



ORGANISMES HLM : À QUOI SERT LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

Par Églantine Enjalbert, avocate et directrice du pôle Logement social au cabinet Seban & Associés

■ La société de coordination est-elle nouvelle ?

Non... et oui ! La société anonyme de coordination d'habitations à loyer modéré avait été créée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 et codifiée aux articles L. 423-1-1 et R. 423-86 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet outil devait permettre aux organismes d'habitations à loyer modéré de se regrouper sous une structure commune aux fins de coordonner leurs actions sur un territoire donné et d'optimiser la gestion de leur patrimoine « en vue de favoriser leur coopération dans un ou des périmètres donnés ».

Toutefois, elle n'a connu qu'un succès limité, n'ayant été employée qu'à quelques reprises. Fort de cet échec, la loi Elan a « recyclé » cette société et l'a dotée d'un nouveau régime juridique. Les dispositions applicables aux sociétés de coordination de « première génération » demeurent applicables à ces dernières (art. 81 de la loi Elan).

■ Quid de la société de coordination issue de la loi Elan ?

Pour répondre à l'obligation issue de la loi Elan d'avoir à atteindre, au 1^{er} janvier 2021, le seuil de 12 000 logements, les organismes peuvent notamment décider de se regrouper. Les modalités de regroupement possibles spécifiquement proposées par la loi Elan sont l'adossement des organismes à un groupe de logement social au sens du Code de commerce, ou la constitution ou l'adhésion à une société de coordination dont les associés détiennent ensemble au moins 12 000 logements.

Il est précisé qu'un organisme de logement social peut répondre de manière cumulative aux deux modalités de regroupement, sans toutefois pouvoir être associé dans deux sociétés de coordination.

■ Peut-on déjà constituer une société de coordination ?

Non. Les clauses types permettant de déterminer les statuts de la société de coordination devraient paraître au deuxième trimestre 2019, étant rappelé en outre que l'obligation de regroupement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Il est toutefois recommandé aux organismes de logement social qui doivent ou souhaitent se regrouper dans une société de coordination d'élaborer et coconstruire sans attendre un projet d'entreprise autour de ladite société.

■ Quelle peut être sa forme juridique ?

La société de coordination peut prendre la forme d'une société anonyme, dans laquelle les voix en assemblée générale des actionnaires restent proportionnelles à la détention du capital social de la société (« une action vaut une voix »), ou d'une société anonyme coopérative, dans laquelle les voix sont comptabilisées par tête de chaque associé sans corrélation avec la fraction du capital apporté (« un actionnaire vaut une voix »). Les statuts de la société de coordination doivent respecter les clauses types à paraître dans un décret d'application prévu pour le deuxième trimestre 2019. Les associés ou actionnaires pourront également prévoir de rédiger, en sus des statuts, un pacte d'actionnaires.

Comme toute société d'habitations à loyer modéré, la société de coordination devra être agréée par l'État après avis du Conseil national de l'habitat, en application de l'article L.422-5 du Code de la construction et de l'habitation.

■ Quel est son mode de gouvernance ?

Quel que soit le choix de la forme juridique de la société de coordination, la gouvernance de cette dernière peut se structurer autour

soit d'un conseil d'administration et d'un directeur général, soit d'un directoire et d'un conseil de surveillance. La loi Elan déroge au Code de commerce en ce qu'elle permet au sein des sociétés de coordination un conseil d'administration ou le conseil de surveillance comprenant jusqu'à 22 membres et en ce que lesdits organes comprennent non seulement des représentants des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et des collectivités sur le territoire desquels les associés ou actionnaires de la société de coordination possèdent des logements, mais également des représentants élus des locataires. S'agissant de l'assemblée générale, ses compétences et pouvoirs sont soumis aux dispositions du droit commun des sociétés, à l'exception de la règle introduite dans la loi Elan permettant aux EPCI et collectivités d'être représentés à ladite assemblée générale. Enfin, un représentant de la société de coordination pourra siéger, sans voix délibérative, dans les conseils d'administration ou de surveillance des organismes actionnaires de ladite société.

■ Quels sont les membres ?

Le Code de la construction et de l'habitation fixe de manière limitative les personnes morales pouvant être associées ou actionnaires d'une société de coordination (art. L. 423-1-2 du CCH). Il s'agit des organismes d'habitations à loyer modéré définis à l'article L.411-2 du CCH (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré), des organismes agréés en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion définis à l'article L.365.2 du CCH, des sociétés d'économie mixte agréés pour construire et gérer des logements locatifs sociaux visés à l'article L.481-1 du CCH et enfin, dans une limite de 50 %

du capital social de ladite société, des sociétés d'économie mixte, des sociétés publiques locales (SPL) et des sociétés d'économie mixte à opération unique (Semop).

■ Quel est son rôle ?

La société de coordination sera chargée d'un projet collectif de groupe HLM et exercera en premier lieu un rôle de pilotage stratégique du groupe. Ainsi, elle sera chargée de l'élaboration pour l'ensemble des associés membres du cadre stratégique patrimonial (les orientations générales et les grands objectifs chiffrés en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque membre), du cadre stratégique d'utilité sociale (les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, etc...). Elle exercera également un contrôle de gestion des organismes (transmission des documents comptables à la société, combinaison des comptes annuels de chaque associé).

En second lieu, elle exercera un rôle de coordination et de mutualisation : elle sera chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe et la définition de la politique technique, de la politique d'achat des biens et services et d'une unité identitaire. Elle pourra notamment assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses membres, en les assistant, comme prestataire de services, dans toutes les interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

■ Quelles sont ses prérogatives ?

La société de coordination est dotée de prérogatives de maintien de sa soutenabilité financière et de celle d'un ou de plusieurs de ses membres. Dans ce cadre, elle peut appeler ses actionnaires à apporter ou à prêter des fonds propres pour garantir ladite soutenabilité.

Il est à noter que le dispositif mis en place par le législateur a prévu, pour garantir cette soutenabilité financière, de permettre à la société de coordination de s'immiscer directement dans la gestion de ses membres.

Ainsi, si la situation financière d'un organisme membre de la société de coordination le justifie, cette dernière pourra mettre en demeure ledit organisme de lui présenter les mesures qu'il s'engage à prendre en vue de remédier à sa situation dans un délai raisonnable. Mieux encore, 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.

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

Une obligation de la loi Elan

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a notamment instauré une obligation des regroupements pour les bailleurs sociaux qui ne détiendront pas au 1^{er} janvier 2021 au moins 12 000 logements. La société de coordination est le nouvel outil juridique permettant la constitution de groupes d'organismes de logement social. Reste à en définir ses modalités et à en appréhender ses compétences et prérogatives.