

La société de coordination, un outil pour le regroupement

Par Anne-Christine Farçat,
avocate associée, cabinet Seban
& Associés

La société (anonyme) de coordination (SAC) est un nouvel outil juridique créé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), qui sera prochainement promulguée.

Elle permet la constitution de groupes d'organismes d'habitations à loyer modéré (HLM). Après une présentation de son objet et de ses prérogatives, seront exposées les modalités de sa constitution et de son fonctionnement.

La SAC, nouvel outil de constitution d'un groupe HLM

Une nouvelle forme de regroupement

Le projet de loi Elan impose en principe aux organismes HLM qui n'atteignent pas le seuil de 12 000 logements gérés de se regrouper, d'ici au 1^{er} janvier 2021. Cette obligation de regroupement ne signifie pas que les organismes doivent fusionner mais qu'ils doivent se constituer en groupes d'organismes de logement social. Le regroupement peut être réalisé par voie capitalistique. Mais, pour les organismes ne pouvant être contrôlés du fait soit de leur absence de capital comme les offices publics de l'habitat (OPH) et les associations, soit de la composition majoritairement publique de leur capital, le gouvernement a inséré dans le projet de loi Elan une nouvelle forme d'organisme, inspirée des groupes coopératifs et mutualistes bancaires et assurantiels : la société de coordination.

Un organisme de logement social qui souhaite se regrouper avec d'autres organismes semblables peut ainsi adhérer à une SAC en y prenant une participation. Mais il n'est pas autorisé à adhérer à plusieurs d'entre elles. Le texte, adopté en commission mixte paritaire le 19 septembre dernier sur le projet

de loi Elan, autorise en outre un organisme à appartenir à la fois à un groupe capitalistique et à une SAC.

On rappellera enfin que la SAC étant une société à forme anonyme, la responsabilité de ses actionnaires restera limitée au montant de leurs apports en capital.

Les associés

Au sein d'une SAC, les associés ou actionnaires ne peuvent être que : des organismes de HLM définis à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation (OPH, sociétés anonymes d'HLM, sociétés coopératives d'HLM); des organismes agréés en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion définis à l'article L. 365-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH); ou encore des sociétés d'économie mixte (SEM)

Ce qu'il faut retenir

- ▶ Nouvelle forme d'organisme HLM, la société de coordination permet de constituer un groupe d'organismes de logement social afin de répondre à l'obligation de regroupement posée par la loi Elan.
- ▶ Cette société anonyme, dont les clauses types devraient encore être définies par un décret d'application, aura des compétences spécifiques et des prérogatives non négligeables lui permettant de coordonner les stratégies de ses membres.
- ▶ Sa gouvernance impliquera ses organismes associés ainsi que les collectivités locales d'implantation de leurs patrimoines et les représentants des locataires. La constitution d'une SAC supposera donc que chacun des organismes structure les conditions de sa participation non seulement en adhérant aux statuts mais également à un pacte d'actionnaires.

agréées pour construire et gérer des logements locatifs sociaux, visées à l'article L. 481-1 du CCH.

Le texte finalement adopté en commission mixte paritaire autorise également la participation de SEM non agréées, de sociétés publiques locales (SPL) et de SEM à opération unique (Semop) dans la limite de 50 % du capital de la société de coordination.

Outre la nécessité de répondre à l'obligation de regroupement avant 2021, la prise de participation d'un bailleur social dans une SAC devra être réalisée en tenant compte de l'ensemble des enjeux et impacts d'une telle adhésion, qui pourront à chaque fois dépendre du projet de regroupement.

L'objet

La SAC aura pour objet social principal de coordonner et d'assurer, pour le compte du collectif de ses associés, le contrôle de l'activité de ceux-ci.

A ce titre, elle sera représentée dans les organes délibérants de ses associés, sans voix délibérative. La SAC sera chargée d'élaborer le cadre stratégique patrimonial du groupe mais également son cadre stratégique d'utilité sociale.

Elle aura aussi pour mission d'assurer le contrôle de gestion de ses associés, d'élaborer une combinaison des comptes annuels de ces derniers et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés.

Une autre composante de son objet sera de définir la politique technique des associés, mais également une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités. Elle est par ailleurs chargée de développer une unité identitaire des associés. La SAC pourra à cet effet organiser 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.

Enfin, la SAC pourra assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires, en les assistant, comme prestataire de services, dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent, en intervenant en assistance à maîtrise d'ouvrage pour ses membres, voire en conduisant des opérations d'aménagement.

Elle pourra aussi exercer, après y avoir été spécialement agréée, certaines des compétences communes aux OPH et aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH) énumérées aux 4^e alinéa et suivants de l'article L. 422-2 du CCH, sans pour autant être habilitée à construire et gérer du logement social, compétences énumérées aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article susvisé.

Le projet de SAC devra donc tenir compte des missions dévolues à la société, qui devra être non seulement dotée des moyens nécessaires à ses activités obligatoires de coordination et de contrôle mais également aux activités spécifiques que ses membres souhaiteront lui confier.

Les prérogatives

La SAC pourra « prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent ». La rédaction initiale du projet de loi Elan présentée par le gouvernement allait jusqu'à affirmer une notion de solidarité financière entre les membres de la SAC, mais cette notion a finalement été retirée de la version finale du texte.

On conviendra cependant aisément que ce renvoi au concept de soutenabilité financière, inspiré du Code monétaire et financier, doit attirer l'attention des futurs associés sur leurs obligations à venir. Ainsi, la SAC sera susceptible, dans le cadre de ses prérogatives de maintien de la soutenabilité financière du groupe ou de celle d'un ou de plusieurs de ses associés, d'appeler ceux-ci à apporter ou à prêter des fonds propres pour garantir ladite soutenabilité.

Le législateur prévoit en outre, afin de garantir cette soutenabilité financière, de permettre à la SAC de s'immiscer directement dans la gestion de ses associés.

Ainsi, la société de coordination pourra décider d'interdire ou de limiter la distribution du résultat ou la réalisation d'un investissement d'un de ses membres. Si la situation financière d'un organisme le justifie, la SAC pourra mettre en demeure celui-ci de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à ses difficultés dans un délai raisonnable.

Mieux encore, et à défaut de rétablissement de la situation, et *nonobstant* toutes dispositions ou stipulations contraires, la SAC pourra décider de la cession totale ou partielle du patrimoine locatif conventionné de cet organisme ou de sa fusion avec un autre organisme du groupe après consultation préalable des organes dirigeants des établissements concernés.

La SAC, un organisme HLM inédit

Le choix de la forme sociale

La SAC étant une société d'HLM régie par l'article L. 422-5 du CCH, elle devra être agréée par l'Etat après avis du Conseil national de l'habitat. Les associés disposent de la possibilité d'opter soit pour une société anonyme dite « classique » dans laquelle, notamment, les voix en assemblée générale restent proportionnelles au montant du capital social détenu ; soit pour une société coopérative, dans laquelle les voix en assemblée générale sont comptabilisées par tête et sans corrélation avec le capital apporté.

La dénomination sociale de la SAC doit impérativement comprendre les mots « société de coordination », indique le projet de loi Elan. Les statuts sont tenus de respecter les clauses types à paraître dans un décret d'application. Il sera généralement recommandé de compléter les dispositions des statuts par un pacte d'actionnaires.

La procédure de constitution

Compte tenu des fortes implications de l'adhésion à une SAC, les formalités préalables à une telle prise de participation par l'organisme devront être scrupuleusement respectées. Elles peuvent inclure une délibération préalable de la collectivité de rattachement dans les OPH ou des collectivités siégeant au

conseil d'administration pour les SEM de logement social.

La décision d'adhésion à une SAC devra être précédée d'un avis des institutions représentatives du personnel de l'organisme. Par ailleurs, le projet de loi Elan précise que les locataires devront aussi être informés par courrier du projet d'adhésion, et ce, de façon préalable.

La signature des statuts et le versement du capital social appelé à la constitution devront être suivis du dépôt du dossier de demande d'agrément de la SAC par l'Etat, par application de l'article L. 422-5 du CCH, après *a minima* l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré, et ce, avant toute demande d'immatriculation.

La structuration de la gouvernance

La gouvernance de la SAC sera structurée soit autour d'un conseil d'administration et d'un directeur général, soit autour d'un directoire et d'un conseil de surveillance, ainsi que le rappelle d'ailleurs l'article L. 422-5-1 du CCH.

Le conseil d'administration et le conseil de surveillance, dont le nombre maximum de postes sera porté à 22 membres dans la SAC, devront comprendre des représentants des collectivités locales d'implantation des patrimoines des organismes associés (qui seront également représentées en assemblée générale) ainsi que des représentants élus des locataires, selon des modalités qui devront être définies aux statuts.

Société de droit privé, la SAC aura donc un fonctionnement bien différent de celui des OPH auquel il conviendra que ses mandataires et associés s'adaptent.

Les relations entre les actionnaires

L'établissement corrélatif d'un pacte d'actionnaires permettra aux associés de la SAC d'y inscrire les fondements de leur projet de regroupement ainsi que de leurs contributions respectives audit projet, y compris financières.

Il sera également recommandé de prévoir les dispositions relatives aux modalités d'entrée de nouveaux associés ou de sortie de certains associés, si celles-ci ne sont pas déjà organisées dans les statuts.

Un tel pacte pourra aussi traiter des modalités de structuration de la gouvernance de la SAC. ●