans leur principe et dans leur montant qui ont été engagées au cours de l'exercice, même si elles n'ont pas été réglées, en tout ou partie, au cours de cet exercice » ; et
- « aux amortissements linéaires ou dégressifs régulièrement comptabilisés au titre des biens communs ».

La doctrine administrative indique également les modalités pratiques de répartition des dépenses :

« Un groupement pourra bénéficier de l'exonération lorsque, en pratique, le montant de ses dépenses communes est réparti :

- *en imputant à chaque membre le coût exact des dépenses afférentes aux services qui lui sont rendus ; lorsque ce coût ne peut être exactement imputé, il demeure admis que son montant soit évalué, de manière aussi équitable que possible, en fonction de critères significatifs ;*
- *en répartissant dans la même proportion les amortissements régulièrement comptabilisés de l'année, les frais à payer, et, le cas échéant, la provision pour congés payés.*

Il est possible au groupement de demander à ses membres des avances de trésorerie à condition de procéder à leur apurement lors de la répartition des dépenses effectives.

Cet apurement est subordonné à la présentation à chaque adhérent d'un décompte faisant apparaître :

- *le montant total des avances qu'il a consenties au groupement ;*
- *le détail des divers frais dont le remboursement lui incombe personnellement ;*
- *le solde, créditeur ou débiteur, de son compte.*

Si le solde de son compte est débiteur, l'adhérent est amené à effectuer un complément de versement. Si ce solde est créditeur, il est remis à la disposition de l'adhérent.

Après avoir procédé à l'apurement des comptes, le groupement peut, bien entendu, demander à ses adhérents de lui consentir de nouvelles avances de trésorerie. Mais les avances de trésorerie ne doivent jamais excéder d'une façon notable le montant des frais susceptibles d'être engagés entre deux apurements des comptes.

La périodicité des répartitions des frais entre les membres du groupement peut être variable, mais doit, en tout état de cause, être opérée au moins une fois par an ».

L'exonération de ces remboursements de frais est subordonnée à deux conditions supplémentaires :

- aucune déduction de TVA ne doit être opérée au titre des biens ou prestations de services utilisés pour la réalisation de ces opérations.
- La taxe sur les salaires doit être acquittée sur les rémunérations versées aux personnels concourant à l'exécution des services rendus.

La mise en œuvre de ces principes de rémunération doit être adaptée à la situation particulière de la société de coordination. Notamment, la loi prévoit pour le moment le versement de « cotisations » par les membres, par nature forfaitaire.

Il conviendra d'apprécier dans quelle mesure ces « cotisations » pourraient être assimilées à des avances et répondre aux conditions posées par la doctrine administrative.

Plus largement, il est à prévoir un aménagement global de ce dispositif au cas particulier de la société afin de limiter au maximum le coût de TVA additionnel qui pourrait résulter de la centralisation de services au niveau de la société pour les organismes de logement social placés sous son égide.

Une analyse fiscale et comptable d'amont est à cet égard recommandée.

Fiscalité directe

Au moment de la mise sous presse du guide, l'administration n'a pas encore mis à jour sa doctrine fiscale sur le traitement des opérations qui seront réalisées par la société de coordination issue de la loi Elan. Les commentaires qui suivent sont donc émis dans l'attente de ces éléments de doctrine.

En l'état, les organismes d'habitations à loyer modéré sont exonérés d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général²⁶ ainsi que pour les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L.221-7 du code de l'énergie²⁸.

La société de coordination est un organisme d'HLM et bénéficie potentiellement à ce titre²⁷ d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État, au titre du service d'intérêt général, ce qui recouvre les opérations suivantes :

- celles relatives aux logements locatifs (la construction, l'acquisition, l'amélioration la gestion et la cession des logements locatifs).
- Celles relatives à l'accession sociale à la propriété.
- Celles relatives à la gestion de copropriétés en difficulté.
- Et celles relatives aux services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées.

Les organismes de logement social bénéficient ainsi d'une exonération d'impôt sur les sociétés fondée principalement sur le caractère d'intérêt général de leurs activités et non sur leur statut juridique.

L'administration fiscale s'est déjà prononcée sur les activités exonérées à ce titre. A titre d'exemple, elle a défini les services accessoires, exonérés d'impôt sur les sociétés, comme :

- ceux dont le cœur d'activité est l'aide apportée par le logement locatif social à des personnes justifiant l'octroi d'avantages particuliers au vu de leur situation économique et sociale (chômeurs, personnes sans domicile fixe, etc.) dont font partie les services fournis dans le cadre des logements-foyers ou les résidences sociales visées (exemples : acquérir et donner en location à des organismes agréés des hôtels destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté, fourniture de services d'insertion et de mixité urbaine et sociale des villes pour des organismes agréés dans le logement social, etc.
- ou encore les services indissociables des activités de location ou d'accession et qui bénéficient directement aux locataires ou aux propriétaires des logements sociaux, ou aux organismes visés aux articles 207, 1-4° du CGI).

À noter toutefois que l'administration a une interprétation relativement stricte de l'exonération. Elle considère que cette dernière porte uniquement sur les opérations énumérées à l'article L.411-2 du CCH, les autres opérations devant être soumises à l'impôt sur les sociétés. Elle a eu ainsi l'occasion de rappeler dans sa doctrine que les sociétés de coordination ancien régime dont les activités ne sont pas intégralement imposables à l'impôt sur les sociétés ou exonérées en application de l'article 207-1-4° du CGI doivent créer un secteur exonéré et un secteur taxable à l'impôt sur les sociétés, afin de soumettre à cet impôt le seul résultat des activités non exonérées²⁹.

La question est donc celle de la délimitation entre opérations exonérées et opération taxables.

26. Tel que défini aux neuvième à treizième alinéas de l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

27. Article 207, 1- 4° du code général des impôts.

28. L'article L.411-2 du CCH, issu de la loi ELAN, inclut dans la définition des organismes d'habitations à loyer modéré les sociétés de coordination mentionnées à l'article L.423-1-2.

29. BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20-20210912 n°160.

Au titre des opérations taxables, figureront sans doute toutes les prestations que la société de coordination serait amenée à réaliser au bénéfice de tiers (i.e. qui ne sont pas des organismes d'habitations à loyer modéré). Il en irait ainsi de la location d'un emplacement pour un affichage publicitaire ou pour la pose d'une antenne collective de radio.

Il est moins simple de définir la frontière entre opérations taxables et non taxables, pour les prestations que la société de coordination rend à ses associés.

L'administration n'a pas encore émis de commentaires sur ce sujet délicat.

En effet, l'exonération fiscale requiert que les opérations réalisées le soient au titre du service d'intérêt général incluant, non seulement les services accessoires mais aussi ceux que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées.

Que faut-il entendre par cette expression « *pour les besoins des opérations susmentionnées* » ? En d'autres termes, quand un service rendu par une société de coordination à ses associés sera-t-il réputé ou non rendu au titre du service d'intérêt général ?

L'administration, dans ses commentaires sur le régime précédent, précisait que l'activité de maîtrise d'ouvrage, de syndic de copropriété, d'étude de programmes, de préparation d'appels d'offre, lorsqu'elles sont exercées pour compte propre ou pour le compte d'un autre organisme social ou bailleur social, étaient exonérées. La même logique devrait prévaloir pour les « nouvelles » sociétés de coordination, dès lors que ces opérations seraient intrinsèquement liées aux opérations visées par l'article L.411-2 du CCH.

Un régime fiscal à préciser.

Exemples de questions en attente

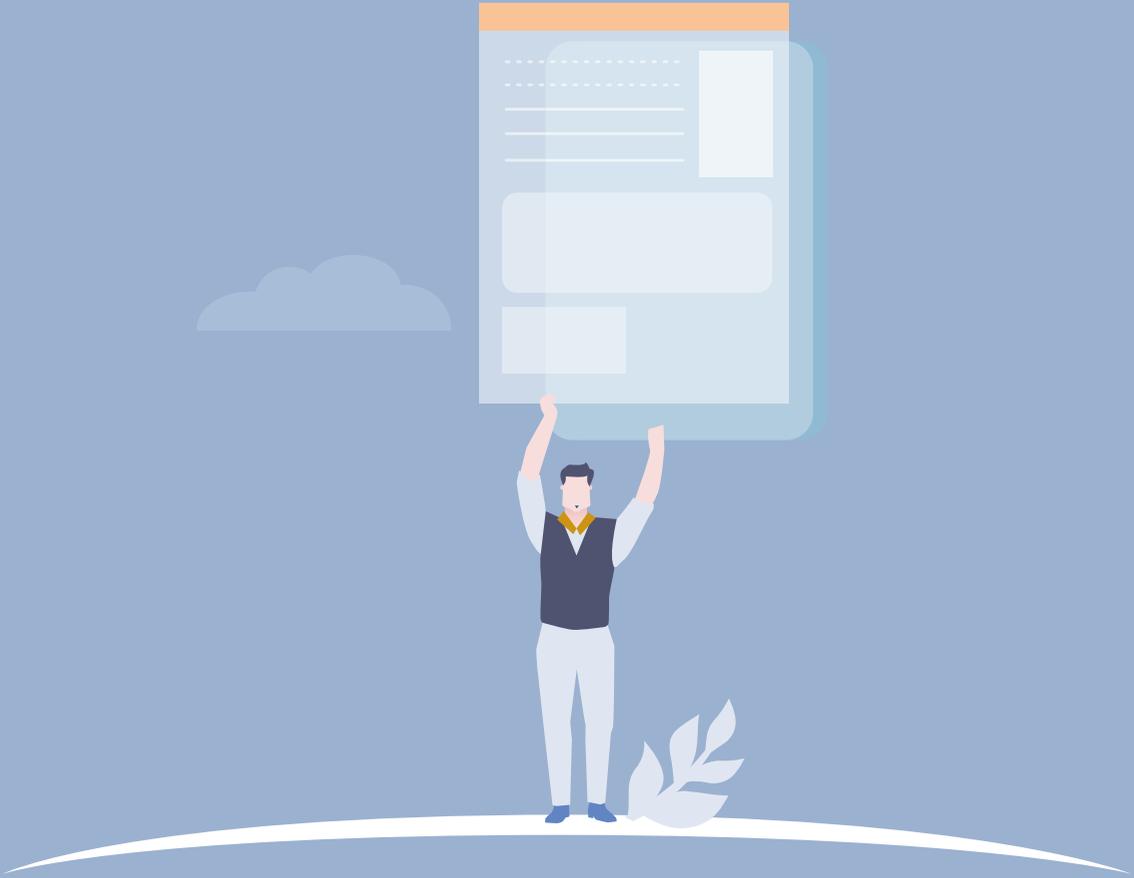
Certaines prestations de services que la société de coordination est susceptible de rendre à ses membres posent question.

Ainsi, la définition et la mise en œuvre de la politique d'achat des biens et services, hors investissements immobilier, nécessaire à l'exercice de l'activité de ses associés, peut-elle être vue comme une prestation exonérée ?

Les services de la société de coordination consistant à développer une unité identitaire des associés et à définir des moyens communs de communication seront-ils éligibles à cette exonération fiscale ?

Qu'en sera-t-il des prestations juridiques que la société de coordination rendra à ses associés ?

Compte tenu des nombreuses interrogations que le nouveau texte soulève et de l'enjeu stratégique attaché aux sociétés de coordination, une clarification soit du législateur soit de l'administration fiscale sur les points qui précèdent est souhaitable





Les moyens dédiés à la société de coordination

Le patrimoine	38
La société de coordination et les salariés de droit privé	38
La société de coordination et le personnel public	44
Les conventions de prestation de services entre la société de coordination et ses actionnaires	47

Le patrimoine

Pour exercer ses compétences obligatoires, la société de coordination n'a pas vocation à détenir un patrimoine immobilier à l'exception, éventuellement, des locaux utiles à la réalisation de ses missions. Le patrimoine se composera essentiellement des moyens matériels dédiés à son fonctionnement permanent.

En revanche, si la société de coordination décide d'exercer en propre certaines activités, avec l'accord de la collectivité territoriale concernée³⁰, le déploiement d'une telle compétence pourrait *a priori* nécessiter la détention du patrimoine immobilier indispensable. Par exemple, la société de coordination pourrait décider de réaliser en propre la nouvelle activité de construction et de gestion de bureaux, de commerces ou d'équipements d'intérêt général.

Toutefois, ce champ d'action potentiel ne couvre pas la compétence de construction, d'acquisition et de gestion de logements sociaux pour son propre compte.

La société de coordination et les salariés de droit privé

Les différentes missions attribuées à la société de coordination (notamment les prestations de service livrées à ses membres) peuvent nécessiter pour la société de coordination de disposer de personnel.

Pour doter la société de personnel, l'une des solutions envisageables est de créer des postes au sein de la société avec les embauches corrélatives.

Cette solution n'est pas développée ici dans la mesure où, d'une part, elle ne présente pas de spécificité et où, d'autre part, elle induit pour les membres de la société, bénéficiaires des prestations, un risque de surcoût sensible qui n'est pas forcément en phase avec un objectif d'économies d'échelle.

La solution retenue est celle dans laquelle les actionnaires bailleurs sociaux envisagent de mutualiser les coûts de fonctionnement des missions qu'ils délèguent à la société et probablement dans ce cas, au moyen des ressources qui leur appartiennent et qui sont susceptibles de répondre aux besoins de la société.

Dans cette hypothèse, il faut organiser juridiquement et gérer ce « transfert de ressources ».

Plusieurs modalités sont envisageables :

- l'employeur multiple.
- La mise à disposition de personnel.
- Le transfert de personnel.

Ces modalités peuvent être combinées entre elles en fonction des besoins de la société de coordination.

>> L'employeur multiple

Cette solution consiste à modifier le contrat de travail des salariés existants, afin de répartir leur activité entre leur entreprise d'origine et la société de coordination.

Le salarié est titulaire d'un contrat de travail à temps partiel (pour les salariés ayant une durée du travail exprimée en heures ou, pour les salariés ayant un décompte du temps de travail en jours, à temps incomplet) dans chacune des entités.

Il a par conséquent deux employeurs juridiquement différents. À ce titre, il relève du statut collectif applicable à chaque structure en présence.

Cette formule présente un intérêt pour l'affectation auprès de la société de coordination de ressources qui ne mériteraient pas un transfert total de salariés.

Elle accuse un certain nombre d'inconvénients, aussi bien pour le salarié concerné que pour les deux employeurs en présence.

L'employeur multiple : avantages et inconvénients

Avantages : chaque structure emploie son propre personnel, dont elle dispose librement pour ses activités ; pas de flux financier à destination de la société de coordination.

Inconvénients pour les entreprises en présence : cette solution suppose, d'une part, que le salarié consente à la modification de son contrat de travail qu'implique son passage à temps partiel au sein de son employeur d'origine et, d'autre part, qu'il conclut un nouveau contrat de travail avec la société.

De même, les deux employeurs peuvent éprouver des difficultés à évaluer et à répartir le temps de travail respectif dans chaque entité avec, en cas d'évolution, la nécessité de recueillir de nouveau l'accord du salarié concerné.

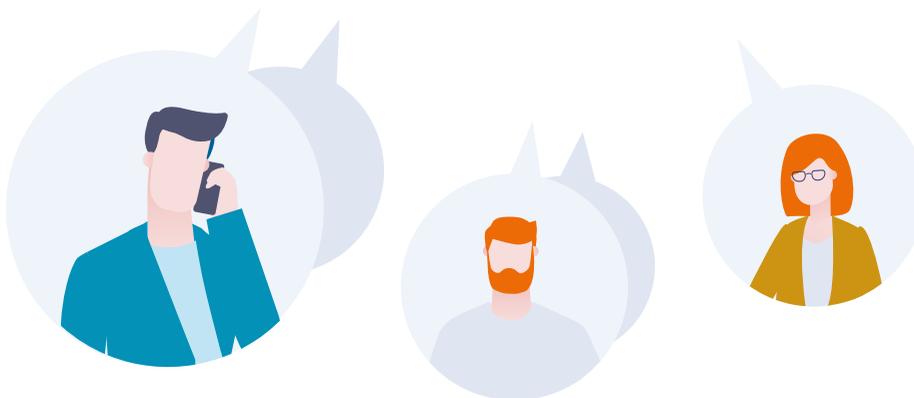
Certaines règles en matière de temps partiel imposent un minimum d'activité au titre du contrat, qui n'est pas forcément compatible avec les besoins des employeurs en présence.

Cette solution impose également de gérer deux contrats de travail distincts notamment au plan administratif et pour les déclarations sociales.

Elle peut poser des difficultés en termes de durée maximale de travail.

Enfin, en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution des fonctions partagées, il importe de mettre en œuvre deux procédures de licenciement distinctes, ce qui suppose que chaque entité justifie d'un motif de licenciement qui lui soit propre avec le risque de défaut de motivation et de licenciement sans cause réelle et sérieuse. A défaut, le salarié licencié dans une structure resterait dans l'autre structure, etc.

Inconvénients pour les salariés : le contenu du statut collectif du personnel de la société et de l'employeur d'origine peut être différent. Les salariés connaîtraient en conséquence deux traitements différents, par exemple en matière de protection sociale. De telles disparités sont difficiles à gérer et pourraient s'analyser en une perte d'avantages, qu'il conviendrait de compenser d'une manière ou d'une autre.



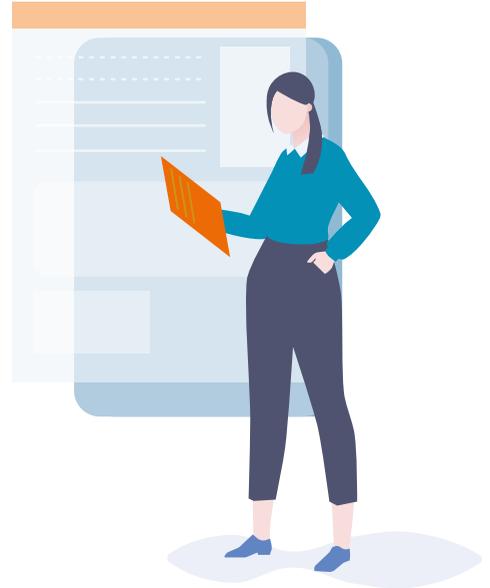
>> La mise à disposition de personnel

Cette solution consiste pour l'employeur à mettre à disposition un salarié, pour tout ou partie de son activité, au service d'une autre structure juridique, moyennant la prise en charge du salaire et des cotisations sociales correspondant à la période de mise à disposition. Cette mise à disposition doit être faite à titre non onéreux, sous peine de sanctions pénales.

Dans ce cadre, le bénéficiaire de la mise à disposition peut être amené, pour les besoins de l'activité, à donner des instructions ou des consignes aux salariés.

Ce dispositif est distinct de la prestation de service, laquelle est nécessairement réalisée à titre onéreux par l'entreprise, mais sans prendre en considération la personne du ou des salariés qui assurent la prestation ou le temps passé à l'accomplissement de celle-ci. De même, les salariés rendant la prestation demeurent sous la seule autorité et direction de leur employeur, et assurent la prestation avec leurs propres matériels et moyens.

Le respect du cadre juridique de ces deux dispositifs différents est essentiel car, à défaut, le risque est fort d'une requalification du contrat de prestation de service en une mise à disposition de personnel à titre onéreux pénalement sanctionnée.



Mise à disposition de personnel : avantages et inconvénients

Avantages : la mise à disposition est modulable en durée et en termes de compétences. Ainsi, elle est adaptée aux stricts besoins de la société de coordination. Le salarié, quant à lui, conserve son employeur et son statut.

Inconvénients : la mise en œuvre de la mise à disposition de personnel doit faire l'objet, à titre préalable, d'une consultation des représentants du personnel des deux entreprises concernées.

Elle implique ensuite l'établissement d'une convention tripartite entre l'employeur du salarié concerné, la société de coordination et le salarié.

En outre, un avenant au contrat de travail du salarié doit être conclu pour prévoir la mise à disposition et, ainsi, recueillir l'accord du salarié pour être mis à disposition.

Enfin, la gestion de la mise à disposition implique de mettre en place des outils permettant d'assurer la traçabilité des interventions effectuées et du temps consacré par le salarié à la société. La refacturation de la mise à disposition ne peut se faire qu'à « prix coûtant » sans aucune refacturation de marge ou de frais de gestion.

>> Le transfert de personnel

En cas de transfert d'une branche d'activité

Attention : le transfert des contrats de travail des personnels s'organise seulement dans le cadre du transfert d'une entité économique et autonome. Celle-ci s'entend « *d'un ensemble organisé de personnes et d'éléments corporels ou incorporels permettant l'exercice d'une activité économique qui poursuit des intérêts propres* » (Cass. soc. 23 janvier 2002).

Il découle de cette définition que le transfert peut aussi bien concerner une activité principale qu'une activité secondaire ou accessoire. Exemples de transfert d'entité économique :

- céder l'un des trois établissements d'une société ;
- céder le rayon de boucherie d'un supermarché ;
- confier à un tiers l'activité de transport des marchandises de la société, dès lors que cette activité est distincte et détachable des autres activités de production et de transformation, avec une organisation spécifique et un personnel spécialement qualifié.

À notre sens, le transfert des seules fonctions supports intégrées dans une entité, ne saurait a priori bénéficier de ce régime. Un examen au cas par cas s'avère donc nécessaire.

En outre, le transfert automatique s'accompagne de conséquences sur le statut collectif des salariés transférés qu'il convient d'évaluer précisément.

En cas de transfert individuel

Cette solution consiste, avec l'accord du salarié, à transférer son contrat de travail au service d'un autre employeur de façon volontaire et en dehors de tout transfert légal automatique. Un tel changement d'employeur, qui est une exception à l'intuitu personae inhérent à tout contrat de travail³¹, doit être traité de façon très attentive.

Dans ce cas, le transfert peut se faire selon 2 modalités :

- la rupture du contrat de travail et une nouvelle embauche, ce qui implique le versement d'indemnités de rupture et la remise à zéro de l'ancienneté du salarié.
- La novation du contrat d'un commun accord entre les deux entités et le salarié.

Pour que le changement d'employeur ne soit pas analysé en une rupture de contrat (avec les conséquences attachées) et une nouvelle embauche, il doit être effectué avec un maintien de l'ensemble des dispositions du contrat de travail, sans qu'aucun autre changement lui soit apporté lors du transfert (hormis la personne de l'employeur). En effet, il est régulièrement jugé que la rupture amiable du contrat ne peut se faire en dehors du mécanisme de la rupture conventionnelle individuelle homologuée, et que seule la « novation du contrat » par changement d'employeur est acceptable, notamment dans un périmètre de groupe.



31. Dans un contrat *intuitu personae*, les qualités du cocontractant sont spécialement prises en considération. A la différence d'un contrat d'adhésion, type abonnement téléphonique, où la personnalité du client importe moins. On comprend bien pourquoi un contrat de travail est « chargé » d'*intuitu personae*, le salarié attachant de l'importance à la personne qui l'emploie, et *vice versa*.

Ce dispositif présente un certain nombre d'avantages et d'inconvénients.

Le transfert de personnel : avantages et inconvénients

Avantages : le transfert de salariés permet de doter la société de coordination de façon pérenne en moyens humains et de favoriser une stabilité de son personnel. La société gère directement son personnel. Il n'y a pas lieu non plus de gérer des refacturations de salaires et de charges à destination de la société.

Inconvénients : le changement d'employeur implique nécessairement l'accord du salarié. Il n'est pas possible de maintenir au salarié l'ancien statut collectif et les avantages dont il bénéficiait auprès de son ancien employeur. Cela peut aussi se traduire, le cas échéant, par une perte de compétences au niveau de l'actionnaire bailleur social. Enfin, l'importance des transferts de personnel pourrait contribuer à la reconnaissance d'une UES (Unité Economique et Sociale) entre la société et ses actionnaires bailleurs sociaux (voir ci-après).

>> Quelle convention collective et quel statut collectif appliquer à la société de coordination ?

Comme toute société, la société de coordination doit être dotée d'un statut collectif social à l'occasion de sa création, et elle est astreinte à l'ensemble des obligations de tout employeur notamment en fonction de son effectif. Elle doit notamment se doter d'un régime de prévoyance et de frais de santé, qui sont obligatoires.

La question ici posée est de savoir si cette société, de par son activité et son statut, peut relever d'une convention collective de plein droit.

Pour déterminer la convention collective applicable dans l'entreprise, il y a lieu de s'attacher à la réalité des activités économiques exercées par l'entreprise, permettant de définir le champ d'application professionnel d'une convention collective. Cela s'effectue communément par référence aux codes attribués par l'INSEE.

En pratique, chaque convention collective indique clairement, dans un article spécifique traitant du champ d'application, les activités couvertes par la convention en les désignant soit par l'ancien code APE soit par le code NAF (nomenclature actuellement applicable) : il suffit donc, en règle générale, de les comparer avec celui attribué à l'entreprise pour savoir si celle-ci doit ou non appliquer la convention.

Attention : les codes attribués par l'INSEE ne correspondent parfois pas, ou plus, à l'activité réellement exercée par l'entreprise et une modification de code doit être demandée. De même, l'application d'une convention sur la base d'un code INSEE ne correspondant pas à l'activité de l'entreprise rendrait cette convention inopposable aux salariés qui pourraient toujours demander l'application de la convention qui devrait être la leur, avec le risque d'avoir un cumul d'avantages.

À noter : bien que la société de coordination revête le statut de société d'**habitations à loyer modéré** agréée en application de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation, cela ne lui confère pas le statut juridique d'une **société anonyme d'HLM**, seule visée par le champ d'application de la convention de branche des sociétés anonymes et fondations d'HLM ; la société de coordination ne devrait donc pas relever de plein droit de cette convention de branche, pas plus que de celle des sociétés coopératives d'HLM ou de celle des Offices Publics de l'Habitat.

Les sociétés de coordination étant une nouveauté de la loi ELAN, il faudra dans tous les cas être attentif aux évolutions du périmètre des conventions collectives applicables aux organismes composant la société de coordination.

L'application volontaire d'une convention de branche est envisageable au bénéfice des salariés de la société, mais uniquement à défaut d'une convention collective applicable de plein droit, pour ne pas générer un cumul d'avantages pour les salariés.

>> Existe-t-il un risque de reconnaissance d'une union économique et sociale [UES] entre la société de coordination et ses actionnaires bailleurs sociaux ?

A titre liminaire, la reconnaissance d'une UES peut être soit négociée par accord collectif, soit décidée par le tribunal en cas de saisine par les salariés et les organisations syndicales intéressées.

Une telle reconnaissance contraint les entreprises parties à l'UES à mettre en place une représentation du personnel commune (conseil social et économique unique ou conseil social et économique d'établissement et conseil économique et social central, délégués et représentants syndicaux communs, etc.).

Selon le périmètre composé par la société de coordination et ses actionnaires bailleurs sociaux, la mise en place d'une UES peut également être l'aboutissement du souhait d'une plus grande concentration et d'une plus forte intégration au plan social, avec la possibilité de mettre en place un statut social commun.

>> La reconnaissance d'un groupe au sens du code du travail est-elle possible ?

Une telle reconnaissance conduirait nécessairement à la mise en place d'un comité de groupe, qui viendrait s'ajouter aux instances représentatives du personnel existant au sein des actionnaires bailleurs sociaux.

Néanmoins, il semble que la définition du groupe donnée par le code du travail ne trouve pas en réalité à s'appliquer à la situation particulière de la société vis-à-vis de ses membres.

Aux termes du code du travail, un groupe est constitué « *par une entreprise appelée entreprise dominante, dont le siège social est situé sur le territoire français, et les entreprises qu'elle contrôle dans les conditions définies à l'article L.233-1, aux I et II de l'article L.233-3 et à l'article L.233-16 du code de commerce.* »

Cela nécessiterait donc que :

- la société de coordination possède plus de la moitié du capital d'une autre société,
- ou qu'elle détienne directement ou indirectement une fraction du capital lui conférant la majorité des droits de vote dans les assemblées générales de la société,
- ou qu'elle dispose seule de la majorité des droits de vote dans la société en vertu d'un accord conclu avec d'autres associés ou actionnaires,
- ou qu'elle détermine en fait, par les droits de vote dont elle dispose, les décisions dans les assemblées générales de la société,
- ou dispose, en étant associé ou actionnaire de la société, du pouvoir de nommer ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la société.

*« Est également considérée comme entreprise dominante, pour la constitution d'un comité de groupe, une entreprise exerçant **une influence dominante sur une autre entreprise dont elle détient au moins 10% du capital**, lorsque la permanence et l'importance des relations de ces entreprises établissent l'appartenance de l'une et de l'autre à un même ensemble économique ».*

Le schéma juridique de la société de coordination, détenue par ses actionnaires et non l'inverse, ne permet pas, à notre sens, de faire reconnaître l'existence d'un groupe [pour l'institution obligatoire d'un comité de groupe] entre la société de coordination et tous ses membres. Par contre, il serait possible de faire reconnaître un groupe entre un membre de la société de coordination détenant plus de 50% du capital de la société de coordination et cette dernière. Mais dans ce cas, cela n'aurait pas d'impact sur les autres membres.

>> Existe-t-il un risque de reconnaissance de co-emploi avec les enjeux y étant attachés, du fait d'une immixtion de la société dans la gestion de ses actionnaires bailleurs sociaux ?

Le co-emploi peut être reconnu lorsqu'un salarié se trouve indifféremment sous la subordination de deux employeurs juridiquement distincts. Il peut être également établi en cas d'immixtion d'une société dans la gestion d'une autre.

Dans les deux cas, il s'agit d'une question de fait soumise aux juges, qui s'attachent à apprécier les modalités concrètes d'activité du salarié et ses relations avec les deux entreprises, ou qui relèvent les décisions ou les actes d'ingérence commis par une société vis-à-vis de l'autre.

La reconnaissance du co-emploi présente, notamment, pour un salarié l'intérêt de rendre les deux entreprises solidaires pour l'attribution et le paiement des indemnités ou salaires qui pourraient lui être dus notamment en cas de licenciement.

La société de coordination et le personnel public

>> Cumul d'activité

Par principe, les agents publics doivent consacrer l'intégralité de leur activité professionnelle aux tâches qui leur sont confiées ; ils ne peuvent pas exercer à titre professionnel une activité privée lucrative de quelque nature que ce soit.³²

Ce principe est applicable aux fonctionnaires et aux agents contractuels de droit public.

Le principe d'interdiction de cumul est aménagé par une série de dérogations.

Ainsi, certaines activités limitativement énumérées par les textes peuvent être exercées par les agents publics, sans autorisation préalable. D'autres sont soumises à une simple déclaration.

Par ailleurs, les fonctionnaires et agents contractuels peuvent être autorisés à exercer, à titre accessoire, une ou plusieurs activités, lucratives ou non, auprès d'une personne ou d'un organisme public ou privé, dès lors que cette activité est compatible avec leurs fonctions, n'affecte pas leur exercice, et ne porte pas atteinte au fonctionnement normal, à l'indépendance ou à la neutralité du service³³.

Les agents occupant un emploi à temps non complet, dont la durée de service hebdomadaire n'excède pas 70% de la durée légale du travail, bénéficient de règles spécifiques plus souples et peuvent notamment exercer une ou plusieurs activités privées lucratives, sans qu'il y ait de liste limitative des activités envisageables. L'activité doit avoir lieu en dehors des obligations de service de l'agent.³⁴

Les fonctionnaires et agents contractuels de droit public peuvent donc cumuler, avec leur emploi public, une activité lucrative au sein de la société, uniquement s'ils relèvent d'une des exceptions à l'interdiction de cumul prévue par les textes. S'agissant d'une société de coordination, les possibilités de cumul seront ainsi très restreintes.



32. Articles 25 septies I et 32 loi n°83-634 du 13 juillet 1983.

33. La liste des activités accessoires pouvant être autorisées est fixée par décret n°2017-105 du 27 janvier 2017.

34. Les emplois à temps non complet tels que prévus par le décret n°91-298 du 20/03/91 sont rares car ces emplois ont été créés dans les offices de moins de 800 logements.

>> Transfert de personnel

La situation des fonctionnaires

Les fonctionnaires territoriaux ne peuvent pas être transférés à la société, aucune disposition ne prévoyant un tel transfert.

Seul un détachement, une disponibilité ou une mise à disposition est envisageable.

> Le détachement

Le détachement³⁵ consiste, pour le fonctionnaire, à être placé hors de son cadre d'emplois, emploi ou corps, tout en continuant à y bénéficier de ses droits à l'avancement et à la retraite.

Les fonctionnaires territoriaux ne peuvent être détachés, avec leur accord, que dans des cas bien précis³⁶.

Le détachement peut notamment avoir lieu auprès d'une entreprise privée assurant des missions d'intérêt général ou auprès d'un organisme privé ou d'une association dont l'activité favorise ou complète l'action d'une collectivité publique.

Le détachement de fonctionnaires auprès d'une société de coordination peut donc *a priori* être envisagé.

Le détachement de longue durée ne peut pas excéder cinq années. Il peut être renouvelé par périodes n'excédant pas cinq années.

Le fonctionnaire détaché est soumis « *aux règles régissant la fonction qu'il exerce par l'effet de son détachement* », de sorte que la relation contractuelle qui liera les fonctionnaires détachés à la société relèvera du droit privé et des dispositions du code du travail.

> La disponibilité des fonctionnaires

La disponibilité est la position du fonctionnaire qui, placé hors de son administration ou service d'origine, cesse de bénéficier, dans cette position, de ses droits à l'avancement et à la retraite.

Par dérogation lorsqu'un fonctionnaire bénéficie d'une disponibilité au cours de laquelle il exercera une activité professionnelle, il conservera, pendant une durée maximale de cinq ans, ses droits à l'avancement dans les conditions prévues par décret non encore paru.

La mise en disponibilité ne peut être accordée qu'aux seuls fonctionnaires et non aux fonctionnaires stagiaires et aux agents contractuels. Elle est prononcée, soit à la demande de l'intéressé, soit dans certain cas, d'office.

Une disponibilité pour convenances personnelles peut ainsi être accordée, sur décision de l'autorité territoriale, sous réserve des nécessités du service, après avis de la Commission Administrative Paritaire et de la Commission de déontologie, au fonctionnaire qui en fait la demande.

La durée maximale de la mise en disponibilité pour convenances personnelles est de trois années renouvelables, dans la limite d'un total de dix années sur l'ensemble de la carrière.

Un fonctionnaire en disponibilité pour convenances personnelles peut travailler dans le secteur privé et donc au sein d'une société de coordination.

Dans ce cas toutefois, la commission de déontologie de la fonction publique doit être préalablement saisie afin de rendre un avis sur la compatibilité de la nouvelle activité lucrative du fonctionnaire, salariée ou non, ou de toute activité libérale avec les fonctions qu'il a exercées au cours des 3 années précédant le début de cette activité (article 25 octies - III de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et article 2 du décret n°2017-105 du 27 janvier 2017 relatif à l'exercice d'activités privées par des agents publics et certains agents contractuels de droit privé ayant cessé leurs fonctions, aux cumuls d'activités et à la commission de déontologie de la fonction publique).

La commission apprécie si l'activité qu'exerce ou que projette d'exercer le fonctionnaire risque de compromettre ou de mettre en cause le fonctionnement normal, l'indépendance ou la neutralité du service, de méconnaître tout principe déontologique ou de placer l'intéressé en situation de commettre l'infraction prévue à l'article 432-13 du code pénal.

35. Articles 64 à 69 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 ; décret n°86-68 du 13 janvier 1986.

36. Enumérés par l'article 2 du décret n°86-68 du 13 janvier 1986.

> La mise à disposition

La mise à disposition³⁷ est la situation du fonctionnaire qui demeure dans son cadre d'emploi ou corps d'origine, est réputé y occuper un emploi et continue à percevoir la rémunération correspondante, mais qui exerce ses fonctions hors du service où il a vocation à servir.

La mise à disposition est possible, avec l'accord du fonctionnaire, auprès d'organismes contribuant à la mise en œuvre d'une politique de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leurs établissements publics administratifs, pour l'exercice des seules missions de service public confiées à ces organismes.

La mise à disposition de fonctionnaires auprès d'une société de coordination implique donc qu'elle soit considérée comme investie de missions de service public.

La mise à disposition est prononcée pour une durée maximale de trois ans ; elle peut être renouvelée par périodes n'excédant pas cette durée.

Sauf exception, elle donne lieu à remboursement par l'organisme d'accueil. Elle fait l'objet d'une convention conclue entre chaque personne publique concernée et l'organisme d'accueil.

> Le cas des agents contractuels de droit public

Le transfert volontaire du contrat de travail des agents contractuels de droit public, en dehors de tout transfert légal automatique, soulèverait des difficultés, dans la mesure où il impliquerait la transformation du contrat de droit public en contrat de droit privé, soumis au code du travail.

Ce transfert ne pourrait donc pas être effectué sans changement apporté au contrat de travail. Il pourrait alors être analysé comme une rupture du contrat et une nouvelle embauche.

Le détachement des agents contractuels de droit public n'étant pas prévu par les textes, il ne peut donc pas être envisagé.

Par ailleurs, la mise à disposition des agents contractuels (uniquement sous contrat à durée indéterminée) n'est pas plus envisageable, un tel procédé ne pouvant pas avoir lieu, en l'état des textes, qu'auprès d'une société commerciale.





Les conventions de prestation de services entre la société de coordination et ses actionnaires

La conclusion de conventions entre la société de coordination et ses membres est inscrite dans son ADN. Un formalisme rigoureux doit être suivi pour ce faire.

>> Conventions réglementées

Lorsque la société de coordination revêt la forme d'une société anonyme classique, les relations avec ses actionnaires bailleurs sociaux sont régies par des conventions cadre qui constituent des conventions réglementées par la loi³⁸.

De telles conventions sont soumises à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société. Elles sont communiquées aux commissaires aux comptes, qui en font rapport à l'assemblée générale ordinaire, laquelle est appelée à statuer sur chacune d'entre elles.

Les administrateurs ou membres du conseil de surveillance intéressés ne prennent pas part au vote. Cette procédure n'exclut pas la nécessité, pour eux, de solliciter de leur conseil d'administration ou de surveillance, la même autorisation préalable, si l'organisme actionnaire bailleur social est soumis aux mêmes dispositions.

Par ailleurs, ces conventions sont soumises à un examen annuel par le conseil d'administration ou de surveillance de la société, qui doit justifier l'intérêt de leur maintien. Au support de cet examen, il est fait état des montants concernés au titre de l'exercice écoulé.

Cette procédure participe d'une forme d'audit annuel de l'intérêt de la mise en commun de certains moyens pour l'exécution de missions facultatives.

La question ne se pose pas dans les mêmes termes pour les missions obligatoires, dans la mesure où l'exécution de ces dernières ne relève pas d'une relation bilatérale, entre la société et chacun de ses actionnaires bailleurs sociaux, mais s'impose à l'ensemble de ses actionnaires bailleurs sociaux.

Lorsque la société de coordination revêt la forme d'une coopérative, les relations entre la société de coordination et les actionnaires bailleurs sociaux, assimilés à cet égard à des coopérateurs, sont régies par les statuts, ou par un règlement intérieur qui fixe les modalités d'échange des prestations et les modalités de paiement.

38. Du fait de la participation de l'actionnaire au capital de la société de coordination et des éventuels mandats communs aux actionnaires bailleurs sociaux et à la société de coordination ; articles L.423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et articles L.225-38 et L.225-86 du code de commerce.



CHAPITRE 5

Les moyens financiers

Les nouveaux outils	50
L'encadrement réglementaire des flux financiers au sein de la société de coordination	52
La soutenabilité financière	54
Les comptes	55

Outre les outils classiques de financement (augmentation de capital, émission d'obligations, souscription de prêts auprès d'établissements financiers, etc.), les actionnaires bailleurs sociaux de la société de coordination disposent de nouveaux moyens pour lever des fonds et organiser entre eux la circulation des flux financiers. La libéralisation de la circulation des flux intra-groupe qui en résulte n'est toutefois pas sans limite.

- En principe, le compte courant d'associé est remboursable à tout moment, sauf convention contraire clairement exprimée dans les statuts ou dans le contrat d'avance en compte courant. Par exception, il est possible de prévoir conventionnellement des périodes de blocage et des délais de préavis pour le retrait des sommes versées.

À noter : on peut se demander, dans la mesure où la société de coordination est investie du pouvoir de veiller à la « *soutenabilité financière* » du groupe, si elle pourrait s'opposer au remboursement par un organisme en difficulté financière, des avances en compte courant qui lui auraient été consenties par un autre membre de la société.

Les nouveaux outils

>> Avances en compte courant

Une avance en compte courant est un prêt constitutif d'une avance de « *fonds reçus du public* » consenti par un associé à sa société. Les organismes d'HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent consentir de telles avances en compte courant (i) aux organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, (ii) aux organismes d'HLM et (iii) aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux dès lors qu'ils sont membres de la même société de coordination.

Quel mode opératoire ?

- La conclusion d'une convention d'avance en compte courant suppose que chacune des parties ait suivi les procédures d'autorisation qui lui sont propres (ex. : pour les Offices Publics de l'Habitat, les emprunts sont autorisés par le conseil d'administration ou, du fait d'une délégation, par le directeur général).
- Bien qu'aucune disposition statutaire soit juridiquement requise pour l'ouverture d'un compte courant d'« associé », il est possible de fixer dans les statuts les modalités d'ouverture et de fonctionnement d'un tel compte. Cela étant, fixer toutes les modalités d'ouverture et de fonctionnement du compte courant dans une clause statutaire semble inadéquat, compte tenu de la rigidité qui en résulterait (obligation de modifier les statuts dès lors qu'une seule modalité doit être changée, etc.).

>> Prêts participatifs

Le prêt participatif est « *un moyen de financement intermédiaire entre le prêt à long terme et la prise de participation* » assimilé par la loi à des fonds propres. Les organismes d'HLM et les SEM de construction et de gestion de logements sociaux peuvent octroyer de tels prêts (i) aux organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage, (ii) aux organismes d'HLM et (iii) aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux dès lors qu'ils sont membres de la même société de coordination.

Quel mode opératoire ?

- La conclusion d'un prêt participatif suppose que chacune des parties ait suivi les procédures d'autorisation qui lui sont propres (ex. : pour les Offices Publics de l'Habitat, les emprunts sont autorisés par le conseil d'administration ou, du fait d'une délégation, par le directeur général).
- En cas de liquidation amiable, de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire par cession de l'entreprise débitrice, les prêts participatifs ne sont remboursés qu'après désintéressement complet de tous les autres créanciers privilégiés ou chirographaires, étant précisé que les titulaires de prêts participatifs sont en principe, pour les répartitions à intervenir, placés sur le même rang.

>> Opérations de trésorerie

La centralisation de trésorerie consiste à regrouper la trésorerie des sociétés d'un groupe afin de procéder à une gestion optimisée de leurs encours et placements. Cela revient concrètement à mobiliser les avoirs des sociétés excédentaires en trésorerie, pour les affecter à la couverture des besoins des sociétés en déficits de trésorerie qui, s'ils n'étaient comblés, pourraient générer des frais financiers. La société de coordination et ses membres sont autorisés à réaliser entre eux des opérations de trésorerie.

Quel mode opératoire ?

- Pour mettre en place une centralisation de trésorerie, il est préférable que l'ensemble des parties concluent par écrit, après avoir suivi les procédures d'autorisation qui leur sont propres, une « convention de trésorerie intra-groupe ». Ce contrat a pour objet de définir les conditions et modalités des opérations de trésorerie à intervenir entre les différentes entités entrant dans le périmètre de la centralisation. La gestion de la trésorerie est confiée à une entité centralisatrice qui, au cas particulier, peut être la société de coordination.
- La convention de trésorerie intra-groupe peut être complétée d'une « convention de centralisation automatisée de trésorerie » conclue par l'entité centralisatrice, pour son propre compte et en qualité de mandataire des entités entrant dans le champ de la centralisation, avec un établissement de crédit. Ce service proposé par les banques permet d'automatiser les transferts de flux financiers entre les entités du groupe. Selon la technique utilisée, ce transfert de fonds peut être effectif (*cash pooling* par transfert physique de fonds) ou fictif (*cash pooling* notionnel).

>> Opérations de crédit

La loi autorise la société de coordination et ses membres à s'accorder entre eux tout type d'opérations de crédit. Les avances en compte

courant, les prêts participatifs et les opérations de trésorerie sont des opérations de crédit, mais n'épuisent pas la catégorie. Il en résulte que la société de coordination et ses membres peuvent recourir à bien d'autres formes d'opérations de crédit, sous réserve toutefois de suivre le régime propre à chaque opération.

>> Titres participatifs

Les titres participatifs sont des titres de créance, c'est-à-dire des titres financiers représentant chacun un droit de créance sur la personne morale qui les émet. Il s'agit d'une source de financement qui se rapproche des fonds propres, sans toutefois pouvoir y être assimilée faute de donner accès au capital. Outre (i) les sociétés par actions appartenant au secteur public, (ii) les sociétés anonymes coopératives, (iii) les banques mutualistes ou coopératives et (iv) les établissements publics de l'État à caractère industriel et commercial, peuvent émettre des titres participatifs (v) les sociétés de coordination, (vi) les Offices Publics de l'Habitat et (vii) les sociétés d'HLM.

Les titres participatifs sont émis en vertu d'un contrat d'émission. Plusieurs des caractéristiques de ces titres peuvent s'avérer particulièrement intéressantes :

- les titres participatifs ne sont remboursables qu'en cas de liquidation de la société ou, à son initiative, à l'expiration d'un délai qui ne peut être inférieur à sept ans et dans les conditions prévues au contrat d'émission.
- La rémunération des titres participatifs comporte une partie fixe et une partie variable calculée par référence à des éléments relatifs à l'activité ou aux résultats de la société et assise sur le nominal du titre.

Il doit enfin être observé que les titres participatifs peuvent être utilisés dans le cadre de la société de coordination, comme en dehors de celle-ci, pour lever des fonds auprès d'investisseurs extérieurs.

>> Placements des offices publics de l'habitat

En sus de la souscription aux titres financiers antérieurement autorisés, la loi permet aux Offices Publics de l'Habitat de placer leurs fonds :

- en titres de capital ou titres de créance émis par un organisme d'HLM ou une SEM de construction et de gestion de logements sociaux membre du même groupe d'organismes de logement social.
- En titres de capital ou titres de créance émis par une société de coordination dont ils sont actionnaires.

Les nouvelles possibilités de placement des Offices Publics de l'Habitat ont pour but d'encourager la mutualisation des fonds, notamment dans le cadre de la société de coordination.

Ce nouveau droit doit être exercé dans le respect des procédures d'autorisation applicables aux Offices Publics de l'Habitat ; le conseil d'administration décide des orientations générales en matière de placement de fonds de l'Office Public de l'Habitat, tandis que le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office Public de l'Habitat.

>> Garanties du financement

Les biens des établissements publics sont insaisissables. La loi institue une dérogation au principe d'insaisissabilité des biens des personnes publiques au profit des Offices Publics de l'Habitat. Ces derniers peuvent en effet accorder des sûretés réelles mobilières spéciales dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des HLM. Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté peuvent donner lieu à une saisie-attribution ou une saisie conservatoire.

Les Offices Publics de l'Habitat sont donc en mesure de constituer des sûretés réelles (gages espèces, nantissements, etc.) au bénéfice de leurs partenaires financiers. Cette faculté peut s'inscrire dans une logique individuelle ou de groupe :

- à titre individuel, un Office Public de l'Habitat pourra accorder une sûreté réelle mobilière en garantie d'un emprunt.
- Dans le cadre d'une société de coordination, un Office Public de l'Habitat pourra participer à des montages financiers de groupe, ceux-ci étant régulièrement garantis par l'octroi de sûretés.

L'encadrement réglementaire des flux financiers au sein de la société de coordination

La société et ses membres peuvent, entre eux, réaliser des opérations relevant du monopole bancaire, en particulier des avances en compte courant, des prêts participatifs, des opérations de trésorerie et, plus généralement, des opérations de crédit.

Ces opérations sont encadrées de la manière suivante³⁹ :

>> Taux d'intérêt

La loi limite le taux d'intérêt qui peut être reçu par la société ou ses membres au titre d'une avance, d'un prêt participatif, d'une opération de trésorerie et d'un prêt. Le taux conventionnel ne peut en effet pas excéder de 1,5 point le taux servi aux détenteurs du Livret A.

En ce qui concerne les prêts participatifs (à distinguer des titres participatifs), cette limite s'applique à la somme du taux fixe et de la part variable. Cela limite grandement l'intérêt de la clause de participation aux bénéfices nets, généralement stipulée dans ce type de prêt.

À supposer que cela soit un frein à la réalisation d'une telle opération, les parties pourront privilégier un financement par l'émission de titres participatifs, le taux d'intérêt de ceux-ci n'étant pas ainsi limité.

>> Déclaration aux ministres

Les parties à une avance en compte courant, un prêt participatif, une opération de trésorerie ou un prêt ont l'obligation de déclarer ces opérations aux ministres de l'économie et du logement. En ce qui concerne les opérations de trésorerie, le plus efficient semble de procéder à une déclaration unique lors de la conclusion d'une convention de trésorerie intra groupe et, le cas échéant, la conclusion d'une convention de centralisation automatisée de trésorerie. La loi ne précise toutefois pas s'il convient de procéder ainsi, ou si les parties doivent adresser une nouvelle déclaration à chaque opération de trésorerie, c'est-à-dire à chaque réajustement de trésorerie par l'entité centralisatrice.

Les modalités de la déclaration aux ministres devraient être fixées par la voie réglementaire. A l'instar du dispositif antérieur, il est vraisemblable que la transmission des déclarations s'effectuera via un site internet dédié et qu'elle devra être accompagnée de :

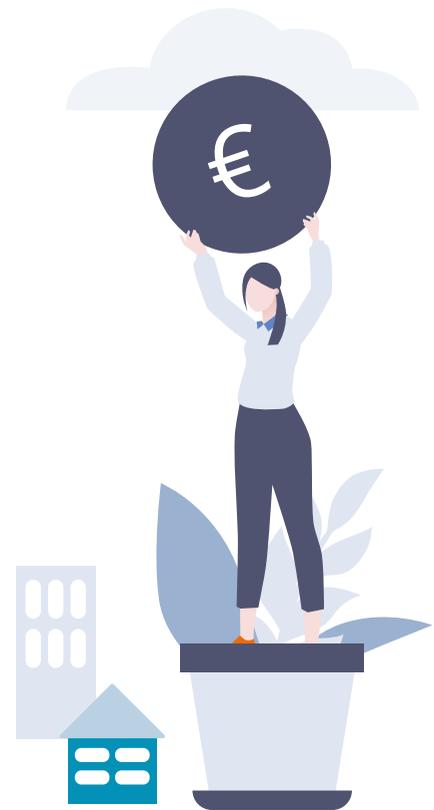
- un justificatif d'appartenance à un même groupe.
- Une copie du contrat signé comportant une clause suspensive relative à l'absence d'opposition des deux ministres, dans lequel figurent le montant, la durée et le taux de rémunération.
- Une note présentant les justifications de l'opération réalisée, ainsi que ses conséquences financières, cette note devant :
 - > préciser, du point de vue de l'organisme prêteur, sa capacité à remplir sa mission sociale compte tenu des fonds prêtés et, du point de vue de l'emprunteur, la destination sociale des fonds correspondants ;
 - > comporter, pour chacun d'entre eux, un état prévisionnel d'activité portant sur une période de trois ans.

La loi prévoit que l'opposition peut être le fait d'un seul des deux ministres. Le délai d'opposition est de quinze jours, l'absence d'opposition valant accord. En toute logique, ce délai devrait commencer à courir à compter de la date de réception de la déclaration complète, conformément au régime antérieur.

>> Obligation d'information

Selon sa situation, l'entité qui a prêté des fonds sous forme d'avance, de prêt participatif, d'opérations de trésorerie ou de prêt peut être soumise à une obligation d'information :

- s'il exerce une activité locative, le prêteur informe la caisse de garantie du logement locatif social de la conclusion et des conditions de l'opération.
- S'il exerce une activité d'accèsion à la propriété, le prêteur informe la société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières de la conclusion et des conditions de l'opération.



>> Soumission à la législation bancaire

En leur qualité de prêteurs, la société de coordination et ses membres doivent appliquer la réglementation propre à chaque produit financier. Si le bénéfice d'une dérogation au monopole bancaire leur évite d'avoir à solliciter un agrément auprès de la banque centrale européenne ou de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, ils restent en effet soumis aux règles qui régissent les opérations qu'ils entendent réaliser.

La soutenabilité financière

La société de coordination a pour objet de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe et des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements.

La loi énumère les principales prérogatives que la société de coordination peut mettre en œuvre pour assurer la soutenabilité financière :

- de manière générale, la société de coordination peut décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement.
- Lorsque la situation financière d'un organisme le justifie, la société de coordination peut mettre ledit organisme en demeure de présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable.
- À défaut de rétablissement de la situation, la société de coordination peut, après avoir au préalable consulté les organes dirigeants de l'organisme concerné, décider la cession totale ou partielle du patrimoine de cet organisme ou sa fusion avec un autre organisme du groupe. Lorsque cette cession concerne des organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage et des SEM de construction et de gestion de logements sociaux, elle ne peut viser que les logements locatifs conventionnés.

À noter : si la société de coordination peut prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe, cela n'équivaut pas à une solidarité juridique des membres de la société de coordination envers les créanciers de la société de coordination ou d'un des membres.

Il convient de souligner, en outre, que la soutenabilité financière des organismes est suivie de près par les Fédérations (OPH, ESH, COOP, EPL) en relation avec la CGLLS, laquelle peut intervenir, à la demande et en relation avec ces dernières, pour rétablir une situation de fragilité financière.

La notion de soutenabilité financière

La notion de soutenabilité financière n'est pas définie par un texte. Tout au plus relève-t-on que la commission européenne connaît le concept de « soutenabilité de la dette », défini comme la capacité des ressources budgétaires à financer une dette future, et qu'en France la « soutenabilité budgétaire » est évoquée par quelques textes⁴⁰.

La combinaison de ces différentes approches permet d'entendre la « soutenabilité financière » comme la capacité du groupe et des organismes qui le constituent à présenter une situation financière leur assurant d'une part la faisabilité des opérations engagées à court terme et d'autre part la pérennité de leur activité à moyen terme. C'est donc un critère d'appréciation de la situation financière du groupe et de ses membres reposant sur une analyse à la fois rétrospective et prospective.

Les comptes

>> La combinaison des comptes

La société de coordination a pour objet, pour ses actionnaires bailleurs sociaux, d'établir et de publier des comptes combinés.

La combinaison de comptes concerne les entreprises liées par des relations économiques de nature diverse, sans que leur prise en considération dans la combinaison résulte de liens de contrôle capitalistique.

Pour la société de coordination, la loi a opté pour la combinaison plutôt que pour la consolidation des comptes des organismes actionnaires bailleurs sociaux avec ceux de la société dans la mesure où certains d'entre eux, existant sous la forme d'Offices Publics de l'Habitat, ne sont pas dotés d'un capital social.

Les modalités d'application de la combinaison seront sans doute définies par voie réglementaire.

En tout état de cause, la société et ses actionnaires bailleurs sociaux seront appréhendés comme un groupe par les établissements financiers, notamment aux fins de détermination de la capacité d'endettement du groupe et de chacun de ses membres.



>> Organisation du contrôle de gestion

La loi ne précise pas les modalités de mise en œuvre de cette mission obligatoire.

Il appartient aux instances dirigeantes de la société de coordination d'organiser le contrôle de gestion de chacun de ses actionnaires bailleurs sociaux :

- soit en réunissant les rapports de contrôle de gestion de chacun, s'ils sont suffisamment équipés pour répondre aux standards de qualité attendus par la société.
- Soit en se dotant d'un contrôleur de gestion ou d'une équipe dédiée selon la dimension de la société et son degré d'intégration.
- Soit en ayant recours à un prestataire extérieur.

>> Révision coopérative

Conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 septembre 1947 sur la coopération, les sociétés coopératives doivent se soumettre, *a minima*, une fois tous les cinq ans à un contrôle dit « révision coopérative ». Par ailleurs, la révision est obligatoire au terme de trois exercices déficitaires ou si les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital de la coopérative.

La révision est effectuée par un réviseur (personne morale ou personne physique) agréé par le ministre en charge de l'économie sociale et solidaire. Le réviseur et son suppléant sont nommés par l'assemblée générale de la société coopérative parmi la liste des réviseurs agréés (la liste des réviseurs agréés est disponible sur le portail des acteurs de l'économie sociale et solidaire).

CHAPITRE 6

Annexes

- >> Contexte réglementaire
- >> Rétro-planning de constitution d'une société de coordination
- >> Formalités et documents nécessaires à la constitution de la société de coordination
- >> Décret 2019-911 du 29 août 2019
- >> Canevas de statuts types de sociétés de coordination

Annexe 1

Contexte réglementaire

>> L'obligation de rattachement à un groupe de logement social

Les offices gérant moins de 12 000 logements sociaux perdurent au 1^{er} janvier 2021 (en tout cas jusqu'au 1^{er} janvier 2023 cf. infra) si, à cette date, ils justifient appartenir à un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des deux formes limitativement et strictement définies par la loi à savoir :

- soit un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes de logement social, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres⁴¹.

- Soit un ensemble constitué d'une société de coordination et des détenteurs de son capital⁴².

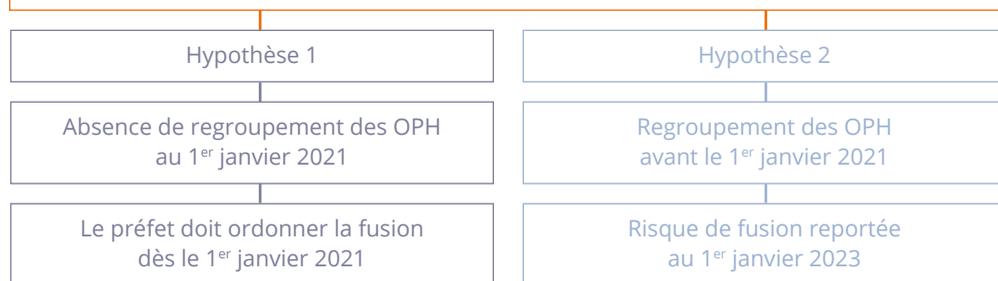
Sachant qu'un tel groupe doit lui-même justifier gérer au moins 12 000 logements ou compter au moins une SEM de logement social, ayant réalisé un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans, au moins supérieur à 40 millions d'euros⁴³.

La loi ouvre donc une (courte) fenêtre de tir aux offices pour penser et organiser leur devenir, sachant que ceux-ci peuvent s'orienter soit vers un dispositif de pérennisation de l'organisme, soit vers la dissolution de ce dernier.

Le sort des offices rattachés à une même personne publique ?

A noter que la loi prévoit que le préfet procédera, après mise en demeure, à la fusion des offices, lorsque plusieurs offices de moins de 12 000 logements sont rattachés à la même personne publique. Ce mécanisme, applicable au 1^{er} janvier 2021, est reporté au 1^{er} janvier 2023 si, à la première date, l'office justifie avoir rejoint un groupe au sens de la loi ELAN.

Plusieurs OPH de moins de 12 000 logements rattachés à la même collectivité de rattachement



>> Que faut-il entendre par logements gérés ?

Ce sont les logements faisant l'objet par l'office d'une activité de gestion locative, même s'ils ne lui appartiennent pas. Ainsi, sont comptés dans le seuil les logements dont l'office est propriétaire et qu'il gère directement, mais aussi ceux qu'ils gèrent sans en être propriétaire. Sans être exhaustif, cela concerne :

- les logements dont l'office est usufruitier, sur la base d'une opération d'usufruit locatif social.
- Les logements construits et gérés par l'office en sa qualité de preneur à bail à construction ou d'emphytéote.

41. Article L. 423-1-1, 1^o du code de la construction et de l'habitation.

42. Article L. 423-1-1, 2^o du code de la construction et de l'habitation.

43. Article L. 481-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

- Les logements construits et gérés par l'office en qualité d'organisme de foncier solidaire.
- Et les places de logement foyer, même si la résidence est louée par l'office à un organisme prenant en charge la relation d'hébergement avec les résidents.

Le décret n°2019-634 du 24 juin 2019 définit la notion de logements gérés.

>> Quels sont les logements à décompter ?

Les logements à décompter comprennent les habitations individuelles et collectives (appartements), ainsi que les lits de logement-foyer. Le nombre de ces lits est calculé sur la base de trois lits pour un logement [à valider selon décret à paraître].

>> Quelles sont les exceptions à l'obligation de seuil ?

Certains offices ne justifiant pas du seuil échappent à l'obligation de se regrouper. Cela vise le cas de l'Office ayant son siège dans un département où aucun autre organisme d'HLM ou SEM agréée pour le logement social n'appartenant pas à un groupe, ni aucun groupe n'a son siège.

>> Quels groupes ?

L'appartenance à un groupe capitalistique majoritairement composé d'organismes de logement social

Les bailleurs sociaux rejoignent ou créent un groupe capitalistique. C'est la première branche de l'option ouverte par la loi⁴⁴. Cela correspond à deux hypothèses :

- L'organisme d'HLM constitue un groupe capitalistique majoritairement composé d'organismes de logement social, en prenant des participations majoritaires dans des sociétés d'HLM. Cette option est ouverte à un office, qui peut participer au capital de sociétés d'habitations à loyer modéré.
- L'organisme d'HLM rejoint un groupe capitalistique en cédant une participation dans son capital, conférant le contrôle à l'autre organisme. Cette possibilité est réservée aux sociétés anonymes d'HLM qui, seules, peuvent se placer sous le contrôle d'une autre structure, société d'HLM ou pas.

En effet, les offices, n'ayant pas de capital, peuvent acquérir des participations majoritaires dans des sociétés HLM, mais ne peuvent pas eux-mêmes, faute de capital, être placés sous le contrôle d'une société.

L'appartenance à une société de coordination

Dans la seconde branche de l'option ouverte par la loi, les bailleurs sociaux s'associent au sein d'une société de coordination. La société de coordination est un groupement très particulier et original, tout à la fois holding et plateforme de services.

La société de coordination est une holding parce qu'elle opère comme un groupe inversé, exerçant sur ses propres actionnaires un fort contrôle patrimonial et de gestion, l'autorisant, en cas de défaillance de l'un de ses actionnaires, à ordonner notamment la cession totale ou partielle de son patrimoine (article L.423-1-2 du code de la construction et de l'habitation).

Elle constitue aussi une plateforme de services, en définissant la politique d'achat et technique de ses actionnaires, en développant pour eux une politique de communication unifiée, en organisant la mutualisation de leurs disponibilités financières, etc.

C'est à la société de coordination que le guide est consacré.

Groupe capitalistique ou société de coordination ?

La loi proscribit explicitement le rattachement à deux sociétés de coordination. En revanche, elle n'interdit pas formellement de relever tout à la fois d'un groupe capitalistique et d'une telle société. Cela étant, une telle possibilité est elle légalement possible ? En effet, la loi ouvre une option entre le rattachement « soit » à un groupe capitalistique, « soit » à une société de coordination. L'emploi de la locution « soit » correspond à un ou renforcé, pour indiquer l'interdiction du cumul entre deux branches alternatives. Par ailleurs, dans le scénario d'un tel double rattachement, quel sera le siège du groupe ? Qui bâtira le cadre stratégique d'utilité sociale ? etc. Au jour de la rédaction du guide, les services de l'Etat ne se sont pas prononcés sur ces points.

Annexe 2

Rétro-planning de constitution d'une société de coordination

>> Création d'une société de coordination

I. Phase de négociation préalable, arrêtant une position commune sur les points principaux suivants :

- Les motifs déterminants du rapprochement et les objectifs poursuivis en commun.
- L'approche d'un plan stratégique satisfaisant les politiques de logement social de chaque participant et/ou collectivité intéressée, notamment les projets d'investissement, les subventions éventuelles, la cession/acquisition de logements, etc.
- La forme de société anonyme classique ou de société anonyme coopérative à capital variable.
- Le capital social et sa répartition.
- Le choix d'une dénomination unique dans le but d'afficher une identité commune.
- Le degré de mutualisation des missions non obligatoires de la société et la détermination des moyens affectés, au moins dans une première étape, notamment le personnel affecté et le lieu d'implantation du siège social.
- Les modalités de contribution des organismes participants.
- La gouvernance de la société.
- Les critères financiers et comptables dans l'optique de la détermination de la soutenabilité financière

II. Phase de la création proprement dite

J-90	Consultation des IRP conformément à l'article L.2312-24 du C.T. Le comité émet un avis sur les orientations stratégiques de l'entreprise et peut proposer des orientations alternatives. Cet avis est transmis à l'organe chargé de l'administration de l'entreprise, qui formule une réponse argumentée. Le comité en reçoit communication et peut y répondre.
J-30 / J-20	Délibérations des collectivités et établissements publics actionnaires de référence / collectivités et EPCI de rattachement lorsqu'un Office Public de l'Habitat ou une SEM est fondateur de la société, habilitant leur représentant au conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat ou de la SEM à voter favorablement pour la souscription au capital d'une nouvelle société de coordination. Délibérations des conseils d'administration/directoire des organismes fondateurs et habilitation de leurs représentants légaux à déposer les fonds de capital de la société et à signer les statuts.
J-20	Information par courrier des locataires
J-20	Dépôt des fonds de capital auprès d'un établissement bancaire et délivrance du certificat du dépositaire par l'établissement bancaire.
J-15	Signature des statuts et des documents accessoires.
J-8	Publicité, dépôt (<i>statuts, nomination de la direction générale, convention de domiciliation du siège, documents d'identité et déclaration de non condamnation de tous les administrateurs/membres du conseil de surveillance et des directeurs généraux/membres du directoire</i>) et demande d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
J	Immatriculation au registre du commerce et des sociétés

Annexe 3

Formalités et documents nécessaires à la constitution de la société de coordination

Constitution d'une société anonyme de coordination à conseil de surveillance et directoire

>> Formalités à accomplir

- AGRÉMENT
- ENREGISTREMENT
- INSERTION LÉGALE
- DÉPÔT AU GREFFE
- IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
- REGISTRES OBLIGATOIRES
à faire parapher par le tribunal de commerce

>> Documents à produire

- Un exemplaire original des statuts signés ;
- un exemplaire de la liste des bénéficiaires effectifs, daté et signé par le représentant légal ;
- un exemplaire original du procès-verbal de la première délibération du Conseil de Surveillance nommant les membres du Conseil de Surveillance et du Directoire, le président et le vice-président du Conseil de Surveillance et le président du Directoire, ou le directeur général unique, ainsi que les commissaires aux comptes ;
- le cas échéant, un exemplaire de la lettre de désignation du représentant permanent des membres du Conseil de Surveillance (personnes morales) ;
- un exemplaire original du rapport du commissaire aux apports (apport nature), s'il y a lieu ;
- un exemplaire original du certificat du dépositaire des fonds et de la liste des souscripteurs ;
- un pouvoir du Président du Directoire ou du Directeur Général unique ;
- un extrait K bis original de moins de trois mois des membres du Conseil de Surveillance (personnes morales) ;
- la copie recto-verso de la carte nationale d'identité, de la carte de résident (si de nationalité étrangère) ou du passeport des membres

du Conseil de Surveillance, du Directoire ou des représentants permanents (parfaitement lisible et en validité) ;

- la déclaration de non condamnation et de filiation, signée en original, pour tous les membres du Conseil de Surveillance, du Directoire et représentants permanents ;
- pour les commissaires aux comptes : justifier de l'inscription sur la liste des commissaires aux comptes (CRCC) et de la lettre du commissaire aux comptes acceptant sa désignation ;
- la photocopie du titre de propriété ou de location pour le local dans lequel a été fixé le siège social, ou attestation loi Dutreil et copie quittance (EDF, France Télécom, taxe d'habitation ou foncière de l'année en cours) si le siège social est fixé au domicile du représentant légal ;
- le cas échéant, la photocopie des autorisations nécessaires pour l'exercice d'une activité réglementée (licence, autorisation préfectorale, carte professionnelle, etc.).

>> Précisions à communiquer

1. Effectif salarié.
2. Régime fiscal au regard de la T.V.A. et de l'imposition des bénéficiaires.
3. Date et lieu de naissance des commissaires aux comptes.
4. Date exacte du commencement de l'activité.
5. Activité réellement exercée à faire figurer sur l'extrait K bis.
6. S'il y a lieu, préciser les date et lieu de naissance ou n° RCS et forme juridique des commissaires aux comptes.

Constitution d'une société anonyme de coordination à conseil d'administration

>> Formalités à accomplir

- AGRÉMENT
- ENREGISTREMENT
- INSERTION LÉGALE
- DÉPÔT AU GREFFE
- IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
- REGISTRES OBLIGATOIRES
à faire parapher par le tribunal de commerce

>> Documents à produire

- Un exemplaire original des statuts signés ;
- un exemplaire de la liste des bénéficiaires effectifs, daté et signé par le représentant légal ;
- un exemplaire original du procès-verbal de la première délibération du Conseil d'Administration nommant le Président et le cas échéant, le Directeur général ;
- le cas échéant, un exemplaire de la lettre de désignation du représentant permanent des administrateurs (personnes morales) ;
- un exemplaire original du certificat du dépositaire des fonds et de la liste des souscripteurs ;
- un exemplaire original du rapport du commissaire aux apports (apport nature), s'il y a lieu ;
- un pouvoir du Président du Directeur Général ou du Directeur Général (s'il est différent du Président du Conseil d'Administration) ;
- un extrait K bis original de moins de trois mois des administrateurs (personnes morales) ;
- la copie recto-verso de la carte nationale d'identité, de la carte de résident (si de nationalité étrangère) ou du passeport des administrateurs ou des représentants permanents (parfaitement lisible et en validité) ;

- la déclaration de non condamnation et de filiation, signée en original, pour tous les administrateurs et représentants permanents ;
- pour les commissaires aux comptes : copie lettre d'acceptation de fonctions et attestation d'inscription auprès de la CRCC ;
- la photocopie du titre de propriété ou de location pour le local dans lequel a été fixé le siège social ou attestation loi Dutreil et copie quittance (EDF, France Télécom, taxe d'habitation ou foncière de l'année en cours) si le siège social est fixé au domicile du représentant légal ;
- le cas échéant, la photocopie des autorisations nécessaires pour l'exercice d'une activité réglementée (licence, autorisation préfectorale, carte professionnelle, etc.).

>> Précisions à communiquer

1. Effectif salarié.
2. Régime fiscal au regard de la T.V.A. et de l'imposition des bénéficiaires.
3. Date et lieu de naissance des commissaires aux comptes.
4. Date exacte du commencement de l'activité.
5. Activité réellement exercée à faire figurer sur l'extrait K bis.

Annexe 4

Décret 2019-911 du 29 août 2019

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

VILLE ET LOGEMENT

Décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation

NOR : LOGL1901383D

Publics concernés : organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH, organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du même code ; établissements de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, commune de Paris, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, métropole de Lyon, métropole d'Aix-Marseille-Provence, départements, régions et communes, sur le territoire desquels les organismes actionnaires possèdent des logements ; sociétés d'économie mixte non agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH, sociétés publiques locales visées à l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, sociétés d'économie mixte à opération unique visées à l'article L. 1541-1 du code précité.

Objet : création des clauses-types des sociétés de coordination.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication.

Notice : le décret a pour objet, dans le cadre de la restructuration du secteur du logement social, de créer les clauses-types des sociétés de coordination, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction. Les sociétés de coordination, qui disposent de compétences limitativement énumérées, peuvent prendre la forme d'une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Ces sociétés constituent une des modalités permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du CCH, aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ou encore aux organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code de satisfaire à l'obligation de regroupement prévue à l'article L. 423-1-1 du code précité. Par ailleurs, le décret prévoit que les sociétés de coordination disposent d'une compétence nationale et doivent être agréées par le ministre chargé du logement, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 81 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Le décret ainsi que les dispositions du code de la construction et de l'habitation qu'il modifie, dans leur version issue de ces modifications, peuvent être consultés sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales,

Vu le code civil ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 422-5 et L. 423-1-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L. 231-6 ;

Vu la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 81 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 18 avril 2019 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 18 juillet 2019 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La section 3 du chapitre III du titre II du livre IV de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est remplacée par les dispositions suivantes :

« Section 3

« Sociétés de coordination

« Art. R. 423-85. – Conformément à l'article L. 423-1-2, les sociétés de coordination d'habitations à loyer modéré sont agréées par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

« Le ministre chargé du logement peut, après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, agréer spécialement les sociétés de coordination dont la qualité de la gestion sur les plans technique et financier ainsi que celle de ses membres est démontrée dans le dossier distinct de demande d'agrément pour leur permettre d'étendre leur activité aux compétences mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 423-1-2.

« Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu du dossier de demande d'agrément ou de l'agrément spécial d'exercice de certaines compétences, qui comprend notamment des informations sur la société ainsi que sur son projet d'entreprise. Le ministre dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer.

« Art. R. 423-86. – Les statuts des sociétés de coordination contiennent des clauses conformes aux clauses types reproduites en annexes au présent code.

« Le décret en Conseil d'Etat approuvant ces clauses types est pris après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

« La mise en conformité des statuts avec les dispositions réglementaires qui les modifient est faite par la première assemblée générale extraordinaire tenue après la publication de ces dispositions.

« Art. R. 423-87. – L'activité des sociétés de coordination s'exerce sur le territoire national. Toute modification de l'actionariat ou du capital de la société de coordination fait l'objet d'une information du ministre chargé du logement et du préfet du département où est situé le siège social de la société.

« Art. R. 423-88. – Les agréments accordés en vertu des dispositions de l'article R. 423-85 peuvent être retirés en tout ou partie par l'autorité qui les a délivrés si la société bénéficiaire n'est plus en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante. Ce retrait est prononcé, après que la société a été invitée à présenter ses observations, selon la même procédure que pour la délivrance de l'agrément.

« Art. R. 423-89. – Les dispositions de la sous-section 3 de la section 1 du présent chapitre sont applicables aux sociétés de coordination. »

Art. 2. – Les articles R.* 423-85 à R.* 423-92 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure au présent décret, qui deviennent les articles R. 423-85, R. 423-86, R. 423-87, R. 423-88, R. 423-89, R. 423-90, R. 423-91 et R. 423-92, demeurent applicables aux sociétés anonymes agréées en application des articles L. 423-1-1, L. 423-1-2 et L. 423-1-3 du même code, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 susvisée, à la date de promulgation de cette loi.

Art. 3. – La ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 août 2019.

EDOUARD PHILIPPE

Par le Premier ministre :

*Le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,
chargé de la ville et du logement,*

JULIEN DENORMANDIE

*La ministre de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales,*
JACQUELINE GOURAULT

ANNEXES

ANNEXE I

À L'ARTICLE R. 423-86 DU CODE
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**Société de coordination***sous forme de société anonyme***1. Forme**

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

2. Dénomination

La dénomination de la société est :, société de coordination.

3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à :

4. Objet social

La société de coordination a pour objet, au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

La société a également pour objet (1) :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du même code pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination a également pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. (2)

5. Capital social

Le capital est fixé à la somme de [...] euros.

Il est divisé en [...] actions nominatives d'une valeur nominale de [...] euros chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50 % de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

6. Modification du capital social

Augmentation du capital

Le capital social est augmenté en cours de vie sociale, par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital. A compter du 1^{er} janvier 2021, cette disposition s'applique également en cas d'augmentation de capital en application du II de l'article L. 423-2 du même code.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 11 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

Réduction du capital

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

7. Cession d'actions

Les actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la société.

Toutefois, aucune cession ne pourra intervenir si elle a pour effet de faire détenir par les sociétés d'économie mixte locales non agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique, plus de 50 % du capital.

La cession d'actions à un tiers, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance (3), qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance (3). Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre d'actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration ou le directoire (3) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société de coordination.

8A. Conseil d'administration (4)

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de vingt-deux membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil d'administration compte trois administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires mentionnés à l'article L. 411-2, au III de l'article L. 422-2-1 et aux articles L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces administrateurs sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, sont représentés au conseil d'administration par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix délibérative ou consultative (3).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

8B. Conseil de surveillance et directoire (4)

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de vingt-deux membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque le membre est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil de surveillance compte trois membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, sont représentés au conseil de surveillance par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix consultative/délibérative (3).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil de surveillance en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Les autres membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

9. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

A leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

10. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

11. Résultat de l'exercice

Lorsque tous les actionnaires sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les actionnaires figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

12. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

13. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

(1) En application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent alinéa ainsi que les quatre alinéas suivants sont facultatifs et peuvent être ajoutés ou retirés par décision de l'assemblée générale de la société.

(2) Cette clause est facultative, rayez l'alinéa le cas échéant.

(3) Rayer la mention inutile.

(4) La société devra opter pour une des deux versions.

ANNEXE II

À L'ARTICLE R. 423-86 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Société de coordination

sous forme de société anonyme coopérative à capital variable

1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

2. Dénomination

La dénomination de la société est :, société coopérative de coordination à capital variable.

3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à :

4. Objet social

La société de coordination a pour objet au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

– d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

A la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet (1) :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

5. Capital social

Le capital effectif est variable et entièrement libéré lors de la souscription de parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de [...] euros. Il ne peut être inférieur à celui exigé par le deuxième alinéa de l'article 27 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire. Le montant du capital ne saurait être réduit par la reprise des apports des associés sortants à une somme inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société.

Les réductions de capital dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La valeur nominale des parts sociales est de [...] euros. Elles revêtent obligatoirement la forme nominative et sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance (2) ou par toute autre personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu dans une limite de 50 % de celui-ci par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

6. Variabilité du capital

Le capital effectif est augmenté en cours de vie sociale par les souscriptions nouvelles des associés ou les souscriptions des nouveaux associés, sous réserve de leur agrément par le conseil d'administration ou le directoire (2) et dans la limite du capital statuaire.

L'assemblée générale peut déléguer au conseil d'administration ou au directoire (2) les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statuaire.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration ou au directoire (2), qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés sans être tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. La décision est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat dont la candidature est rejetée peut signifier son opposition de la décision par courrier recommandé au conseil d'administration ou au directoire (2), qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'opposition est soumise au vote de l'assemblée générale, qui délibère à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive et notifiée au candidat.

Le capital effectif est diminué par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, notamment en cas de retrait ou d'exclusion.

Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut être opéré s'il a pour effet de ramener le capital effectif à un montant inférieur au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société ou de ramener le capital effectif à un montant inférieur au montant minimal du capital exigé par la loi pour la forme de société anonyme coopérative.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de *quorum* et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause 7 des présents statuts.

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Lors de la réunion d'approbation des comptes du dernier exercice clos, l'assemblée générale prend acte du montant du capital social atteint à la clôture de cet exercice et de la variation enregistrée par rapport à celui de l'exercice précédent.

Les actes constatant les augmentations ou les diminutions du capital ne sont pas assujettis aux formalités de dépôt et de publication.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

6.1. Retrait d'associés

Tout associé peut, à l'issue de la période de préavis de ... mois qui suit la réception de sa demande par lettre recommandée adressée au président du conseil d'administration ou du directoire, se retirer de la société, sous réserve des dispositions de la clause 6 ci-dessus, et obtenir le remboursement de sa ou de ses parts sociales à la valeur nominale.

6.2. Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à la clause 6 ci-dessus, par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration ou du conseil de surveillance (2).

L'exclusion d'un associé peut être prononcée lorsque l'associé ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts.

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

6.3. Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer ses parts sociales de leur montant nominal sous déduction, le cas échéant, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé et du montant restant éventuellement dû au titre de sa cotisation ou des prestations dont il a bénéficié. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

7. Cessions de parts sociales

Les parts sociales peuvent être librement cédées à un autre associé.

La cession de parts sociales à un tiers sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance (2), qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément résulte soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance (2). Elle comporte

obligatoirement l'identité du cessionnaire et de l'acheteur potentiel, le nombre de parts sociales concernées, la valeur ou le prix et les conditions de la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration ou le directoire (2) est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital, ou par un ou plusieurs associés ou nouveau(x) associé(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

8A. Conseil d'administration (3)

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de vingt-deux membres dont la moitié au moins représente les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil d'administration compte trois administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les associés mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces administrateurs sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les associés détiennent ou gèrent des logements, sont représentés au conseil d'administration par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix délibérative ou consultative (2).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

8B. Conseil de surveillance et directoire (3)

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance, constitués conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Le conseil de surveillance est composé au plus de vingt-deux membres, dont la moitié au moins représente les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque le membre est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil de surveillance compte trois membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les associés mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

A compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les associés

possèdent des logements, sont représentés au conseil de surveillance par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix délibérative ou consultative (2).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

9. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les associés, quel que soit le nombre de leurs parts sociales.

A leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les membres possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux associés. Ils disposent d'une simple voix consultative.

Tout associé peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, la présence physique de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

10. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

11. Résultat de l'exercice (4)

Lorsque tous les associés sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les associés figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des parts sociales égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

12. Réserves

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 11 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

13. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

14. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

15. Révision coopérative

La société fait procéder périodiquement à l'examen de son organisation et de son fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative, conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-4 de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

(1) Le présent alinéa ainsi que les quatre alinéas suivants sont facultatifs et peuvent être ajoutés ou retirés par décision de l'assemblée générale de la société.

(2) Rayer la mention inutile.

(3) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.

(4) Cette clause est facultative lorsque tout l'actionnariat est composé d'organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 421-1 et de sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dont l'activité n'est pas exclusivement une activité de logement social. Cette clause devient obligatoire dans le cas contraire.

Annexe 5

Canevas de statuts types de sociétés de coordination

(élaboration à partir
des clauses types
du décret du 29 août 2019)

1. La société de coordination SA coopérative à capital variable, à conseil d'administration

>> Article 1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires de la loi no 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

>> Article 2. Dénomination

La dénomination de la société est : _____

société coopérative de coordination à capital variable.

>> Article 3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à _____

Le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

>> Article 4. Objet social

La société de coordination a pour objet au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en oeuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en oeuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

À la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes

leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

>> Article 5. Durée

La durée de la société de coordination est de 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

>> Article 6. Capital social

Le capital effectif est variable et entièrement libéré lors de la souscription des parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de [...] euros.

Il ne peut être inférieur à celui exigé par le deuxième alinéa de l'article 27 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire. Le montant du capital ne saurait être réduit par la reprise des apports des associés sortants à une somme inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société.

Les réductions de capital dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La valeur nominale des parts sociales est de [...] euros. Elles revêtent obligatoirement la forme nominative et sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil d'administration ou par toute personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50 % de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

>> Article 7. Variabilité du capital – Augmentation et réduction du capital

Le capital effectif est augmenté en cours de vie sociale, par les souscriptions nouvelles des associés ou les souscriptions des nouveaux associés, sous réserve de leur agrément par le conseil d'administration et dans la limite du capital statutaire.

L'assemblée générale peut déléguer au conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statutaire.

Toute candidature doit être présentée au conseil d'administration, qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés sans être tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. La décision est communiquée par écrit au candidat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat dont la candidature est rejetée peut signifier son opposition de la décision par courrier recommandé au conseil d'administration, qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'opposition est soumise au vote de l'assemblée générale, qui délibère à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive et notifiée au candidat.

Le capital effectif est diminué par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés, notamment en cas de retrait ou d'exclusion.

Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut être opéré s'il a pour effet :

- de ramener le capital effectif à un montant inférieur au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société ;
- ou de ramener le capital effectif à un montant inférieur au montant minimal du capital exigé par la loi pour la forme de société anonyme coopérative.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la

clause type n°7 (article 11 « *Cession de parts sociales* » des présents statuts).

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Lors de la réunion d'approbation des comptes du dernier exercice clos, l'assemblée prend acte du montant du capital social atteint à la clôture de cet exercice et de la variation enregistrée par rapport à celui de l'exercice précédent.

Les actes constatant les augmentations ou les diminutions du capital ne sont pas assujettis aux formalités de dépôt et de publication.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

>> Article 8. Retrait d'associés

Tout associé peut à l'issue de la période de préavis de mois, qui suit la réception de sa demande par lettre recommandée adressée au président du conseil d'administration, se retirer de la société, sous réserve des dispositions de la clause type 6 Variabilité du capital (article 7 des présents statuts), et obtenir le remboursement de sa ou de ses parts sociales à la valeur nominale.

>> Article 9. Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément à la clause type 6 Variabilité du capital (article 7 des présents statuts), par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil d'administration.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée lorsque l'associé ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts.

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

>> Article 10. Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou d'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer ses parts sociales de leur montant nominal sous déduction, le cas échéant, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé, et du montant restant éventuellement dû au titre de sa cotisation ou des prestations dont il a bénéficié. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

Toutefois, le retrayant ayant cinq ans d'ancienneté révolus a droit, en proportion de sa part de capital social, et dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères, à une part des réserves.

>> Article 11. Cessions de parts sociales

Les parts sociales peuvent être librement cédées à un autre associé.

La cession de parts sociales à un tiers sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil d'administration, qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément résulte soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil d'administration. Elle comporte obligatoirement l'identité du cessionnaire et de l'acheteur potentiel, le nombre de parts sociales concernées, la valeur ou le prix et les conditions de la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital, ou par un ou plusieurs associés ou nouveau(x) associé(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans

ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

>> Article 12. Comptes courants

Les membres peuvent remettre à la société des fonds en dépôt, sous forme de compte courant.

>> Article 13. Prestations optionnelles de la société

L'assemblée générale extraordinaire définit les prestations que la société pourra réaliser au profit de ses associés, en conformité avec l'objet social, ainsi que les modalités de répartition de la cotisation annuelle entre les associés.

La qualité d'associé étant subordonnée pour les organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'engagement de recourir aux moyens mis à leur disposition par la société, le conseil d'administration établira un règlement définissant, pour chacun de ces moyens, les prestations, les prix et les conditions afférents, ainsi que le montant de la contribution respective des associés.

Ces conditions, la cotisation et les contributions seront actualisées annuellement par le conseil d'administration.

>> Article 14. Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de 22 membres dont la moitié au moins représentent les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et

L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil d'administration compte 3 administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les associés mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation ; Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code, et après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

À compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n°2019-911 du 29 août 2019 précité, ces administrateurs sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les associés détiennent ou gèrent des logements, sont représentés au conseil d'administration par deux membres au moins, dans la limite de 5 représentants qui disposent d'une voix (délibérative ou consultative).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à

l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom. À défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Les nominations faites par les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, sont communiquées à leur initiative au président du conseil d'administration, qui veille à ce que le nombre de 5 ne soit jamais dépassé.

Lorsque ces nominations sont validées, les représentants de ces établissements et collectivités sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration.

Les autres administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années. Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs administrateurs autres que les représentants des locataires, le conseil d'administration peut procéder à leur remplacement provisoire entre deux assemblées générales par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale. Il doit y procéder lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, ou que le nombre d'administrateurs représentant les associés qui sont des organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation est devenu minoritaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée générale en vue de compléter l'effectif du conseil.

>> Article 15. Président du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit un président parmi ses membres personnes physiques. Il fixe la durée des fonctions du président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat.

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de [...] ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la première assemblée générale suivant cet évènement. Le président organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi parmi les administrateurs ou non.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer un des vice-présidents, ou à défaut un administrateur dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

>> Article 16. Réunions et délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation du président. Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil d'administration, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Si la réunion ne se tient pas dans le délai fixé par les demandeurs, ceux-ci peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Le directeur général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du conseil d'administration, peut demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du président, le conseil d'administration peut être convoqué par le vice-président ou, à défaut, par l'un des administrateurs.

La réunion a lieu aux sièges sociaux ou tout autre lieu indiqué dans la convocation. Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs avec voix délibérative sont présents. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les décisions du conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Un administrateur ne peut être représenté que par un autre administrateur et un administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur.

Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur en ce compris les représentants des locataires et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

>> Article 17. Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit

de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société en faveur de tiers doivent être autorisés par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L 225-35, alinéa 4 du Code de commerce.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

>> Article 18. Direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le conseil d'administration.

Le directeur général est nommé par le conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, la limitation de ses pouvoirs. Il est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau directeur général. Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. La révocation du directeur général non président

peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif. En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du président, le directeur général conserve, sauf décision contraire du conseil d'administration, ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination du nouveau président du conseil d'administration.

>> Article 19. Directeurs généraux délégués

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou deux personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeurs généraux délégués.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués et fixe leur rémunération. À l'égard des tiers, le directeur général délégué ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Pour l'exercice de leurs fonctions, le directeur général délégué ou les directeurs généraux délégués doivent être âgés de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général délégué sera réputé démissionnaire d'office. En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du directeur général, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du conseil d'administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général. Les directeurs généraux délégués sont révocables, sur proposition du directeur général, à tout moment. La révocation des directeurs généraux délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

>> Article 20. Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des

droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la société avec un de ses salariés, une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions interdites

À peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux directeurs généraux, aux directeurs délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

>> Article 21. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des membres désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

>> Article 22. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les associés, quel que soit le nombre de leurs parts sociales.

À leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les membres possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux associés. Ils disposent d'une simple voix consultative.

Tout associé peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, la présence physique de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Réunion des assemblées

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins 5 % du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil

d'administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Le commissaire aux comptes peut également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du conseil d'administration.

Convocations

Les convocations sont adressées à chaque associé courrier simple, courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication, ou courrier recommandé avec avis de réception à ses frais si l'associé en fait la demande, dans les délais suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les associés peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

Expression des voix aux assemblées

Chaque membre ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient.

Un associé ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Délibérations

1/ Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les associés présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le cinquième des parts sociales. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale ordinaire statue sur toutes les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix dont

disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

2/ Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des parts sociales.

À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les membres présents, votant par correspondance ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, à prendre les décisions prévues au 7° de l'article 4 ci-dessus et à définir parmi les missions visées à cet article 4, les missions exercées par la société autres que celles que la loi rend obligatoire.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés.

Elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés de coordination ; elle peut aussi décider, conformément à l'article 25 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité de coopérative.

>> Article 23. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

>> Article 24. Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration arrête les comptes annuels. Il établit en outre un rapport de gestion et un rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il arrête également les comptes combinés visés au 8° de l'article 4 des présents statuts et produit un complément de rapport de gestion sur ces comptes.

La société tient une comptabilité distincte pour les activités de service d'intérêt économique gé-

néral mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

>> Article 25. Résultat de l'exercice

Cette clause est facultative lorsque tout l'actionnariat est composé d'organismes d'HLM mentionnés à l'article L. 421-1, et de sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dont l'activité n'est pas exclusivement une activité de logement social. Cette clause devient obligatoire dans le cas contraire. La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Lorsque tous les associés sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les associés figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des parts sociales égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

>> Article 26. Réserves

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation

propre aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause type 11 (article 26 « *Résultat de l'exercice* » des présents statuts) des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

>> Article 27. Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

La dissolution met fin aux mandats des administrateurs et des commissaires aux comptes.

>> Article 28. Liquidation

À l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, sont désignés un ou plusieurs liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution du boni de liquidation, délibère valablement aux conditions de quorum et de vote de l'assemblée générale ordinaire.

>> Article 29. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article

R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

>> Article 30. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

>> Article 31. Révision coopérative

La société fait procéder périodiquement à l'examen de son organisation et de son fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative, conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-4 de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

2. La société de coordination SA Coopérative à capital variable, à directoire et conseil de surveillance

>> Article 1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable, régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires de la loi no 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, du code civil et du code de commerce.

>> Article 2. Dénomination

La dénomination de la société est : _____
 société coopérative de coordination à capital variable.

>> Article 3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à : _____

Le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision du directoire, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés.

>> Article 4. Objet social

La société de coordination a pour objet au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en oeuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en oeuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment,

de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;

- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

À la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopé-

ration intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

>> Article 5. Durée

La durée de la société de coordination est de 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

>> Article 6. Capital social

Le capital effectif est variable et entièrement libéré lors de la souscription des parts sociales.

Le capital statutaire est fixé à la somme de [...] euros.

Il ne peut être inférieur à celui exigé par le deuxième alinéa de l'article 27 de la loi du 10 septembre 1947 précitée, ni supérieur au plafond d'émission fixé par l'assemblée générale extraordinaire. Le montant du capital ne saurait être réduit par la reprise des apports des associés sortants à une somme inférieure au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société.

Les réductions de capital dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisées dans le respect des conditions fixées par cet article.

La valeur nominale des parts sociales est de [...] euros. Elles revêtent obligatoirement la forme nominative et sont inscrites au nom de leur titulaire dans des comptes tenus par la société.

Les attestations d'inscription en compte sont valablement signées par le président du conseil de surveillance ou par toute personne ayant reçu délégation du président à cet effet.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50 % de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

>> Article 7. Variabilité du capital – Augmentation et réduction du capital

Le capital effectif est augmenté en cours de vie sociale, par les souscriptions nouvelles des associés ou les souscriptions des nouveaux associés, sous réserve de leur agrément par le directoire et dans la limite du capital statutaire.

L'assemblée générale peut déléguer au directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans les limites du capital statutaire.

Toute candidature doit être présentée au directoire, qui l'examine et peut la rejeter à la majorité absolue de ses membres présents ou représentés sans être tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus. La décision est communiquée par écrit au can-

didat dans le mois qui suit la délibération. Le candidat dont la candidature est rejetée peut signifier son opposition de la décision par courrier recommandé au directoire, qui le soumet à la prochaine assemblée générale. L'opposition est soumise au vote de l'assemblée générale, qui délibère à la majorité des membres présents ou représentés. Sa décision est définitive et notifiée au candidat.

Le capital effectif est diminué par la reprise totale ou partielle des apports effectués par les associés notamment en cas de retrait ou d'exclusion.

Le retrait ou l'exclusion d'associés ne peut être opéré s'il a pour effet :

- de ramener le capital effectif à un montant inférieur au quart du capital le plus élevé atteint depuis la constitution de la société ;
- ou de ramener le capital effectif à un montant inférieur au montant minimal du capital exigé par la loi pour la forme de société anonyme coopérative.

L'exclusion d'associés ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception ; il dispose d'un délai de six mois à compter de cette notification pour céder ses parts sociales dans les conditions fixées par la clause type n°7 (article 11 « Cession de parts sociales » des présents statuts).

Les associés démissionnaires ou exclus restent tenus pendant cinq années envers les sociétaires et envers les tiers de toutes les obligations existant au jour de leur retrait ou de leur exclusion.

Lors de la réunion d'approbation des comptes annuels du dernier exercice clos, l'assemblée générale prend acte du montant du capital social atteint à la clôture de cet exercice et la variation enregistrée par rapport à celui de l'exercice précédent. Les actes constatant les augmentations ou les diminutions du capital ne sont pas assujettis aux formalités de dépôt et de publication.

Les réductions de capital effectuées dans les cas prévus au dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent être réalisées que dans le respect des conditions fixées par cet article.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

>> Article 8 : Retrait d'associés

Tout associé peut à l'issue de la période de préavis de ... mois, qui suit la réception de sa demande par lettre recommandée adressée au président du directoire, se retirer de la société, sous réserve des dispositions de la clause type 6 Variabilité du capital (article 7 des présents statuts), et obtenir le remboursement de sa ou de ses parts sociales à la valeur nominale.

>> Article 9 : Exclusion d'associés

L'exclusion d'un associé est prononcée, conformément la clause type 6 Variabilité du capital (article 7 des présents statuts), par l'assemblée générale, sur la proposition du conseil de surveillance.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée lorsque l'associé ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts.

Elle peut également être prononcée contre tout associé qui aurait causé un préjudice grave à la société.

>> Article 10. Conséquences du retrait ou de l'exclusion

Le retrait ou l'exclusion d'un associé entraîne le remboursement des sommes qu'il a versées pour libérer ses parts sociales de leur montant nominal sous déduction, le cas échéant, en proportion de ses droits sociaux, des pertes qui auraient été constatées par l'assemblée générale avant le départ de l'associé et du montant restant éventuellement dû au titre de sa cotisation ou des prestations dont il a bénéficié. Ce remboursement ne comporte aucune part de fonds de réserve.

Toutefois, le retrayant ayant cinq ans d'ancienneté révolus a droit, en proportion de sa part de capital social, et dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères, à une part des réserves.

>> Article 11. Cessions de parts sociales

Les parts sociales peuvent être librement cédées à un autre associé.

La cession de parts sociales à un tiers sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil de surveillance, qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément résulte soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil de surveillance. Elle comporte obligatoirement l'identité du cessionnaire et de l'acheteur potentiel, le nombre de parts sociales concernées, la valeur ou le prix et les conditions de la cession projetée.

En cas de refus d'agrément, le directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les parts sociales par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital, ou par un ou plusieurs associés ou nouveau(x) associé(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

>> Article 12. Comptes courants

Les membres peuvent remettre à la société des fonds en dépôt, sous forme de compte courant.

Article 13. Prestations optionnelles de la société

L'assemblée générale extraordinaire définit les prestations que la société pourra réaliser au profit de ses associés, en conformité avec l'objet

social, ainsi que les modalités de répartition de la cotisation annuelle entre les associés.

La qualité d'associé étant subordonnée pour les organismes visés aux articles L. 411-2, L.481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'engagement de recourir aux moyens mis à leur disposition par la société, le directoire établira un règlement définissant, pour chacun de ces moyens, les prestations, les prix et les conditions afférents, ainsi que le montant de la contribution respective des associés.

Ces conditions, la cotisation et les contributions seront actualisées annuellement par le directoire.

>> Article 14. Conseil de surveillance

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance, constitués conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance est composé au plus de 22 membres dont la moitié au moins représentent les associés qui sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les membres peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque le membre est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil de surveillance compte 3 membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code, et après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix

égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

À compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article. Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les associés possèdent des logements, sont représentés au conseil de surveillance par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix (délibérative ou consultative).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil de surveillance en leur nom. À défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Lorsque ces nominations sont validées, les représentants de ces établissements et collectivités sont convoqués à toutes les réunions du conseil de surveillance.

Les autres membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire.

La durée des fonctions des membres est de 6 années. Les membres sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs membres autres que les représentants des locataires, le conseil de surveillance peut procéder à leur remplacement provisoire entre deux assemblées générales par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale. Il doit y procéder

lorsque le nombre de membres est devenu inférieur au minimum statutaire, ou que le nombre de membres représentant les associés qui sont des organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation est devenu minoritaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Lorsque le nombre de membres devient inférieur au minimum légal, les membres restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

>> Article 15. Président et vice-président du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance élit un président et un vice-président parmi ses membres personnes physiques. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat. Le conseil de surveillance peut à tout moment mettre fin à leur mandat.

Nul ne peut être nommé président ou vice-président du conseil de surveillance s'il est âgé de plus de [...] ans. Si le président ou le vice-président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la première assemblée générale suivant cet événement. Le président et le vice-président organisent et dirigent les travaux du conseil de surveillance. Ils veillent au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assurent, en particulier, que les membres du conseil de surveillance sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le vice-président assure les fonctions du président ou à défaut le conseil délègue un membre dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

>> Article 16. Réunions et délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois dans l'année pour examiner le rapport trimestriel du directoire et une fois de plus, le cas échéant pour examiner les documents sur les comptes de l'exercice écoulé, sur convocation du président ou du vice-président. Toutefois, des membres du conseil de surveillance constituant au moins le tiers des membres de ce dernier, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Tout membre du directoire peut demander au président ou au vice-président de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du président, le conseil de surveillance peut être convoqué par le vice-président ou, à défaut, par l'un des membres.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres avec voix délibérative sont présents ou représentés. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les décisions du conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Un membre ne peut être représenté que par un autre membre et un membre ne peut représenter qu'un seul autre membre.

Le président du conseil ou le président du directoire est tenu de communiquer à chaque membre du conseil de surveillance, en ce compris les représentants des locataires et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, admis à assister aux réunions du

conseil de surveillance, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

>> Article 17. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées, dans la limite de l'objet social et à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut à cet effet se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société en faveur de tiers doivent être autorisés par le conseil de surveillance conformément aux dispositions de l'article L 225-68 du Code de commerce.

>> Article 18. Directoire

Les membres du directoire sont nommés par le conseil de surveillance qui fixe la durée de leur mandat, détermine leur rémunération et, le cas échéant, limite leurs pouvoirs.

A peine de nullité de la nomination, les membres du directoire sont des personnes physiques âgées de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le membre du directoire concerné sera réputé démissionnaire d'office.

Leur nombre est au plus égal à cinq.

Les membres du directoire sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ou par le conseil de surveillance. L'absence de juste motif pourra donner lieu à l'octroi de dommages-intérêts.

La nomination d'un membre du directoire en remplacement d'un autre prend fin à l'expiration du mandat de celui qu'il remplace.

Le directoire fixe l'orientation des activités de la société. Le cas échéant il statue sur les propositions d'orientation communiquées par le conseil de surveillance.

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au conseil de surveillance ainsi qu'à l'assemblée générale. La société est engagée mêmes par les actes du directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve

Le directoire doit respecter le principe de collégialité. Toutefois, le conseil de surveillance peut répartir les tâches entre eux, ou les autoriser à les répartir entre eux.

>> Article 19. Président du directoire – directeurs généraux

Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président du directoire. Le président du directoire représente la société dans ses rapports avec les tiers. Le conseil de surveillance pourra attribuer ce pouvoir à un ou plusieurs autres membres du directoire, qui portent alors le titre de directeur général.

>> Article 20. Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et l'un des membres du directoire, l'un des membres du conseil de surveillance, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil de surveillance, les membres intéressés ne prenant pas part au vote.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé

indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du conseil de surveillance est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil de surveillance et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la société avec un de ses salariés, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil de surveillance.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions interdites

À peine de nullité du contrat, il est interdit aux membres du conseil de surveillance ou du directoire autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux membres du directoire et aux représentants permanents des personnes morales membres du conseil. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

>> Article 21. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des membres désigne pour la durée, dans les conditions et

avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

>> Article 22. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les associés, quel que soit le nombre de leurs parts sociales.

À leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les membres possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux associés. Ils disposent d'une simple voix consultative.

Tout associé peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, la présence physique de l'associé annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Réunion des assemblées

Le directoire est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai.

Le directoire peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs associés réunissant au moins 5 % du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le directoire d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Le commissaire aux comptes peut également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation du directoire.

Convocations

Les convocations sont adressées à chaque associé par courrier simple, courrier électronique si l'associé a opté pour ce mode de communication, ou courrier recommandé avec avis de réception à ses frais si l'associé en fit la demande, dans les délais suivants :

- 15 jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- 10 jours au moins sur convocation suivante.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les associés peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

Expression des voix aux assemblées

Chaque membre ne dispose pour lui-même que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il détient.

Un associé ne peut exprimer, lorsqu'il agit en qualité de mandataire d'autres associés, plus de dix voix dans les assemblées, la sienne comprise.

Délibérations

> 1/ Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les associés présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le cinquième des parts sociales. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale ordinaire statue sur toutes les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

> 2/ Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des parts sociales.

À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date pos-

térieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les membres présents, votant par correspondance ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts, à prendre les décisions prévues au 7° de l'article 4 ci-dessus et à définir parmi les missions visées à cet article 4, les missions exercées par la société autres que celles que la loi rend obligatoire.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des associés.

Elle peut décider la fusion avec d'autres sociétés de coordination ; elle peut aussi décider, conformément à l'article 25 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, des modifications des statuts entraînant la perte de la qualité de coopérative.

>> Article 23. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

>> Article 24. Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le directoire arrête les comptes annuels pour être soumis à l'assemblée générale. Il établit en outre un rapport de gestion. Il arrête également les comptes combinés visés au 8° de l'article 4 des présents statuts et produit un complément de rapport de gestion sur ces comptes.

La société tient une comptabilité distincte pour les activités de service d'intérêt économique général mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

>> Article 25. Résultat de l'exercice

Cette clause est facultative lorsque tout l'actionariat est composé d'organismes d'HLM

mentionnés à l'article L. 421-1, et de sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 dont l'activité n'est pas exclusivement une activité de logement social. Cette clause devient obligatoire dans le cas contraire.

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Lorsque tous les associés sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les associés figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des parts sociales égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

>> Article 26. Réserves

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporés au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause type 11 (article 26 « *Résultat de l'exercice* » des présents statuts), le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

>> Article 27. Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

La dissolution met fin aux mandats des membres du directoire et du conseil de surveillance ainsi que des commissaires aux comptes.

>> Article 28. Liquidation

À l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, sont désignés un ou plusieurs liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution du boni de liquidation délibère valablement aux conditions de quorum et de vote de l'assemblée générale ordinaire.

>> Article 29. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

>> Article 30. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

>> Article 31. Révision coopérative

La société fait procéder périodiquement à l'examen de son organisation et de son fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative, conformément aux dispositions des articles 25-1 à 25-4 de la loi du 10 septembre 1947 précitée.

3. La société de coordination SA à conseil d'administration

Article 1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

>> Article 2. Dénomination

La dénomination de la société est : _____
société de coordination.

>> Article 3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à : _____

Le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires.

>> Article 4. Objet social

La société de coordination a pour objet au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en oeuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en oeuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
-

- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements en application de l'article L. 423-1 2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

À la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

>> Article 5. Durée

La durée de la société de coordination est de 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

>> Article 6. Capital social

Le capital est fixé à la somme de [...] euros.

Il est divisé en [...] actions nominatives d'une valeur nominale de [...] euros chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50% de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

>> Article 7. Modification du capital social

L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour décider une augmentation ou une réduction du capital. Elle peut déléguer cette compétence au conseil d'administration dans les conditions et limites prévues par la loi.

Augmentation du capital

Le capital social est augmenté en cours de vie sociale, par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital. À compter du 1^{er} janvier 2021, cette disposition s'applique également en cas d'augmentation de capital en application du II de l'article L. 423-2 du même code.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause type 11 « *Résultat de l'exercice* » (article 26 des présents statuts), le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

La transmission du droit de souscription est soumise aux dispositions prévues par les présents statuts pour la transmission des actions elles-mêmes. L'assemblée générale extraordinaire peut supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions du

dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

La réduction du capital s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction de leur nombre. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

>> Article 8. Actions de préférence

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes actionnaires ou non.

La société peut créer des actions de préférence assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent. Ces actions ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie, dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification du capital, l'assemblée générale extraordinaire détermine les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

>> Article 9. Émission de valeurs mobilières autres que des actions

L'émission d'obligations est décidée ou autorisée par l'assemblée générale ordinaire.

La société peut émettre des valeurs mobilières donnant accès à son capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance. L'émission de ces valeurs mobilières est autorisée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les actionnaires ont un droit de préférence à la souscription des valeurs mobilières donnant accès au capital, selon les modalités prévues en cas d'augmentation de capital immédiate par émission d'actions de numéraire.

À dater de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, la société doit prendre les dispositions nécessaires au maintien des droits

des titulaires de ces valeurs mobilières, dans les cas et dans les conditions prévues par la loi.

>> Article 10. Cessions d'actions

Les actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la société. Toutefois, aucune cession ne pourra intervenir si elle a pour effet de faire détenir par les sociétés d'économie mixte locales non agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique, plus de 50 % du capital.

La cession d'actions à un tiers, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil d'administration, qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus peut résulter soit d'une décision expresse soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil d'administration. Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre d'actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

Est également soumise à agrément du conseil la transmission consentie par voie d'apport, de fusion, de scission ou de dissolution après réunion en une seule main de toutes les parts d'une personne morale actionnaire à moins qu'elle n'en soit dispensée parce que bénéficiant à

des personnes actionnaires. Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à toute cession ou transmission de droits de souscription ou de valeurs mobilières donnant accès à son capital qui seraient émises par la société.

>> Article 11 - Droits et obligations attaches aux actions ordinaires

La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux règlements intérieurs qui viendraient les compléter et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Dans les assemblées, chaque action ordinaire donne droit à une voix sous réserve des exceptions prévues par la loi et, le cas échéant, par les statuts.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

>> Article 12. Comptes courants

Les actionnaires peuvent remettre à la société des fonds en dépôt, sous forme de compte courant.

>> Article 13. Prestations optionnelles de la société

L'assemblée générale extraordinaire définit les prestations que la société pourra réaliser au profit de ses actionnaires, en conformité avec l'objet social, ainsi que les modalités de répartition de la cotisation annuelle entre les actionnaires.

La qualité d'actionnaire étant subordonnée à l'engagement des actionnaires de recourir aux moyens mis à leur disposition par la société, le conseil d'administration établira un règlement définissant, pour chacun de ces moyens, les prestations, les prix et les conditions afférents, ainsi que le montant de la contribution respective des actionnaires.

Ces conditions, la cotisation et les contributions seront actualisées annuellement par le conseil d'administration.

>> Article 14. Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de 22 membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil d'administration compte 3 administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires mentionnés à l'article L. 411-2, au III de l'article L. 22-2-1 et aux articles L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code, et après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus.

À compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n°2019-911 du 29 août 2019 précité, ces administrateurs sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat,, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, sont représentés au conseil d'administration par deux membres au moins, dans la limite de 5 représentants. Ils disposent d'une voix (délibérative ou consultative).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom. À défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Les nominations faites par les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, sont communiquées à leur initiative au président du conseil d'administration, qui veille à ce que le nombre de 5 ne soit jamais dépassé.

Lorsque ces nominations sont validées, les représentants de ces établissements et collectivités sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration.

Les autres administrateurs sont nommés par l'assemblée générale ordinaire.

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années. Les administrateurs sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs administrateurs autres que les représentants des locataires, le conseil d'administration peut procéder à leur remplacement provisoire entre deux assemblées générales par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale. Il doit y procéder lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, ou que le nombre d'administrateurs représentant

les actionnaires qui sont des organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation est devenu minoritaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

>> Article 15. Président du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit un président parmi les administrateurs personnes physiques. Il fixe la durée des fonctions du président qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à son mandat.

Nul ne peut être nommé président du conseil d'administration s'il est âgé de plus de [...] ans. Si le président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la première assemblée générale suivant cet événement. Le président organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un ou plusieurs vice-présidents dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et des vice-présidents, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi parmi les administrateurs ou non.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer un des vice-présidents, ou à défaut un administrateur dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

>> Article 16. Réunions et délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur convocation du président. Toutefois, des administrateurs constituant au moins le tiers des administrateurs du conseil d'administration peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Si la réunion ne se tient pas dans le délai fixé par les demandeurs, ceux-ci peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Le directeur général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du conseil d'administration, peut demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du président, le conseil d'administration peut être convoqué par le vice-président ou, à défaut, par l'un des administrateurs.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs avec voix délibérative sont présents. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les décisions du conseil sont prises à la majorité des administrateurs présents ou représentés et la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Un administrateur ne peut être représenté que par un autre administrateur et un administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur.

Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur en ce compris les représentants des locataires et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

>> Article 17. Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société en faveur de tiers doivent être autorisés par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L 225-35, alinéa 4 du Code de commerce.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

>> Article 18. Direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le conseil d'administration.

Le directeur général est nommé par le conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, la limitation de ses pouvoirs. Il est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général doit être âgé de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général sera réputé démissionnaire d'office et il sera procédé à la désignation d'un nouveau directeur général. Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. La révocation du directeur général non président peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif. En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du président, le directeur général conserve, sauf décision contraire du conseil d'administration, ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination du nouveau président du conseil d'administration.

>> Article 19. Directeurs généraux délégués

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer une ou deux personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeurs généraux délégués.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux directeurs généraux délégués et fixe leur rémunération. À l'égard des tiers, le directeur général délégué ou les directeurs généraux délégués disposent des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Pour l'exercice de leurs fonctions, le directeur général délégué ou les directeurs généraux délégués doivent être âgés de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général délégué sera réputé démissionnaire d'office. En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du directeur général, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du CA, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau directeur général.

Les directeurs généraux délégués sont révocables, sur proposition du directeur général, à tout moment. La révocation des directeurs généraux délégués peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif.

>> Article 20. Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les administrateurs intéressés ne prenant pas part au vote.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, actionnaire indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la société avec un de ses salariés, une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions interdites

À peine de nullité du contrat, il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cau-

tionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux directeurs généraux, aux directeurs délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

>> Article 21. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

>> Article 22. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

À leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Réunion des assemblées

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice,

sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil d'administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Le commissaire aux comptes peut également convoquer l'assemblée des actionnaires après avoir vainement requis sa convocation du conseil d'administration.

Convocations

Les convocations sont adressées à chaque actionnaire par courrier simple, courrier électronique si l'actionnaire a opté pour ce mode de communication, ou courrier recommandé avec avis de réception à ses frais si l'actionnaire en fait la demande, dans les délais suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

Délibérations

> 1/ Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale ordinaire statue sur toutes les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

> 2/ Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions.

À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, à prendre les décisions prévues au 7° de l'article 4 ci-dessus et à définir, parmi les missions visées à cet article 4, les missions exercées par la société autres que celles que la loi rend obligatoire.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

>> Article 23. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

>> Article 24. Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration arrête les comptes annuels. Il établit en outre un rapport de gestion et un rapport sur le gouvernement d'entreprise. Il arrête également les comptes combinés visés au 8° de l'article 4 des présents statuts et produit un complément de rapport de gestion sur ces comptes.

La société tient une comptabilité distincte pour les activités de service d'intérêt économique général mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article

L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

>> Article 25. Résultat de l'exercice

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du conseil d'administration, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende :

Lorsque tous les actionnaires sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les actionnaires figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

>> Article 26. Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

La dissolution met fin aux mandats des administrateurs et des commissaires aux comptes.

>> Article 27. Liquidation

À l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, sont désignés un ou plusieurs liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution du boni de liquidation, délibère valablement aux conditions de quorum et de vote de l'assemblée générale ordinaire.

>> Article 28. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

>> Article 29. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

4. La société de coordination SA à directoire et conseil de surveillance

>> Article 1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

>> Article 2. Dénomination

La dénomination de la société est : _____
société de coordination

>> Article 3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à : _____

Le siège social pourra être transféré en tout autre endroit du territoire français par simple décision du directoire, sous réserve de ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires.

>> Article 4. Objet social

La société de coordination a pour objet au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

À la demande de ses associés, la société peut également avoir pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses associés organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses associés et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

Enfin, la société de coordination peut également avoir pour objet, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions fixées à l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitation après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements, d'exercer certaines des compétences énumérées au quatrième alinéa et aux alinéas suivants de l'article L. 422-2 du même code et qui sont communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

>> Article 5. Durée

La durée de la société de coordination est de 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

>> Article 6. Capital social

Le capital est fixé à la somme de [...] euros.

Il est divisé en [...] actions nominatives d'une valeur nominale de [...] euros chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;
- les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50 % de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

>> Article 7. Modification du capital social

L'assemblée générale extraordinaire est compétente pour décider une augmentation ou une réduction du capital. Elle peut déléguer cette compétence au conseil d'administration dans les conditions et limites prévues par la loi.

Augmentation du capital

Le capital social est augmenté en cours de vie sociale, par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de

souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital. À compter du 1^{er} janvier 2021, cette disposition s'applique également en cas d'augmentation de capital en application du II de l'article L. 423-2 du même code.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause type 11 « *Résultat de l'exercice* » (article 26 des présents statuts), le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

La transmission du droit de souscription est soumise aux dispositions prévues par les présents statuts pour la transmission des actions elles-mêmes. L'assemblée générale extraordinaire peut supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires dans les conditions fixées par la loi.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit pour cause de pertes ou par voie de remboursement ou de rachat.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

La réduction du capital s'opère, soit par voie de réduction de la valeur nominale des actions, soit par réduction de leur nombre. En aucun cas, la réduction du capital ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

>> Article 8. Actions de préférence

Les présents statuts ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes actionnaires ou non.

La société peut créer des actions de préférence assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent. Ces actions ne peuvent représenter plus de la moitié du capital social.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie, dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification du capital, l'assemblée générale extraordinaire détermine les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

>> Article 9. Émission de valeurs mobilières autres que des actions

L'émission d'obligations est décidée ou autorisée par l'assemblée générale ordinaire.

La société peut émettre des valeurs mobilières donnant accès à son capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance. L'émission de ces valeurs mobilières est autorisée par l'assemblée générale extraordinaire.

Les actionnaires ont un droit de préférence à la souscription des valeurs mobilières donnant accès au capital, selon les modalités prévues en cas d'augmentation de capital immédiate par émission d'actions de numéraire.

À dater de l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, la société doit prendre les dispositions nécessaires au maintien des droits des titulaires de ces valeurs mobilières, dans les cas et dans les conditions prévues par la loi.

>> Article 10. Cessions d'actions

Les actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la société. Toutefois, aucune cession ne pourra intervenir si elle a pour effet de faire détenir par les sociétés d'économie mixte locales non agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique, plus de 50 % du capital.

La cession d'actions à un tiers, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil de surveillance, qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus peut résulter soit d'une décision expresse soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil de surveillance. Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre d'actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société.

Est également soumise à agrément du conseil la transmission consentie par voie d'apport, de fusion, de scission ou de dissolution après réunion en une seule main de toutes les parts d'une personne morale actionnaire à moins qu'elle n'en soit dispensée parce que bénéficiant à des personnes actionnaires.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également à toute cession ou transmission de droits de souscription ou de valeurs mobilières donnant accès à son capital qui seraient émises par la société.

>> Article 11. Droits et obligations attachés aux actions ordinaires

La possession d'une action ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux règlements intérieurs qui viendraient les compléter

et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les assemblées générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Dans les assemblées, chaque action ordinaire donne droit à une voix sous réserve des exceptions prévues par la loi et, le cas échéant, par les statuts.

Chaque action ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

>> Article 12. Comptes courants

Les actionnaires peuvent remettre à la société des fonds en dépôt, sous forme de compte courant.

>> Article 13. Prestations optionnelles de la société

L'assemblée générale extraordinaire définit les prestations que la société pourra réaliser au profit de ses actionnaires, en conformité avec l'objet social, ainsi que les modalités de répartition de la cotisation annuelle entre les actionnaires.

La qualité d'actionnaire étant subordonnée à l'engagement des actionnaires de recourir aux moyens mis à leur disposition par la société, le directoire établira un règlement définissant, pour chacun de ces moyens, les prestations, les prix et les conditions afférents, ainsi que le montant de la contribution respective des actionnaires.

Ces conditions, la cotisation et les contributions seront actualisées annuellement par le directoire.

>> Article 14. Conseil de surveillance

La société est administrée par un directoire et un conseil de surveillance, constitués conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Le conseil de surveillance est composé au plus de 22 membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque le membre est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil de surveillance compte 3 membres en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation. Jusqu'à la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code, et après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 relatif aux sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation, ces membres sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par l'article L. 422-2-1, divisé par le nombre de représentants élus.

À compter de la première élection prévue à l'article L. 422-2-1 du même code après l'entrée en vigueur du décret n° 2019-911 du 29 août 2019 précité, ces membres sont élus au suffrage direct, selon les mêmes modalités que celles prévues par les dispositions prises en application de cet article. Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les associés possèdent des logements, sont représentés au conseil de surveillance par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants, qui disposent d'une voix (délibérative ou consultative).

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à

l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil de surveillance en leur nom. À défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

Les nominations faites par les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et les collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, sont communiquées à leur initiative au président du conseil de surveillance qui veille à ce que le nombre de 5 ne soit jamais dépassé.

Lorsque ces nominations sont validées, les représentants de ces établissements et collectivités sont convoqués à toutes les réunions du conseil de surveillance.

Les autres membres sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

La durée des fonctions des membres est de 6 années. Les membres sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs membres autres que les représentants des locataires, le conseil de surveillance peut procéder à leur remplacement provisoire entre deux assemblées générales par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale. Il doit y procéder lorsque le nombre de membres est devenu inférieur au minimum statutaire, ou que le nombre de membres représentant les actionnaires qui sont des organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation est devenu minoritaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Lorsque le nombre de membres devient inférieur au minimum légal, les membres restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

Aucun membre du conseil de surveillance ne peut faire partie du directoire.

>> Article 15. Président et vice-président du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance élit un président et un vice-président parmi ses membres personnes physiques. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat. Le conseil de surveillance peut à tout moment mettre fin à leur mandat.

Nul ne peut être nommé président ou vice-président du conseil de surveillance s'il est âgé de plus de [...] ans. Si le président ou le vice-président en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la première assemblée générale suivant cet événement.

Le président et le vice-président organisent et dirigent les travaux du conseil de surveillance. Ils veillent au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assurent, en particulier, que les membres du conseil de surveillance sont en mesure de remplir leur mission.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le vice-président assure les fonctions du président ou à défaut le conseil délègue un membre dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

>> Article 16. Réunions et délibérations du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance se réunit au moins quatre fois dans l'année pour examiner le rapport trimestriel du directoire et une fois de plus, le cas échéant pour examiner les documents sur les comptes de l'exercice écoulé, sur convocation du président ou du vice-président. Toutefois, des membres du conseil de surveillance constituant au moins le tiers des membres de ce dernier, peuvent, en indiquant précisément l'ordre du jour de la réunion, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Tout membre du directoire peut demander au président ou au vice-président de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du président, le conseil de surveillance peut être convoqué par le vice-président ou, à défaut, par l'un des membres.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres avec voix délibérative sont présents ou représentés. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Les décisions du conseil sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et la voix du président de séance n'est pas prépondérante.

Un membre ne peut être représenté que par un autre membre et un membre ne peut représenter qu'un seul autre membre.

Le président du conseil ou le président du directoire est tenu de communiquer à chaque membre du conseil de surveillance, en ce compris les représentants des locataires et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et collectivités territoriales, sur le territoire desquels les actionnaires détiennent ou gèrent des logements, admis à assister aux réunions du conseil de surveillance, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

>> Article 17. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le directoire.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées, dans la limite de l'objet social et à toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns. Il peut à cet effet se faire communiquer les documents qu'il estime nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société en faveur de tiers doivent être autorisés par le conseil de surveillance conformément aux dispositions de l'article L 225-68 du Code de commerce.

>> Article 18. Directoire

Les membres du directoire sont nommés par le conseil de surveillance qui fixe la durée de leur mandat, détermine leur rémunération et, le cas échéant, limite leurs pouvoirs.

À peine de nullité de la nomination, les membres du directoire sont des personnes physiques âgées de moins de [...] ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le membre du directoire concerné sera réputé démissionnaire d'office.

Leur nombre est au plus égal à cinq.

Les membres du directoire sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ou par le conseil de surveillance. L'absence de juste motif pourra donner lieu à l'octroi de dommages-intérêts.

La nomination d'un membre du directoire en remplacement d'un autre prend fin à l'expiration du mandat de celui qu'il remplace.

Le directoire fixe l'orientation des activités de la société. Le cas échéant il statue sur les propositions d'orientation communiquées par le conseil de surveillance.

Le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au conseil de surveillance ainsi qu'à l'assemblée générale. La société est engagée mêmes par les actes du directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le directoire doit respecter le principe de collégialité. Toutefois, le conseil de surveillance peut répartir les tâches entre eux, ou les autoriser à les répartir entre eux.

>> Article 19. Président du directoire – directeurs généraux

Le conseil de surveillance confère à l'un des membres du directoire la qualité de président du directoire. Le président du directoire représente la société dans ses rapports avec les tiers. Le conseil de surveillance pourra attribuer ce

pouvoir à un ou plusieurs autres membres du directoire, qui portent alors le titre de directeur général.

>> Article 20. Autorisation des conventions

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et l'un des membres du directoire, l'un des membres du conseil de surveillance, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil de surveillance, les membres intéressés ne prenant pas part au vote.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, actionnaire indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du conseil de surveillance est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil de surveillance et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la société avec un de ses salariés, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil de surveillance.

Conventions libres

Ne sont pas soumises à autorisation préalable les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Conventions interdites

À peine de nullité du contrat, il est interdit aux membres du conseil de surveillance ou du directoire autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux membres du directoire et aux représentants permanents des personnes morales membres du conseil. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes précitées, ainsi qu'à toute personne interposée.

>> Article 21. Commissaires aux comptes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires désigne pour la durée, dans les conditions et avec la mission fixée par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

>> Article 22. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

À leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

Réunion des assemblées

Le directoire est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai.

Le directoire peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence et un ou plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le directoire d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Le commissaire aux comptes peut également convoquer l'assemblée des actionnaires après avoir vainement requis sa convocation du directoire.

Convocations

Les convocations sont adressées à chaque actionnaire par courrier simple, courrier électronique si l'actionnaire a opté pour ce mode de communication, ou courrier recommandé avec avis de réception à ses frais si l'actionnaire en fait la demande, dans les délais suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

Délibérations

> 1/ Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation, que si les

actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

L'assemblée générale ordinaire statue sur toutes les décisions qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

> 2/ Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions.

À défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, votant par correspondance ou représentés.

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les présents statuts, à prendre les décisions prévues au 7° de l'article 4 ci-dessus et à définir parmi les missions visées à cet article 4, les missions exercées par la société autres que celles que la loi rend obligatoire.

Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires.

>> Article 23. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

>> Article 24. Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le directoire arrête les comptes annuels pour être soumis à l'assemblée générale. Il établit en outre un rapport de gestion. Il arrête également les comptes combinés visés au 8° de l'article 4 des présents

statuts et produit un complément de rapport de gestion sur ces comptes.

La société tient une comptabilité distincte pour les activités de service d'intérêt économique général mentionnées au sixième alinéa de l'article L. 411-2 et au quatrième alinéa de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

>> Article 25. Résultat de l'exercice

La différence entre les produits et les charges de l'exercice constitue le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Sur le bénéfice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et du prélèvement prévu ci-dessus et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est à la disposition de l'assemblée générale qui, sur proposition du directoire, peut, en tout ou en partie, le reporter à nouveau, l'affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux, ou le distribuer aux actionnaires à titre de dividende.

Lorsque tous les actionnaires sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les actionnaires figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur no-

minale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

>> Article 26. Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

La dissolution met fin aux mandats des membres du directoire et du conseil de surveillance ainsi que des commissaires aux comptes.

>> Article 27. Liquidation

À l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, sont désignés un ou plusieurs liquidateurs.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution du boni de liquidation délibère valablement aux conditions de quorum et de vote de l'assemblée générale ordinaire.

>> Article 28. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

>> Article 29. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.



Réalisation :

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

Contributeurs FOPH :

Bruno Daly, Willy Girard, Laurent Goyard, Patrick Kolli, Manuel Landes,
Jean-Christophe Margelidon, Anne Sarrazin

Contributeurs Fidal :

Me Margaux Azoulay, Me Johanna Berger, Me Bruno Wertenschlag,
Me Margaret Wollbrett

Coordination :

Axelle Lebigot-Dymon

Conception/exécution :

obea

Impression :

Shareprint



Parution :

Septembre 2019



En partenariat avec Fidal

