LOI ELAN

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION EN 11 QUESTIONS

L'essentiel à savoir sur ce nouvel outil de regroupement des organismes de logement social

Mise à jour au 30 septembre 2018

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat est l'organisation professionnelle qui regroupe 246 offices (au 01.01.2018). Les OPH sont des organismes d'Hlm, dont le parc immobilier de 2,4 millions de logements accueille près de 5 millions de personnes.

Les Offices Publics de l'Habitat sont des Établissements Publics locaux à caractère Industriel et Commercial (EPIC) **rattachés à des collectivités territoriales** ou à leurs groupements (EPCI/EPT).

La Fédération promeut les intérêts de ses adhérents et les représente auprès des instances nationales et des Pouvoirs Publics. Elle leur apporte également son expertise dans les domaines juridique, financier et technique.

Ce document reprend les éléments issus de la Commission mixte paritaire (Sénat-Assemblée nationale) du 19 septembre 2018.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Les Pouvoirs Publics, au travers de la loi de Finances et de la loi ELAN, ont démontré qu'ils voulaient accélérer la restructuration du tissu des organismes de logement social.

Pour nous offices, il fallait donc proposer un outil de regroupement (différent d'une fusion) qui respecte notre ADN : l'ancrage territorial et la gouvernance démocratique garantie par la présence des élus dans les Conseils d'administration.

Cet outil, la société de coordination, est constitué par ses membres qui en sont les actionnaires, et non l'inverse. Ce groupe « horizontal », au contraire des groupes « verticaux » qu'une société « mère » contrôle via des actions, assure que les moyens financiers dégagés par les organismes, membres d'une société de coordination, restent sur son territoire et ne sont donc pas remontés dans la société « mère » pour ensuite être centralisés ou investis ailleurs.

Il fallait créer un outil qui **favorise l'efficience des organismes** le composant en leur permettant des économies d'échelle et des moyens pour couvrir toutes les compétences que peut exercer un office : accession sociale à la propriété, opérations d'aménagement, constructions d'équipements d'intérêt collectif, vente HLM, etc.

La société de coordination est cet outil que la loi ELAN va proposer aux organismes de logement social, et en priorité aux offices.

Le Conseil fédéral de la Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, composé majoritairement d'élus locaux et nationaux mais aussi de directeurs généraux et de représentants des associations de locataires, a beaucoup œuvré pour que ce projet de société de coordination puisse voir le jour tout en respectant les principes évoqués plus haut.

Ce document a vocation à vous en présenter les grandes lignes.

Alain Cacheux

SOMMAIRE

1. Pourquoi constituer une société de coordination ? 5

2. Qui est soumis au regroupement d'organismes ? 6

3. Avec qui mon office peut-il créer une société de coordination ? 7

4. Sous quelle forme constituer cette société ? 7

5. Quelle différence entre la fusion et la société de coordination ? 8

6. Quelle sera la place des élus locaux dans la gouvernance des sociétés de coordination ? 8

7. En tant qu'élu local, puis-je garder la maîtrise de mon office ? 9

8. Quelles seront les missions de la société de coordination ? 9

9. Quels moyens financiers pourront être mobilisés ? 10

10. Comment mon office est-il protégé ? 10

11. Peut-on adhérer à deux sociétés de coordination en même temps ? ... 11

1. POURQUOI CONSTITUER UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

Les organismes de logement social sont tenus par la loi ELAN de se regrouper. Il a ainsi été institué une nouvelle forme d'association entre eux, **la société de coordination, qui permet à ses membres de partager une communauté de vues, d'actions et de moyens sur un territoire.**

La société de coordination est une modalité de **regroupement « horizontal »** : les membres sont actionnaires et contrôlent la société qui incarne leur ambition commune.

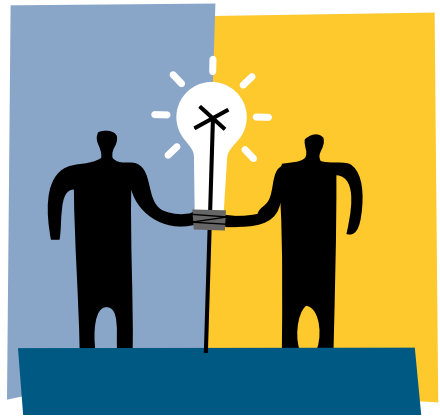
Il n'est donc question ni de société mère ni de filiales mais bien d'un co-pilotage d'un projet commun sur un territoire donné dont les collectivités locales concernées sont nécessairement parties prenantes.

2. QUI EST SOUMIS AU REGROUPEMENT D'ORGANISMES ?

Tout organisme HLM, quelle que soit sa taille, peut choisir de rejoindre un groupe. Cependant, **à compter du 1er janvier 2021*, tout bailleur HLM de moins de 12 000 logements** doit avoir rejoint un groupe d'organismes gérant au moins 12 000 logements. Il s'agit soit d'un groupe « vertical » composé d'un ensemble de sociétés régies par le code de commerce, soit d'un **groupe « horizontal » constitué d'une société de coordination et des organismes associés.** Les offices, n'ayant pas de capital social, ne peuvent adhérer qu'à cette deuxième forme de groupe.

Si dans un département, il n'y a ni siège social de groupe d'organismes, ni siège social d'organismes indépendants, un OPH, quelle que soit sa taille, peut rester indépendant.

Cette obligation de regroupement doit être combinée avec l'obligation de fusion pour les OPH rattachés à une même collectivité et gérant moins de 12 000 logements.



Il est à noter qu'un organisme de moins de 1500 logements peut être dissous à l'initiative des Pouvoirs Publics s'il a construit moins de 500 logements en 10 ans et n'a pas fait preuve de son utilité sociale, sauf s'il rejoint un groupement d'organismes ou fusionne.

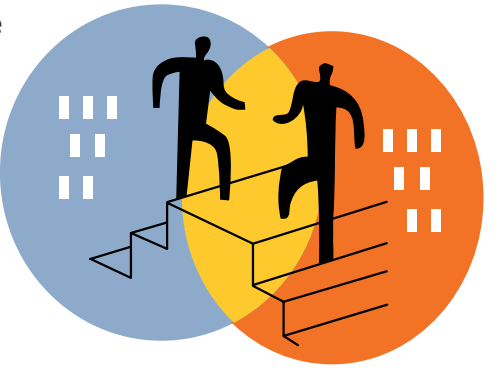
** Ou au 1er janvier 2023 pour les offices concernés également par l'obligation de fusion dans un même EPT/EPCI.*

3. AVEC QUI MON OFFICE PEUT-IL CRÉER UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

D'**autres organismes de logement social** (OPH, ESH, Coop HLM, SEM) et des organismes bénéficiant de l'agrément en matière de maîtrise d'ouvrage (MOI) – voire des EPL non organismes de logement social dans une limite de 50 % du capital – peuvent appartenir à la société de coordination. La loi ELAN prévoit également **l'association de collectivités locales** avec leur représentation dans les instances de gouvernance de la société de coordination. Lire aussi la question 6.

4. SOUS QUELLE FORME CONSTITUER UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

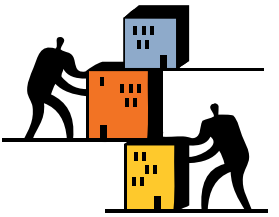
La société de coordination peut prendre la forme de société anonyme soit classique, soit coopérative. La seconde forme a pour spécificité de **garantir à chaque structure membre le même nombre de voix à l'assemblée générale.** Cette forme coopérative permettra donc de renforcer les liens de confiance entre les associés.



5. QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE LA FUSION ET LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

La société de coordination est un outil d'un nouveau type pour regrouper les organismes de logement social. **Il leur permet de s'associer tout en conservant leur personnalité morale et leurs prérogatives.**
La fusion entre organismes est quant à elle un processus ancien. C'est un outil alternatif pour créer un organisme unique et affirmer une stratégie unifiée sur un territoire. **En cas de fusion, le rattachement optionnel à un syndicat mixte permet aux anciennes collectivités de rattachement de rester présentes dans la gouvernance de l'office.**

6. QUELLE SERA LA PLACE DES ÉLUS LOCAUX DANS LA GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DE COORDINATION ?



Les collectivités locales, acteurs majeurs des politiques de l'habitat, peuvent être **présentes au sein de l'assemblée générale et dans les instances délibérantes.** La loi le prévoit. Ce sont les statuts de la société de coordination qui définiront les modalités de leur représentation. Il est à noter que **les collectivités de rattachement sont, par nature, représentées au sein de la gouvernance de la société de coordination par leur office.**

7. EN TANT QU'ÉLU LOCAL, PUIS-JE GARDER LA MAÎTRISE DE MON OFFICE ?

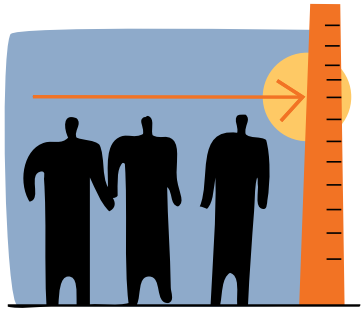
Oui. Quand un office devient actionnaire d'une société de coordination, la gouvernance de l'office n'est pas remise en cause. Avec la mise en place de ce nouveau dispositif de rapprochement, **les prérogatives propres de l'organisme sont conservées.** Il garde ainsi son pouvoir d'arbitrage et d'intervention dans le cadre de ses compétences, notamment sur les attributions, la politique patrimoniale, l'entretien, la qualité de service et la proximité avec les habitants.

8. QUELLES SERONT LES MISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION ?

La société de coordination repose sur une ambition commune entre ses membres au bénéfice des territoires.
Cette ambition se décline en missions qui sont fixées par la loi. Certaines correspondent à des compétences obligatoires (notamment mettre en cohérence les stratégies patrimoniales et techniques, réaliser une politique d'achats commune, organiser la circulation des ressources financières, élaborer une marque commune) ; **d'autres correspondent à un large choix d'activités mutualisables** au fil du temps selon la volonté des membres (maîtrise d'ouvrage, informatique, ressources humaines, etc.).
Chaque organisme conserve son propre Plan stratégique de patrimoine et sa propre CUS, qu'il devra mettre en cohérence avec ses associés.

9. QUELS MOYENS FINANCIERS POURRONT ÊTRE MOBILISÉS ?

La nouvelle société de coordination est innovante car elle prévoit la création de groupes territoriaux qui garantissent que les ressources tirées de l'activité des membres soient réinvesties au profit des territoires dont ils sont issus, entre les membres. De plus, de nouveaux outils sont proposés pour mieux financer les investissements. Ainsi, **les membres restent propriétaires de leurs fonds, mais pourront disposer de nouvelles capacités financières :** avances et prêts entre membres, opérations de trésorerie et opérations de crédit, prêts participatifs, émission de titres participatifs. En tout état de cause, un OPH connaissant des difficultés financières pourra toujours faire appel à la CGLLS selon la procédure habituelle.



10. COMMENT MON OFFICE EST-IL PROTÉGÉ ?

Les organismes associés au sein de la société de coordination sont protégés en cas de défaillance d'un membre de la société de coordination. **Un dispositif de transparence financière entre les associés est prévu par les textes.** Le recours à la CGLLS demeure en cas de difficultés particulières. Parallèlement ou en dernier ressort, la société de coordination pourra prendre des mesures pour rétablir la situation d'un de ses associés. En tout état de cause, les dispositifs actuels de prévention (via la Fédération des OPH par exemple et via la CGLLS) sont toujours opératoires.

11. PEUT-ON ADHÉRER À DEUX SOCIÉTÉS DE COORDINATION EN MÊME TEMPS ?

Non. La loi interdit l'appartenance à plusieurs sociétés de coordination. En effet, un organisme s'inscrivant dans un projet de groupe doit forcément partager une stratégie commune et cohérente avec la ou les politiques locales du territoire.
Les collectivités locales sont attentives à la pérennité des outils dont ils ont la gouvernance et à ce que les flux financiers générés sur le territoire restent sur le territoire.
Le texte de loi n'envisage pas la double appartenance d'un organisme à une société de coordination et à un groupe « vertical » capitalistique, mais il ne l'interdit pas. **Dans la pratique, cela paraît difficilement concevable, compte tenu des stratégies spécifiques de chaque groupe.**

Pour aller plus loin, la Fédération nationale des OPH a édité un guide :
« *Mettre en œuvre une société de coordination* »,
disponible sur le site foph.fr

Pour tous renseignements, contactez la Fédération
au 01 40 75 68 83 ou contact@foph.fr

TOUS CONCERNÉS, TOUS ACTEURS !

Avec la loi Elan, les organismes d'HLM devront s'emparer de ce nouveau dispositif qu'est la société de coordination.
La constitution d'une société de coordination pose aux membres associés toute une série de questions : avec qui ils souhaitent partager leurs ambitions et leurs valeurs au service des territoires, ce qu'ils veulent mutualiser ensemble tout de suite puis progressivement dans le temps pour une plus grande efficacité opérationnelle, les règles de bonne conduite et les processus opérationnels qu'ils envisagent de construire ensemble.
C'est un véritable projet stratégique que vont avoir à conduire les organismes. Les élus, chefs de file des politiques de l'habitat de leur territoire, sont au cœur de ces réflexions.
La Fédération, au travers de multiples outils (journées professionnelles, plan de formation, etc.), accompagnera les organismes qui le souhaiteraient à s'engager dans cette démarche.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat
14 rue Lord Byron - 75384 Paris Cedex 08
Tél. 01 40 75 78 00 - www.foph.fr

Restez connecté(e) avec la Fédération
avec l'application FOPH

Disponible sur App Store
Disponible sur Google play