

Quelles formes juridiques pour les sociétés de coordination entre organismes HLM ?

Interview de



Anne-Christine Farçat
Avocate associée

Article rédigé et paru dans



A usage unique de : **Service CLIENTS**

Quelles formes juridiques pour les sociétés de coordination entre organismes HLM ?

Entre coopérative ou SA capitalistique, il a fallu choisir. Et finalement, les deux tiers des sociétés de coordination à ce jour agréées par le ministère du Logement ont opté pour la deuxième voie, malgré l'intérêt du principe "un homme une voix" incarné par la première. Le point en infographie, et avec l'explication d'Anne-Christine Farçat, avocate associée chez Seban et associés.

Elles sont 52 à avoir, à ce jour, reçu un agrément de l'État : les sociétés de coordination, instaurées par la loi Elan pour organiser des regroupements entre opérateurs HLM, maillent désormais le territoire. Mais sous quelle forme juridique ?

D'aucuns ont expliqué à AEF info être très attachés à l'intégration d'une société de coordination de nature coopérative, soucieux de partager une gouvernance fondée sur le principe "un homme, une voix". C'est le cas par exemple de l'OPH de Castres et de la Semiga, en Occitanie, qui ont tous deux renoncé à de premiers projets de regroupements, bâtis sur d'autres formes de gouvernance. "Certains offices ont préféré privilégier une SAC coopérative, quitte à ce qu'elle se monte avec d'autres types de bailleurs sociaux, pour s'assurer un poids équivalent dans la gouvernance, quelle que soit la taille du parc de chacun", soulignait ainsi fin août auprès d'AEF info Sabine Veniel-Le Navennec, la directrice générale de l'association HLM régionale ([lire sur AEF info](#)).

De fait, sur les 52 sociétés de coordination agréées, 36 ont opté pour la forme capitalistique, et 16 pour la coopérative :

Avocate associée au sein du cabinet Seban et associés, Anne-Christine Farçat a accompagné nombre de bailleurs engagés dans la création d'une société de coordination. "La nature juridique s'impose parfois par la force des choses : une ESH filiale d'un groupe capitalistique ne souhaitera en général pas prendre des parts dans une coopérative", rappelle-t-elle à AEF info, mardi 25 janvier 2022.

la souplesse, un argument qui pèse

Mais quand le choix est possible, qu'est ce qui fait pencher la balance ? Et pourquoi, alors même que les sociétés de coordination ont été créées pour défendre l'autonomie des opérateurs, la forme coopérative est finalement minoritaire ? "La détention d'un capital et donc des droits de vote à hauteur du patrimoine détenu est un argument de poids pour des gros bailleurs qui s'associent à de plus petits", poursuit Anne-Christine Farçat. "Mais ce n'est pas le seul argument. Une SAC capitalistique peut par exemple se transformer facilement en coopérative, là où l'inverse n'est pas possible. Les membres de la SAC peuvent donc se dire on commence sous forme capitalistique et on avise."

Autre argument en faveur de la forme capitalistique : l'équilibre entre les membres est connu d'entrée de jeu, inscrit dans la composition du capital à la constitution et souvent dans le pacte d'actionnaires. Dans une coopérative, "même si les pactes d'associés prévoient des garde-fous, le droit de retrait et le droit d'exclusion pourraient dans certains cas créer une instabilité qui peut menacer des SAC dont le patrimoine cumulé est proche du seuil de regroupement", souligne ainsi l'avocate.

"Globalement, la forme coopérative a été retenue dans les projets fortement impulsés par les collectivités avec des acteurs de tailles différentes, tenant à partager pleinement la gouvernance", confirme in fine Anne-Christine Farçat, non sans battre en brèche la caricature du "gros qui mange le petit" : "Il n'y a pas une société de coordination, quelle qu'elle soit, où un organisme n'assiste pas au conseil d'administration et ne soit pas pleinement impliqué dans sa gouvernance".

Les SAC nationales, deux coopératives

À noter, les deux sociétés de coopération d'envergure nationale, Habitat réuni et Hact France, ont été créées sous forme de coopératives. Une nature juridique inscrite dans l'ADN d'Habitat réuni, comme le rappelait Pierre Quercy à la création du groupe ([lire sur AEF info](#)), et "cohérente au regard de la composition d'Hact France : des outils au service de collectivités, qui partagent des valeurs communes et un même fonctionnement", observe Anne-Christine Farçat.

conseil d'administration ou directoire et conseil de surveillance ?

Outre la forme juridique, la structuration de la gouvernance diffère aussi d'une société de coordination à l'autre. Coopératives comme SA capitalistiques ont dû opter soit pour un conseil d'administration, soit pour le binôme directoire/conseil de surveillance. Si ce dernier présente l'intérêt d'un directoire collégial, apte à réunir les dirigeants des organismes membres de la SAC, "administrativement, cette structuration est plus lourde", prévient Anne-Christine Farçat. Et d'illustrer : "Il faut par exemple que les comptes sociaux et combinés soient présentés au conseil de surveillance avant la fin du mois de mars de chaque exercice, ce qui peut fortement contraindre les calendriers d'arrêté et d'approbation des offices publics de l'habitat".

Pour en savoir plus sur les regroupements entre organismes :

[Visiter notre espace data](#)

AEF info est un **groupe de presse professionnelle numérique et organisateur d'évènements**. AEF info produit tous les jours une information de haute qualité qui mobilise une équipe de **80 journalistes** spécialisés permanents à Paris et en régions.

C'est un outil de travail, d'aide à la décision, d'information et de documentation utilisé tous les jours par plus de **20 000 professionnels et 2 000 organisations abonnées** (médias, institutions, collectivités territoriales, entreprises, fédérations, syndicats, associations).

5 SERVICES D'INFORMATION, 18 DOMAINES ET 2 HEBDOS

Les cinq services d'information spécialisés d'AEF info diffusent (Social RH, Enseignement Recherche, Développement durable, Habitat & urbanisme, Sécurité Globale) à leurs abonnés un service d'information continue par courrier électronique et via l'application mobile. Être abonné à ces services, c'est avoir l'assurance d'être informé rapidement, précisément et objectivement des faits essentiels.

[Cliquez ici pour tester gratuitement les services d'information AEF info](#)

Diffusion restreinte