

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 13 novembre 2020

10^{ème} Commission

N° CP-2020-11-10-14

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT : APPROBATION DES STATUTS ET DU PACTE D'ASSOCIES DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION DE FORME ANONYME COOPÉRATIVE À CAPITAL VARIABLE DANS LE HAUT-RHIN

Résumé : La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) prévoit le regroupement des bailleurs sociaux afin d'atteindre le seuil des 12 000 logements au sein d'un même groupe avant le 1er janvier 2021. Il vous est proposé d'approuver les statuts et le pacte d'actionnaires de cette société de coordination créée entre 5 organismes de logements sociaux dans le Haut-Rhin, d'autoriser HHA à souscrire au capital de cette société et de désigner un représentant au sein de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration.

1. Contexte

La loi sur l'Evolution du Logement et de l'Aménagement Numérique (ELAN) impose aux organismes de logements sociaux qui gèrent moins de 12 000 logements de se regrouper d'ici le 1^{er} janvier 2021.

Par délibération en date du 9 octobre 2020, le Département du Haut-Rhin a approuvé la création d'une Société de Coordination sous forme de société anonyme coopérative à capital variable dans le Haut-Rhin entre la Coopérative Centre-Alsace Habitat et 4 Offices Publics de l'Habitat (OPH) : Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace et Saint-Louis Habitat.

Cette Société de Coordination permettra de répondre aux enjeux de transformation du logement social à travers :

- la création d'un groupe de plus de 30 000 logements locatifs sociaux ;

- une couverture territoriale complète du Haut-Rhin permettant d'assurer une proximité et une réponse optimale aux enjeux et besoins des habitants et des territoires ;
- une offre d'habitat de qualité, diversifiée et renforcée quantitativement à travers de nouvelles synergies inter-bailleurs tout en préservant l'indépendance de chaque associés et leur autonomie de gestion.

2. Les Statuts de la Société de Coordination sous forme de Société Anonyme Coopérative (SAC) à capital variable

2.1 Gouvernance de la Société

Conformément à la possibilité offerte par les statuts types d'une SAC, la Société de Coordination projetée sera constituée sous la forme d'une société anonyme coopérative à capital variable permettant à chacun des associés de disposer d'une voix à l'Assemblée Générale de la Société, quel que soit le montant du capital détenu.

La gouvernance de la Société s'organisera autour d'un Conseil d'administration qui définit les orientations stratégiques de la Société. Il est composé de 22 membres répartis comme suit :

- trois administrateurs désignés par chaque organisme associé soit 15 administrateurs avec voix délibérative,
- un administrateur désigné par chaque territoire d'implantation des associés : Département du Haut-Rhin, Mulhouse Alsace Agglomération, Communauté d'Agglomération des Trois Frontières, Colmar Agglomération, soit 4 administrateurs avec voix délibérative,
- trois administrateurs désignés par les représentants des locataires avec voix délibérative.

Les règles de quorum sont fixées à la majorité au 2/3.

Le Président du Conseil d'Administration sera élu parmi les représentants des cinq organismes associés. La durée de son mandat est de trois ans renouvelable. Le Président pourra nommer un Vice-Président.

En ce qui concerne la Direction Générale, la fonction sera tournante. Le Directeur Général sera dans un premier temps, choisi parmi les cinq Directeurs Généraux des organismes associés qui formeront ensemble le comité de direction chargé de mettre en œuvre la stratégie de la Société de Coordination.

L'Assemblée Générale de la Société de Coordination se composera d'un représentant de chaque associé et de chaque collectivité de rattachement. Chaque associé disposera d'une voix à l'Assemblée et aucune décision importante relevant de l'Assemblée Générale extraordinaire ne pourra être prise sans l'accord unanime des organismes associés.

Un comité d'arbitrage composé des 5 Présidents des organismes associés ou de leur représentant sera mis en place avec un Président choisi parmi les membres de ce comité.

2.2 Compétences

La Société mettra en œuvre dès sa constitution les compétences obligatoires définies dans les clauses types annexées à l'article R.423-86 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir :

➤ Missions obligatoires :

Les missions obligatoires sont les suivantes :

- élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale du groupe (consolidation des Plans Stratégiques de Patrimoine et des Conventions d'Utilité Sociale),

- définir la politique technique des associés (définition de règles techniques communes),
- définir et mettre en œuvre la politique d'achat de biens et services des associés, hors investissements immobiliers,
- développer une unité identitaire et définir des moyens de communication (nom, logo, ...),
- organiser la mise à disposition des ressources disponibles au profit des associés et la conclusion de convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés (avance de trésorerie, prêts participatifs, etc.),
- appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions,
- prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe (pas de solidarité financière entre les associés, moyens d'action exorbitants pour contraindre un associé en difficulté financière de prendre les mesures nécessaires à son rétablissement...),
- assurer le contrôle de gestion de ses membres et établir les comptes consolidés.

D'autres compétences dites facultatives pourront être mises en œuvre au fil du temps et de la volonté des membres associés :

➤ **Missions facultatives :**

Les missions facultatives suivantes pourront être mises en œuvre :

- mettre en commun des moyens humains et matériels,
- assister, comme prestataire de services, ses associés 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 associés, 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 communes aux organismes publics et aux SA d'HLM (missions d'intérêt général, prestations de services, etc...).

2.3 Capital social

Le capital social a été fixé à 75 000 €, chaque organisme souscrira 1/5 du capital social (soit 15 000 € chacun).

2.4 Nom de la Société

Le nom de la future Société de Coordination approuvé à l'unanimité est RHENALIA.

2.5 Siège de la Société

Le siège de la Société de Coordination sera fixé dans les locaux de la Coopérative Centre Alsace Habitat, 33 rue de la Houblonnière à Colmar.

3. Le Pacte d'associés

Le Pacte d'associés est un document complémentaire aux Statuts qui évoluera selon la volonté des associés. Il organise les relations entre les associés, la gouvernance de la Société de Coordination ainsi que la soutenabilité financière entre les associés, à savoir notamment :

- la représentation de chaque associé au sein du conseil d'administration.

- les conditions d'adhésion d'un nouveau membre à la SAC et les modalités de répartition des sièges (le nombre de sièges sera réparti de manière égalitaire entre les associés).
- les décisions qui devront faire l'objet d'un accord unanime des associés (modifications des statuts, modifications de l'objet social, etc).
- les modalités de soutenabilité financière (absence de solidarité financière entre les associés et critères caractérisant une situation financière dégradée, soient un taux d'autofinancement inférieur à 3% sur deux ans consécutifs, un potentiel financier inférieur à 500 €/logement à terminaison des opérations en cours sur deux ans consécutifs et une trésorerie nette en mois de dépense inférieure à un mois de dépense)

Tous les cinq ans, une révision de l'organisation et du fonctionnement sera réalisée.

Conformément aux articles L. 423-1-2 et R. 423-85 du CCH, la Société de Coordination devra être agréée par le Ministre chargé du logement après avis du conseil supérieur des HLM. La Coopérative « Coopérative Centre Alsace Habitat » et les 4 Offices Public de l'Habitat « Habitats de Haute-Alsace », « M2A Habitat », « Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace » et « Saint-Louis Habitat » ont pour objectif de constituer et de déposer le dossier de demande d'agrément de la Société avant le 31 décembre 2020.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver les projets de Statuts et de Pacte d'associés joints au présent rapport ;
- d'autoriser la prise de participation de son Office Public de l'Habitat, Habitats de Haute-Alsace, à hauteur de 15 000 € dans le capital social de la Société de Coordination réunissant Coopérative Centre-Alsace Habitat, Habitats de Haute-Alsace, m2A Habitat, Pôle Habitat Colmar-Centre Alsace et Saint-Louis Habitat ;
- de désigner M. Pierre BIHL en qualité de représentant permanent à l'assemblée générale et au conseil d'administration de la Société de Coordination ;
- d'autoriser Habitats de Haute-Alsace à constituer et à déposer avec les quatre autres organismes associés la demande d'agrément de la Société de Coordination auprès du Ministère du Logement.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT
Remy WITH