

Les statuts des sociétés de coordination

Par Anne-Christine Farçat,

avocate associée,

et Lounes Khadir, avocat,

Seban & Associés

Les clauses types des statuts des sociétés de coordination (dites « SAC ») sont enfin arrivées à la fin de l'été, avec le décret n° 2019-911 du 29 août 2019. Attendues impatiemment par les acteurs du logement social, elles auront nécessité plusieurs mois de concertation pour dessiner les règles de gouvernance de ce nouvel organisme HLM dont on connaît désormais mieux les caractéristiques. Pour rappel, la SAC, en donnant la possibilité aux organismes de logement social de constituer entre eux des groupes de plus de 12 000 logements, permettra notamment à ceux qui n'atteignent pas ce seuil de satisfaire ensemble à cette obligation imposée par la loi Elan (art. 81) à compter de 2021.

Le décret du 29 août apporte des précisions utiles sur l'agrément des SAC, ainsi que sur leur gouvernance.

L'agrément des SAC

Dans quels cas doivent-elles solliciter des agréments ?

Les SAC doivent être agréées par le ministre du Logement pour être constituées. Elles doivent aussi solliciter un agrément « spécial » lorsqu'elles souhaitent élargir leur objet social à certaines compétences communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'HLM (interventions foncières, opérations d'aménagement, accession sociale, syndicat de copropriété, logement locatif intermédiaire, etc.), après accord de la ou des collectivités territoriales concernées ou, le cas échéant, de leurs groupements.

Dans les deux cas, l'avis préalable du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré est requis (art. R. 423-85 du Code de la construction et de l'habitation - CCH). L'agrément « spécial » est réservé aux 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 [précitées] ». Faut-il en déduire que cet agrément spécial ne pourra être délivré qu'après plusieurs années de vie sociale de la SAC, excluant ainsi toute délivrance au stade de sa constitution ? La lettre du texte semble l'indiquer.

Quelles sont les conditions d'octroi et de retrait de l'agrément ?

Le décret précise que l'agrément accordé à une SAC peut être retiré, en tout ou partie, par le ministre chargé du Logement, dans l'hypothèse où ladite société ne serait plus « en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante » (article R. 423-88 du CCH). Cette dernière notion, non juridique, demandera obligatoirement une appréciation in concreto de la part dudit ministre.

A contrario, on en déduit qu'au stade de la création de la SAC, il sera nécessaire de démontrer, pour obtenir l'agrément, que celle-ci sera bien capable, sur le plan technique comme financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante. C'est la raison pour laquelle les dossiers d'agrément devront comprendre une note détaillant le projet d'entreprise (moyens

techniques et financiers de la société, comprenant un plan d'affaires) ainsi que le projet du groupe d'organismes de logement social qu'il est envisagé de constituer. Un arrêté ministériel devrait prochainement préciser les modalités de dépôt de la demande d'agrément ainsi que les pièces le composant.

Le ministre disposera d'un délai de trois mois pour l'octroyer.

Quel est le champ de compétence territoriale d'une SAC ?

L'activité des sociétés de coordination pourra s'exercer sur l'ensemble du territoire national (art. R. 423-87 du CCH).

La gouvernance des sociétés de coordination

Si de nombreuses règles applicables aux sociétés d'HLM ont été transposées aux SAC, qui peuvent prendre la forme d'une société anonyme « classique » ou d'une SA coopérative à capital variable, les clauses types figurant en annexe du décret et auxquelles les SAC doivent se conformer apportent les précisions suivantes.

Comment se compose le capital d'une SAC ?

La société de coordination se caractérise tout d'abord par la qualité de ses →

Ce qu'il faut retenir

► La société de coordination (SAC) est l'un des outils permettant aux organismes HLM de se regrouper pour respecter les objectifs fixés par la loi Elan. Un décret du 29 août est venu édicter les clauses types auxquelles les statuts de ces sociétés doivent se conformer.

► Une SAC doit être agréée par le ministre du Logement. Lequel peut aussi retirer l'agrément s'il estime que la société n'est plus « en mesure, du point de vue technique ou financier, d'assumer sa mission de façon satisfaisante ».

► Le capital d'une SAC ne peut être détenu en principe que par des organismes de logement social. D'autres acteurs (SPL, Semop...) peuvent toutefois être associés à titre minoritaire.

► Les SAC sont soumises, pour leur gouvernance, à des règles se détachant parfois du droit commun des sociétés anonymes.

actionnaires ou associés, qui ne peuvent en principe être que des organismes de logement social : organismes d'HLM, sociétés d'économie mixte agréées pour construire et gérer du logement social et organismes de maîtrise d'ouvrage agréés. A titre minoritaire toutefois, des SEM locales non agréées pour le logement social, des sociétés publiques locales (SPL) ou des SEM à opération unique (Semop) peuvent également être associées d'une SAC. Sous réserve du respect de ces règles, les associés peuvent librement décider de la répartition du capital social, sans d'ailleurs avoir à solliciter d'agrément du conseil d'administration ou de surveillance de la SAC pour les cessions d'actions ou de parts qu'ils pourraient réaliser entre eux (clause type 7).

Toute modification de l'actionariat ou du capital de la SAC devra toutefois faire l'objet d'une double information auprès du ministre chargé du Logement et du préfet du département où est situé le siège social de la société (article R. 423-87 du CCH).

Par ailleurs, l'article L. 423-1-2 du CCH, en visant comme associés possibles d'une société de coordination tous les organismes d'HLM visés à l'article L. 411-2 du même code, semble autoriser qu'une SAC puisse être associée d'une autre SAC. Une telle prise de participation ne nous semble toutefois pas permise, dès lors qu'il est, au même article, expressément interdit à un organisme de logement social d'appartenir simultanément à plusieurs SAC, c'est-à-dire à plusieurs groupes d'organismes horizontaux.

Comment les collectivités et les établissements publics peuvent-ils participer aux assemblées générales ?

Les collectivités territoriales et établissements publics sur le territoire desquels les membres des sociétés de coordination possèdent des logements peuvent demander à assister aux assemblées générales desdites SAC et à recevoir les mêmes informations et documents que leurs associés. Elles n'y disposent toutefois que d'une voix consultative (clause type 9).

Comment se compose le conseil d'administration ou de surveillance ?

► Alors que le nombre maximum d'administrateurs ou de membres du conseil

de surveillance que peut compter une société anonyme de droit commun est fixé à 18, celui-ci peut être étendu à 22 dans les sociétés de coordination.

► La moitié au moins des membres du conseil d'administration ou de surveillance des SAC est présentée par les organismes de logement social associés (clauses types 8A et 8B).

A défaut de précision quant aux règles de répartition des postes entre ces derniers, les désignations devraient donc se faire selon les règles de droit commun applicables aux sociétés anonymes, c'est-à-dire par délibération de l'assemblée générale ordinaire de la SAC. La présence d'au moins un représentant de chaque organisme associé ne nous paraît dès lors pas assurée.

► Par ailleurs, le conseil d'administration ou de surveillance des SAC doit également compter trois représentants élus des locataires des logements gérés par les organismes de logement social membres. A la constitution de la société, si celle-ci intervient d'ici aux prochaines échéances électorales, ces représentants seront désignés par les représentants des locataires élus en 2018, chacun d'eux étant doté de droits de vote correspondant au nombre de voix qu'il aura obtenu à ces élections en 2018. A compter de la prochaine élection, les représentants des locataires au conseil d'administration ou de surveillance de la SAC seront élus directement par les locataires des organismes associés de ladite société.

► Enfin, les collectivités territoriales et établissements publics sur le territoire desquels les associés de la SAC possèdent des logements doivent être représentés au conseil d'administration ou de surveillance de ladite société par deux membres au moins, dans la limite de cinq représentants (clauses types 8A et 8B). Dans le cas où il y aurait plus de cinq collectivités ou établissements publics concernés, le décret précise que les représentants de ces derniers sont désignés d'un commun accord entre eux ou, à défaut, par l'assemblée générale ordinaire de la SAC.

Les statuts devront préciser si les représentants des collectivités et des établissements publics siègent au conseil d'administration ou de surveillance des sociétés de coordination avec voix consultative ou délibérative.

Dans le premier cas, les collectivités ne seront pas membres du conseil d'administration ou de surveillance et leurs représentants ne seront pas décomptés dans l'effectif maximum du conseil. Les statuts pourront alors, par exemple, leur réserver une fonction de « censeur ».

Dans le second cas, les collectivités locales intégreront l'effectif du conseil d'administration ou de surveillance, plafonné à 22 membres.

Les résultats de la SAC peuvent-ils être distribués ?

► Pour les deux formes de SAC, il est prévu que le bénéfice distribuable puisse être, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, distribué en totalité ou en partie sous forme de dividendes, dès lors que tous les associés sont des organismes de logement social (clause type 11, al. 1).

On notera que cette faculté de distribution ne s'appliquerait que l'année de la constatation du résultat, car tout bénéfice non distribué doit être affecté à une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités (clause type 6). Cette disposition étant de nature réglementaire, elle ne devrait toutefois pas permettre aux SAC coopératives de verser des dividendes dont le montant serait supérieur au plafond fixé par la loi sur les coopératives, égal à la moyenne, sur les trois années civiles précédentes, du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées, majorée de deux points (art. 14 de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération).

► Par ailleurs, si la SAC compte parmi ses membres des SEM non agréées, des SPL ou des Semop, le montant des dividendes qu'elle peut distribuer sera plafonné à un pourcentage de la valeur nominale de ses actions ou parts, égal au taux du livret A majoré de 1,5 point (clause type 11, al. 2).

► Pour les SAC coopératives, on relèvera enfin la possibilité d'écarter les dispositions issues de la clause type 11, dès lors que leur actionariat est composé exclusivement d'offices publics de l'habitat et de SEM agréées dont l'activité n'est pas exclusivement une activité de logement social. En tout état de cause, le montant des « dividendes » distribuable restera dans ce cas limité au plafond légal précité applicable aux coopératives. ●