

Société de Coordination

Sous forme de Société Anonyme

Val de France -L 'Habitat des Territoires

STATUTS

Version modifiée par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 juin 2022



Société de coordination
sous forme de société anonyme

STATUTS

Les soussignés,

- Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher,
14 rue Jean-Jacques Rousseau, BP 277 18006 Bourges Cedex
Monsieur Pascal RIGAULT agissant en qualité de Directeur Général, délégué par le Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER, où il est domicilié, 14 rue Jean-Jacques Rousseau BOURGES 18006 (Cher),
immatriculation SIREN 271 800 013, spécialement habilité aux fins des présentes pour la signature de tout document administratif, en exécution de la délibération prise le 17 décembre 2019, déposée à la Préfecture du Cher le 20 décembre 2019, dont un extrait est annexé après mention,

- Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat,
2 quai Louis Blanc, CS 10566, 03107 Montluçon Cedex
Madame Roselyne DELIVET-VAVRA agissant en qualité de Directrice Générale, déléguée par le Conseil d'Administration de MONTLUÇON HABITAT, où il est domicilié, 2 quai Louis Blanc, CS 10566, 03107 Montluçon Cedex,
immatriculation SIREN 270 300 049, spécialement habilité aux fins des présentes pour la signature de tout document administratif, en exécution de la délibération prise le 17 décembre 2019, déposée à la sous-préfecture de Montluçon, dont un extrait est annexé après mention,

- Société anonyme d'HLM Ysalia Centre Loire Habitat, SA d'HLM,
société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.001.810 euros dont le siège social est à 12 rue du Docteur Herpin 37 000 Tours, identifiée au SIREN sous le numéro 879 972 396 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tours.
Représentée par Monsieur Bruno BATAILLE, Directeur Général, dument habilité aux présentes par décision du Conseil d'administration en date du 11 septembre 2020.

Ont établi ainsi qu'il suit :

les statuts de la société anonyme à conseil d'administration devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'actionnaire.

1. Forme

La société de coordination est constituée sous la forme d'une société anonyme régie par les dispositions du livre IV du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du code civil et du code de commerce.

2. Dénomination

La dénomination de la société est Val de France L'Habitat des Territoires, société de coordination.

3. Compétence territoriale - Siège social

L'activité de la société s'exerce sur l'ensemble du territoire national.

Le siège social est fixé à : 16 rue Jean-Jacques Rousseau 18000 Bourges

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ou par décision du conseil d'administration, sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

4. Objet social

La société de coordination a pour objet, au bénéfice de ses membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation :

-d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

-de définir la politique technique des associés ;

-de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;

-de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

-d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;

-d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

-de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;

-d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de

l'habitation.

La société a également pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires ;

-d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

-d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du même code pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;

-de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

5. Durée

La durée de la société est de 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

6. Apports en numéraire

Les soussignés apportent à la société, savoir :

Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher et Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat, ont initialement apporté à la société :

Une somme totale de 40.000 euros correspondant à quatre-vingt actions d'un montant de 500 euros chacune, entièrement souscrites et intégralement libérées.

Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher : 23.500 euros

Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat : 16.500 euros

Le certificat du dépositaire, avec la liste des souscripteurs et l'indication, pour chacun d'eux, des sommes versées est annexé aux présents statuts.

Laquelle somme de 40 000 euros a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la société en formation, le 20 décembre 2019 auprès de la Caisse des dépôts, 56 rue de Lille 75007 Paris sous le numéro de compte : IBAN FR0740031001800000463174Z70.

L'Assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2020, a augmenté le capital social de 40 000 € à 50 000 € par émission de 20 actions nouvelles de 500 € de valeur nominale chacune, intégralement réservés à la société anonyme d'HLM Centre Loire Habitat.

Laquelle somme de 10 000 euros a été régulièrement déposée à un compte ouvert au nom de la société, le ...auprès de la caisse des dépôts et consignations.

7. Capital social

Le capital est fixé à la somme de 50 000 euros.

Il est divisé en 100 actions nominatives d'une valeur nominale de 500 euros chacune, toutes entièrement libérées.

Le capital social de la société ne peut être détenu que par :

-les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;

-les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code ;

-les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréées en application de l'article L. 365-2 du même code.

Le capital social de la société de coordination peut également être détenu, dans une limite de 50 % de celui-ci, par des sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et par des sociétés mentionnées aux articles L. 1531-1 et L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales.

8. Modification du capital social

8.1 Augmentation du capital

Le capital social est augmenté en cours de vie sociale, par émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence.

Sous réserve des exceptions prévues à l'article L. 423-5 du code de la construction et de

l'habitation, les actionnaires ont un droit préférentiel de souscription aux actions émises pour réaliser une augmentation de capital. A compter du 1er janvier 2021, cette disposition s'applique également en cas d'augmentation de capital en application du II de l'article L. 423-2 du même code.

Conformément à l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Après acquittement des charges de toute nature, y compris tous amortissements et provisions, ainsi que le prélèvement au profit du fonds de réserve légale ou d'autres réserves, dont la constitution est imposée par la réglementation propre aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, et la répartition éventuelle de dividendes dans les conditions définies à la clause 11 des présents statuts, le surplus éventuel forme une réserve spéciale destinée à assurer le développement de l'activité de la société et à parer aux éventualités.

8.2 Réduction du capital

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 423-5 du code de la construction et de l'habitation. La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

8.3 Exclusion d'actionnaires

8.3.1. Décision d'exclusion

L'exclusion d'actionnaire ne peut être prononcée que par une décision d'assemblée générale prise dans les conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, sur proposition motivée du conseil d'administration.

L'exclusion d'un actionnaire peut être prononcée notamment lorsque l'actionnaire ne remplit pas les obligations auxquelles il est tenu par la législation et la réglementation en vigueur ou les obligations qui résultent de son adhésion aux statuts.

Elle peut également être prononcée contre tout actionnaire qui aurait causé un préjudice grave à la société.

Enfin, l'exclusion peut être prononcée chaque fois que l'intérêt social l'exige. Ainsi, le changement de contrôle d'un des associés peut justifier son exclusion.

L'exclusion est notifiée à l'intéressé par la société, par pli recommandé avec demande d'avis de réception

8.3.2 Exclusion automatique

Par exception aux dispositions ci-dessus, si l'un des associés ne répondait plus aux exigences légales lui permettant de détenir une part du capital de la société ou s'il entrait au capital d'une

autre société de coordination, son exclusion serait automatiquement acquise par simple constat du conseil d'administration.

8.3.3. Rachat des titres de l'associé exclu

A compter de la décision d'exclusion, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois, de faire acquérir les actions par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau(x) actionnaire(s) qu'il aura lui-même désigné. Le défaut de rachat dans le délai prescrit ne pourra faire l'objet que d'une réparation en dommages et intérêts.

Le prix d'achat ne pourra être supérieur au prix maximal de cession des actions des sociétés d'habitations à loyer modéré visé par l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation. En cas de désaccord, il sera fait application des dispositions de l'article 1843-4 du code civil. La désignation d'un commun accord de l'expert chargé de déterminer le prix de cession ou la saisine du président du tribunal en vue de désigner un tel expert suspend le délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent jusqu'à la remise des conclusions d'expertise.

8.3.4 Conséquences de l'exclusion d'un actionnaire

Toutes les sommes versées à la Société de coordination et à appeler, au titre de son fonctionnement restent acquises à ladite Société pour l'année en cours suivant la date de la demande d'exclusion.

9. Cession d'actions

Les actions peuvent être librement cédées à un autre actionnaire de la société.

Toutefois, aucune cession ne pourra intervenir si elle a pour effet de faire détenir par les sociétés d'économie mixte locales non agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique, plus de 50 % du capital.

La cession d'actions à un tiers, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, doit être agréée par le conseil d'administration, qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

La demande d'agrément est adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à la société, à l'attention du président du conseil d'administration. Elle comporte obligatoirement l'identité du cédant et de l'acheteur potentiel, le nombre d'actions concernées, la valeur ou le prix et les conditions de l'opération projetée.

En cas de refus d'agrément, le conseil d'administration est tenu, dans un délai de trois mois à

compter de son refus, de faire acquérir les actions par la société, en vue de leur annulation par voie de réduction du capital ou par un ou plusieurs actionnaires ou nouveau (x) actionnaire (s) qu'il aura lui-même désignés conformément à l'article L. 228-24 du code de commerce. Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée.

Si, à l'expiration de ce délai, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prorogation du délai par décision de justice à la demande de la société de coordination.

10. Conseil d'administration

La société est administrée par un conseil d'administration constitué conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation et à celles non contraires de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce.

Il est composé au plus de vingt-deux membres dont la moitié au moins est présentée par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou morales. Lorsque l'administrateur est une personne morale, il désigne un représentant permanent.

Le conseil d'administration compte trois administrateurs en qualité de représentants des locataires des logements gérés par les actionnaires mentionnés à l'article L. 411-2, au III de l'article L. 422-2-1 et aux articles L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables.

Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, sont représentés au conseil d'administration par deux membres au moins, dans la limite de cinq

représentants, qui disposent d'une voix délibérative.

Dans le cas où le nombre d'établissements publics de coopération intercommunale et de collectivités territoriales dépasse la limite fixée à l'alinéa précédent, ils s'accordent pour désigner leurs représentants qui participeront au conseil d'administration en leur nom.

A défaut d'accord, les représentants de ces entités sont désignés par l'assemblée générale ordinaire de la société.

10.1 Administrateurs

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 ans.

Les représentants des locataires procèdent au remplacement de leurs représentants lorsqu'ils sont relevés de leurs fonctions en cours de mandat ou en cas de vacance par décès ou démission.

Les administrateurs sortants sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Lorsqu'une personne morale administrateur révoque son représentant permanent ou s'il démissionne, elle pourvoit sans délai à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs administrateurs autres que les représentants des locataires, le conseil d'administration peut procéder à leur remplacement provisoire entre deux assemblées générales par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale. Il doit y procéder lorsque le nombre des administrateurs est devenu inférieur au minimum statutaire, ou que le nombre d'administrateurs représentant les associés qui sont des organismes visés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation est devenu minoritaire, sans toutefois être inférieur au minimum légal.

Lorsque le nombre d'administrateurs devient inférieur au minimum légal, les administrateurs restant en fonctions doivent convoquer immédiatement l'assemblée ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil.

A défaut de ratification par l'assemblée générale des désignations à titre provisoire faites par le conseil, les délibérations prises et les actes accomplis entre temps par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Les fonctions du nouvel administrateur cessent à l'époque où auraient cessé celles du membre qu'il remplace.

10.2 Président du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Le président est rééligible et peut être révoqué à tout moment par le conseil d'administration.

Le président organise et dirige les travaux du conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes sociaux et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

S'il le juge utile, le conseil peut nommer un vice-président dont les fonctions consistent exclusivement, en l'absence du président, à présider les séances du conseil et les assemblées. En l'absence du président et du vice-président, le conseil désigne celui des administrateurs présents qui présidera sa réunion. Le conseil peut nommer, à chaque séance, un secrétaire qui peut être choisi parmi les administrateurs ou non.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer le vice-président, ou à défaut un administrateur dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée, elle est révocable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.

10.3 Réunions et délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an, sur la convocation du Président et aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le président doit convoquer le conseil lorsque la demande lui en est faite par un tiers au moins des administrateurs sur l'ordre du jour qui lui est communiqué par ces derniers. Si le président ne procède pas à la convocation dans le délai de quinze jours qui suit la demande, le groupe d'administrateurs ayant présenté cette dernière ou le directeur général, procède alors à la convocation.

Le directeur général, lorsqu'il n'exerce pas la présidence du conseil d'administration, peut demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. En cas d'empêchement, de décès, de démission ou de révocation du président, le conseil d'administration peut être convoqué par le vice-président ou, à défaut, par l'un des administrateurs.

La réunion a lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Le conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'exception des décisions relatives au 7° de l'article L. 423-1-2 du CCH conformément aux présents statuts, les décisions du conseil sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et la voix du président de séance est prépondérante en cas de partage des voix.

Un administrateur ne peut être représenté que par un autre administrateur et un administrateur ne peut représenter qu'un seul autre administrateur.

Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

10.4 Procès-verbaux, copie

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre tenu et conservé au siège de la Société de Coordination. Ces procès-verbaux sont signés ou validés par le président de séance, un administrateur et le secrétaire de séance. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé ou validé par deux administrateurs

Les copies ou extraits de ces délibérations ainsi que ceux des documents comptables, sont certifiés par le président, le vice-président ou l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président.

Ces procès-verbaux font foi du nombre des administrateurs en exercice et de leur présence ou de leur représentation aux réunions du conseil ainsi que des votes exprimés.

En cours de liquidation, les copies ou extraits sont certifiés par le liquidateur.

10.5 Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le conseil d'administration peut, s'il le juge opportun, adopter un règlement intérieur qui précise les modalités de fonctionnement de la Société de Coordination et de ses instances. Il le soumet, le cas échéant, à l'assemblée générale ordinaire de la société pour approbation.

Lorsqu'il le juge opportun, le conseil d'administration peut prévoir la réunion d'un bureau. Le cas échéant, il définit la composition et la compétence de ce bureau, dans les limites qui résultent des statuts.

Le conseil d'administration peut également constituer des commissions et/ou comités, chargés de l'assister dans le cadre de l'exercice de ses missions.

Les décisions relatives au 7° de l'article L. 423-1-2 du CCH relatives à la soutenabilité financière, sont prises par le conseil d'administration à la majorité des deux tiers de ses membres. Dans ce cadre, les administrateurs représentant l'actionnaire concerné par la procédure ne prennent

pas part au vote.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société en faveur de tiers doivent être autorisés par le conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L. 225-35, alinéa 4 du Code de commerce.

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le conseil d'administration désigne les représentants de la société dans les conseils d'administration ou de surveillance de chacun de ses organismes associés mentionnés aux articles L.411-1, L.481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation. Ces représentants peuvent être désignés parmi les associés ou des dirigeants de la société de coordination. Ces représentants ont voix consultative dans les conseils d'administration ou de surveillance des organismes actionnaires.

Le conseil d'administration fixe la durée de leur mandat, les modalités d'exercice de ce mandat et les conditions dans lesquelles les représentants lui rendent compte de l'exercice de ce mandat.

10.6 Censeurs

Le Conseil d'administration peut soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire la nomination de censeurs dans la limite de trois.

Ils sont nommés pour une durée maximale de six ans, qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Ils assistent avec voix consultative aux réunions de Conseil d'administration auxquelles ils sont convoqués dans les mêmes conditions que ses membres.

En cas de décès ou démission d'un censeur le Conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, coopter un nouveau censeur pour la durée de mandat restant à courir de son prédécesseur.

Le mandat des censeurs est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

11. Direction générale

La direction générale de la société est assumée sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et qui prend le titre de directeur général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale est effectué par le conseil d'administration. La délibération du conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Le choix

du conseil d'administration est porté à la connaissance des membres et des tiers dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Le directeur général est nommé par le conseil d'administration qui fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, la limitation de ses pouvoirs. Il est révocable à tout moment par le conseil d'administration.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social, et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux assemblées générales et au conseil d'administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte en cause dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant précisé que la seule publication des statuts ne peut suffire à constituer cette preuve.

Le directeur général est révocable à tout moment par le conseil d'administration. La révocation du directeur général non président peut donner lieu à des dommages-intérêts si elle est décidée sans juste motif. Il est précisé, en outre, qu'en cas de faillite personnelle, interdiction de gérer ou d'incapacité au sens des articles 1160 et 1146 du code civil, il sera mis fin de plein droit au mandat du directeur général.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du président, le directeur général conserve, sauf décision contraire du conseil d'administration, ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination du nouveau président du conseil d'administration.

12. Direction générale déléguée

Lorsque le président exerce la direction générale de la société, il peut proposer au conseil d'administration de nommer un ou plusieurs directeur(s) général(aux) délégué(s), dans un maximum de cinq directeurs généraux délégués.

Le cas échéant, en accord avec le Président Directeur Général, le conseil d'administration détermine le nombre de Directeur Général Délégué, l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au(x) Directeur Général Délégué. Il fixe la rémunération du Directeur Général Délégué.

A l'égard des tiers, le directeur général délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Président Directeur Général.

Pour l'exercice de ses fonctions, le directeur général délégué doit être âgé de moins de 67ans. Lorsqu'en cours de mandat, cette limite d'âge aura été atteinte, le directeur général délégué sera réputé démissionnaire d'office.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du président directeur général, le

directeur général délégué conserve, sauf décision contraire du conseil d'administration, ses fonctions et ses attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau président directeur général.

Le directeur général délégué est révocable, sur proposition du président directeur général, le cas échéant, à tout moment. La révocation du directeur général délégué peut donner lieu à des dommages et intérêts si elle est décidée sans juste motif.

13. Contrôle des comptes de la société

13.1 Nomination des commissaires aux comptes-incompatibilités

Le contrôle des comptes de la société est exercé par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui doivent satisfaire aux conditions de nomination et d'indépendance prévues par la loi.

Les commissaires aux comptes sont nommés pour six exercices ; leurs fonctions expirent après l'assemblée générale ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

Les commissaires aux comptes titulaires et suppléants, le cas échéant, devront déclarer accepter les missions qui leur sont conférées et qu'il n'existe aucune incompatibilité, interdiction ou déchéance susceptibles de leur interdire l'exercice de ces fonctions.

En cours de vie sociale, les commissaires aux comptes sont désignés par l'assemblée générale ordinaire.

Dans le cas où il deviendrait nécessaire de procéder à la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes et où l'assemblée négligerait de le faire, tout actionnaire peut demander au président du tribunal de commerce, statuant en référé, la désignation d'un commissaire aux comptes, les membres du conseil d'administration dûment appelés ; le mandat conféré prend fin lorsqu'il a été pourvu par l'assemblée générale à la nomination du ou des commissaires.

13.2 Fonctions des commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confèrent les dispositions en vigueur.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration qui examinent ou arrêtent des comptes annuels ou intermédiaires, ainsi qu'à toutes les assemblées d'actionnaires.

14. Assemblées générales

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires, quel que soit le nombre de leurs actions.

A leur demande, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative. Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires.

Tout actionnaire peut voter par correspondance. Tout vote par correspondance parvenu à la société au plus tard la veille de l'assemblée est pris en compte. Lors de la réunion de l'assemblée, l'assistance personnelle annule toute procuration ou tout vote par correspondance.

14.1 Assemblée générale ordinaire

14.1.1 Rôle et compétence

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles qui sont réservées à la compétence de l'assemblée générale extraordinaire par la loi et les présents statuts.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an dans les 6 mois de la clôture de l'exercice. Toutefois, ce délai peut être prolongé à la demande du conseil d'administration par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête.

Elle exerce les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi.

14.1.2 Quorum et majorité

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins les deux tiers des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue sur la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

14.2 Assemblée générale extraordinaire

14.2.1 Rôle et compétence

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut, toutefois, augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment décider ou autoriser, sans que l'énumération suivante ait un caractère limitatif :

- la transformation de la société en société d'autre forme ;

- la modification, directe ou indirecte, de l'objet social ;
- la modification de la dénomination sociale ;
- le transfert du siège social en dehors du département du lieu du siège social ou d'un département limitrophe ;
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- la division ou le regroupement des actions ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la modification des conditions de cession ou de transmission des actions ;
- l'adoption du mode de direction avec conseil de surveillance ;
- la modification des modalités d'affectation et de répartition des bénéfices ;
- l'émission d'obligations convertibles en actions ou d'obligations échangeables contre des actions ;
- la fusion ou la scission de la société.

14.2.2 Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si la totalité des actionnaires sont présents ou représentés, sur première convocation et, sur deuxième convocation, s'ils représentent les deux-tiers des actions ayant le droit de vote.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de 2 mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

14.3 Assemblée spéciale

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée dans l'hypothèse où il viendrait à en être créées au profit d'actionnaires déterminés.

La décision d'une assemblée générale de modifier les droits relatifs à une catégorie d'actions n'est définitive qu'après approbation par l'assemblée spéciale des actionnaires de cette catégorie.

Les assemblées spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins sur première convocation, le tiers, et sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote, et dont il est envisagé de modifier les droits.

A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de 2 mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée, et il est toujours nécessaire que le quorum du quart soit atteint.

Elles statuent à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

14.4 Convocation des assemblées générales

Le conseil d'administration est tenu de réunir l'assemblée générale ordinaire chaque année, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, sous réserve de prolongation de ce délai, à la demande du conseil d'administration, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête.

Le conseil d'administration peut, en outre, réunir l'assemblée à toute époque, soit sous forme d'assemblée ordinaire réunie extraordinairement, soit sous forme d'assemblée générale extraordinaire.

Tout intéressé en cas d'urgence, ou un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital peuvent demander la convocation de l'assemblée générale et, à défaut pour le conseil d'administration d'y consentir, charger, à leurs frais, l'un d'entre eux de demander, au président du tribunal de commerce statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de cette convocation.

Le commissaire aux comptes peut également convoquer l'assemblée des associés après avoir vainement requis sa convocation auprès du conseil d'administration.

En cas de mise en liquidation de la société, les assemblées générales seront convoquées par le ou les liquidateurs ou l'un d'entre eux.

Les convocations sont adressées à chaque actionnaire, par tout moyen donnant date certaine, notamment courrier simple ou courrier électronique si l'actionnaire a opté pour ce mode de communication, dans les délais calendaires suivants :

- quinze jours au moins avant la réunion pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires réunies sur première convocation ;
- dix jours au moins sur convocation suivante : en ce cas, l'avis donné en la même forme rappelle la date de la première convocation.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions ci-dessus, les assemblées de toute nature peuvent être réunies sans délai si tous les actionnaires sont présents ou dûment représentés.

La lettre de convocation indique avec précision l'ordre du jour de la réunion et les conditions dans lesquelles les actionnaires peuvent voter par correspondance, les lieux et les conditions dans lesquelles ils peuvent obtenir les formulaires nécessaires et les documents qui y sont annexés et, le cas échéant, l'adresse électronique où peuvent être adressées les questions écrites.

A toute formule de procuration adressée aux associés par la Société ou par le mandataire qu'elle a désigné à cet effet doivent être joints les pièces, documents et indications visés par la loi ou les règlements.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois cette nullité ne sera pas invoquée lorsque tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit assurer ou mettre à la disposition des associés les documents nécessaires pour permettre à ceux-ci de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement informé sur la gestion et la marche des affaires de la société.

14.5 Procès-verbaux des délibérations

Les délibérations des assemblées d'actionnaires sont constatées par des procès-verbaux établis par le président du conseil d'administration.

Ils indiquent la date et le lieu de réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre d'actions participant au vote et le quorum atteint, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social dans les conditions réglementaires.

Si, à défaut du quorum requis, une assemblée ne peut délibérer régulièrement, il en est dressé procès-verbal.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des assemblées d'actionnaires sont valablement certifiés par le président ou vice-président du conseil d'administration. Ils peuvent également être certifiés par le secrétaire de l'assemblée. En cas de liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

15. Autorisation des conventions

15.1 Conventions interdites

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux membres du conseil d'administration autres que les personnes morales, au directeur général et aux directeurs généraux délégués, ainsi qu'aux représentants permanents des personnes morales membres du conseil d'administration, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique aux conjoints, ascendants et descendants des personnes ci-dessus ainsi qu'à toute personne interposée.

15.2 Conventions soumises à autorisation

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, les membres intéressés ne prenant pas part au vote. Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée.

Sont également soumises à cette procédure les conventions intervenants entre la Société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées. Après la signature de la convention, le conseil d'administration met l'approbation de cette convention à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.423-10 du code de la construction et de l'habitation spécifique aux organismes Hlm, les conventions conclues par la Société avec un de ses salariés, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant sont suivies de manière spécifique. Ces conventions sont subordonnées à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme.

15.3 Conventions courantes

Les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises à la procédure de contrôle.

Toutefois, ces conventions doivent être communiquées par l'intéressé au président du conseil d'administration qui les transmet au commissaire aux comptes, sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties. Tout associé a le droit d'en obtenir communication en s'adressant au président du conseil d'administration.

16. Année sociale

L'année sociale de la société commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice comprend le temps écoulé entre la date de la constitution définitive et le 31 décembre de l'année en cours.

17. Comptes annuels

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration dresse les comptes annuels pour être soumis à l'assemblée générale. Il établit en outre un rapport de gestion.

Il dresse également les comptes combinés visés au 8° de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le mois qui suit l'approbation des comptes annuels, le conseil d'administration dépose au greffe du tribunal de commerce les comptes annuels, le rapport de gestion, le rapport de commissaires aux comptes sur les comptes annuels, éventuellement complété de leurs observations sur les modifications apportées par l'assemblée sur les comptes annuels, et les résolutions relatives à l'affectation des résultats.

En cas de refus d'approbation des comptes annuels, une copie de la délibération est déposée dans le même délai.

18. Résultat de l'exercice

Lorsque tous les actionnaires sont des organismes mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le bénéfice distribuable réalisé par la société, au sens de l'article L. 232-11 du code de commerce, après les prélèvements pour la dotation des réserves obligatoires, peut être, en totalité ou en partie, distribué sous forme de dividendes ou porté en réserve.

Lorsque, parmi les actionnaires figurent une ou plusieurs sociétés mentionnées à l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales, qui ne sont pas agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, et aux articles L. 1531-1 ou L. 1541-1 du code général des collectivités territoriales, il ne peut être distribué un dividende supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur du livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Article 19. Dissolution

La dissolution anticipée de la société est décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Si du fait de pertes constatées dans les documents comptables, l'actif net de la société devient inférieur à la moitié du capital social effectif, le conseil d'administration est tenu,

dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, de convoquer l'assemblée générale extraordinaire à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et sous réserve des dispositions légales relatives au montant du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans les deux cas, la résolution adoptée par l'assemblée générale est rendue publique par dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscription au registre du commerce ; elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales conformément à la réglementation en vigueur.

La dissolution met fin aux mandats des administrateurs et des commissaires aux comptes. Par exception, si la dissolution est prononcée par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire, les dirigeants demeurent en fonction.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce.

Article 20. Liquidation

A l'arrivée du terme statutaire, ou en cas de dissolution anticipée décidée par l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci désigne, aux conditions de quorum et de majorité prévues pour l'assemblée générale ordinaire, un ou plusieurs liquidateurs dont la nomination met fin aux pouvoirs des administrateurs et de tout mandataire.

L'assemblée générale, convoquée en fin de liquidation à l'effet notamment de statuer sur le compte définitif des liquidateurs et de procéder à l'attribution de l'actif délibère valablement aux conditions de quorum et de vote de l'assemblée générale ordinaire.

Article 21. Attribution de l'actif

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ou à la fédération des entreprises publiques locales, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans les conditions prévues à l'article R. 422-17 du même code et que l'attributaire s'engage à utiliser les fonds attribués à des investissements conformes au service d'intérêt économique général du logement social.

Article 22. Transmission des statuts

Les statuts de la société sont transmis au ministre chargé du logement et au préfet du département du siège de la société après chaque modification.

Article 23. Dispositions transitoires

Article 23.1 Nomination des administrateurs

Les premiers administrateurs sont les suivants :

Pour le Conseil départemental du Cher :

- Beatrice DAMADE (personne morale représentant la collectivité)
- Emmanuel RIOTTE (personnalité hautement qualifiée)

Pour Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher :

- Ghislaine de BENGY PUYVALLEE (personne morale représentant l'organisme)
- Bernard BILLOT
- Pascal BLANC
- Corinne CHARLOT
- Thierry CHATELIN
- Jacques FLEURY
- Christelle PRENOIS

Pour Montluçon Communauté :

- Frédéric LAPORTE (personne morale représentant la collectivité)
- Daniel DUGLERY (personnalité hautement qualifiée)

Pour Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat :

- René CASILLA
- André-Maxime GERINIER
- Jean-Pierre HURTAUD
- Suzanne NOEL

Pour les représentants des locataires :

- Denise DURANTON
- Gilles GIRAUDON
- Jacques RENAULT

Article 23.2 Nomination des premiers commissaires aux comptes

Le(s) premier(s) commissaire(s) aux comptes [sont/est] le(s) suivant(s) :

Fiducial Audit, Monsieur Bruno AGEZ
41, Rue du Capitaine GUYNEMER
92925 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Les Commissaires aux Comptes ainsi nommés, ont fait savoir à l'avance qu'ils acceptaient le mandat qui viendrait à leur être confié et ont déclaré satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour l'exercice dudit mandat.

Article 23.3 Formalités de publicité – pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des associés et aux porteurs d'expéditions, originaux extraits des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes formalités exigées pour la constitution de la Société.

Article 23.4 Reprise des engagements antérieurs à la signature des statuts de la société

La société ne sera habilitée à exercer ses missions qu'à compter de l'obtention de son agrément HLM et ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Toutefois, les soussignés déclarent accepter purement et simplement les actes déjà accomplis pour le compte de la société en formation tels qu'ils sont énoncés dans l'état annexé ci-après avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la Société.

En conséquence, la société reprendra purement et simplement lesdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Par ailleurs, il est donné mandat à Emmanuel RIOTTE à l'effet de prendre les engagements nécessaires pour accomplir les formalités de tous ordres relatifs à la création de la société, au nom et pour le compte de la société.

Article 23.5 Modalités de constitution de la société

La société de coordination est, au jour de la signature des statuts et de la demande d'agrément formulée sur le fondement de l'article R. 423-85 du code de la construction et de l'habitat, constituée entre Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher et Montluçon Habitat.

L'ESH filiale d'Adestia, en cours de création au jour de la signature des statuts, deviendra actionnaire de la société de coordination après obtention de son agrément, dans les conditions fixées par les présents statuts.

Cette intégration ultérieure résulte du délai inhérent à l'agrément de l'ESH en application de l'article L. 422-5 du code de la construction et de l'habitat, ainsi que de la nécessité de constituer la société de coordination préalablement au dépôt du dossier de demande d'agrément par les instances dirigeantes de la société, conformément au 2° de l'article 1^{er} de l'arrêté du 17 octobre 2019 fixant le contenu du dossier de demande de l'agrément des sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ces modalités ont fait l'objet d'un protocole signé le 23 décembre 2019 entre Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher, Montluçon Habitat, Adestia et CDC Habitat (actionnaire à 100% d'Adestia).

Fait à Bourges en 5 (cinq) exemplaires

Le 14 octobre 2020

Val de Berry – OPH du Cher

Nom : Pascal RIGAULT

Fonction : Directeur Général

YSALIA Centre Loire Habitat SA d'HLM

Nom : Bruno BATAILLE

Fonction : Directeur Général

Montluçon Habitat

Nom : Roselyne DELIVET-VAVRA

Fonction : Directrice Générale

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2022

Statuts certifiés conforme par le Président Directeur Général de Val de France l'Habitat des
Territoires Société anonyme de coordination
Emmanuel RIOTTE

Modification de l'article 10

A l'article 10, les cinquième et sixième alinéas sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Ces administrateurs sont élus par un collège composé de l'ensemble des représentants des locataires siégeant aux conseils d'administration ou conseils de surveillance des membres mentionnés aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 365-2 du même code. Chacun de ces représentants dispose d'un nombre de voix égal à celui obtenu par la liste à laquelle il appartenait lors de la dernière élection prévue par les articles L. 422-2-1 et L. 422-3-1 du même code, divisé par le nombre de représentants élus de cette liste. Ces administrateurs sont élus au scrutin de liste à un tour avec dépôt de listes comportant au moins autant de candidats que de sièges à pourvoir, et au plus deux candidats supplémentaires, sans adjonction ni suppression de noms et sans modification de l'ordre de présentation. Les sièges sont répartis entre toutes les listes à la représentation proportionnelle avec répartition des sièges restant à pourvoir selon la règle du plus fort reste. Les dispositions du sixième alinéa du 4° de l'article R. 422-2-1 du même code sont applicables. »

ANNEXE
REPRISE DES ACTES DEJA ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN CREATION

Conformément aux articles L. 210-6 et R. 210-6 alinéa 1 et 2 du code de commerce, cet état a été présenté aux associés préalablement à la signature des statuts, et est annexé auxdits statuts.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

- Contrat de commissariat aux comptes avec Fiducial, Monsieur Agez pour un montant de 25 700 euros HT pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2020.

ANNEXE

DELIBERATION DE MONTLUÇON HABITAT DU 17.12.2019

Accusé de réception en préfecture
003-270300049-20191217-C3_C3-DE
Reçu le 26/12/2019

MONTLUÇON - HABITAT
2, Quai Louis Blanc
03100 MONTLUÇON

CONSEIL D'ADMINISTRATION Séance du 17 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 17 décembre à 18 H 00, le Conseil d'Administration de Montluçon-Habitat, régulièrement convoqué le 15/10/2019 s'est réuni à la cité administrative, Amphithéâtre, sous la conduite de Monsieur Daniel DUGLERY Président, Officier de la Légion d'Honneur.

Étaient présents : M. André Maxime GERINIER, Mme Suzanne NOËL, M. Hubert RENAUD, M. René CASILLA, M. Robert RIVAT, M. Patrick BRAUD, M. Jean-François GUERS, M. Jacques COPPIN, Mme Corine LANDRIEVE, Mme Elisabeth FERANDON, M. Jacques RENAULT, M. Christian PEYRAT, Mme Katia BLIN, Mme Céline DUCLOUX, Mme Danielle BOURGEON, M. Jean Pierre HURTAUD, M. Jean DALBERA, M. Jean-Claude FARSAT, M. Patrice L'HERBIER, Administrateurs.

Était excusé : M. Laurent INDRUSIAK

Étaient absentes : Mme Pascale LESCURAT
Mme Isabelle JUILLARD

Mme Roselyne DELIVET-VAVRA, Mme Corinne BARDOU, Mme Catherine CHEYNARD, M. Alain RENAUT, M. Dominique VINCENT et Mme Marianne SCHREUR assistaient à la séance à titre consultatif.

Étaient présents : M. Dominique BOFFETY – DDT – Service logement et construction durable.
Mme Jalila FERIANI – CSE.

C3 – CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ENTRE L'OPH VAL DE BERRY, L'OPH MONTLUÇON HABITAT ET L'ESH FILIALE DE CDC HABITAT ET ENGAGEMENT DE LA DÉMARCHÉ CUS

Lors de la séance du 13 septembre 2019, vous avez validé les orientations stratégiques et le projet de constitution de Société de Coordination ouverte prévue par la Loi ELAN.

Vu la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique (loi ELAN) ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 14 septembre 2018 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher approuvant le principe d'un rapprochement avec Montluçon Habitat Office Public de l'Habitat en vue de l'étude de la création d'une SAC et autorisant la réalisation des études préalables, l'engagement des dépenses qui y sont liées, ainsi que la sollicitation des subventions prévues par la CGLLS ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 24 septembre 2018 de Montluçon Habitat Office Public de l'Habitat approuvant le principe d'un rapprochement avec Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher en vue de l'étude de la création d'une SAC et autorisant la réalisation des études préalables, l'engagement des dépenses qui y sont liées, ainsi que la sollicitation des subventions prévues par la CGLLS ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 7 décembre 2018 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher approuvant la convention de groupement de commandes en vue des études pour la création de la société de coordination entre l'OPH du Cher et Montluçon Habitat et autorisant le Directeur Général à signer ladite convention ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2018 de Montluçon Habitat approuvant la convention de groupement de commandes en vue des études pour la création de

la Société de Coordination entre Montluçon Habitat et l'OPH du Cher et autorisant la Directrice Générale à signer ladite convention;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 17 juin 2019 de Montluçon Habitat Office Public de l'Habitat prenant acte de la restitution des diagnostics et scénarios pour le projet d'une société de coordination et autorisant Madame la Directrice Générale à signer l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 21 juin 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher prenant acte de la restitution des diagnostics et scénarios pour le projet d'une société de coordination et autorisant le Directeur Général à signer l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat signé en date du 3 juillet 2019 ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 13 septembre 2019 de Montluçon Habitat adoptant les orientations stratégiques et le projet de création d'une société de coordination entre Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 13 septembre 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher adoptant les orientations stratégiques et le projet de création d'une Société de Coordination entre Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu l'information faite au Conseil de Concertation Locative le 9 octobre 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher ;

Vu l'information faite au Conseil de Concertation Locative le 10 octobre 2019 de Montluçon Habitat, Office Public de l'Habitat ;

Vu l'avis du 7 novembre 2019 du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de la région centre Val de Loire (CRRH) relatif à la création de l'ESH ;

Vu l'avis consultatif du 13 novembre 2019 émis par le Comité Social et Economique de Montluçon Habitat Office Public de l'Habitat ;

Vu l'avis consultatif du 18 novembre 2019 émis par le Comité Social et Economique de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher ;

Vu la délibération de l'Assemblée Départementale du Cher du 9 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Montluçon du 16 décembre 2019 ;

Considérant que la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN) permet une réorganisation du tissu des organismes de logement social, à travers une obligation de mutualisation pour les organismes en deçà d'une taille critique fixée à 12 000 logements. Elle instaure également un nouveau dispositif de coopération entre organismes de logement social : la société de coordination (SC) pour favoriser les mutualisations et proposer une alternative aux fusions et rattachement à un groupe, au sens du Code du Commerce.

Considérant que la Loi de Finances 2018 est venue imposer une ponction directe sur les recettes des organismes HLM (RLS, gel des loyers) et une augmentation de leurs dépenses (hausse de la TVA, hausse des cotisations CGLLS). C'est directement l'autofinancement et donc la capacité à générer des marges de manœuvre financière des organismes HLM qui est touchée et qui peut mettre en péril la pérennité des organismes déjà en situation de fragilité.

Malgré des ressources incertaines, les attentes du politique et de la société envers le logement social ne faiblissent pas. Les objectifs d'un bailleur ne peuvent être uniquement financiers, ils sont surtout sociaux, et de plus en plus environnementaux.

Dans ce contexte, le risque pour les bailleurs est d'être les victimes d'un effet ciseaux, avec une baisse des ressources (RLS, hausse de la TVA, baisse des subventions, paupérisation des locataires) concomitante à une hausse des coûts (d'entretiens, du foncier, de la construction). La qualité du bâti et le niveau de service rendu aux locataires et aux territoires doivent néanmoins être maintenus pour éviter un décrochage et une stigmatisation du parc et plus généralement de leurs activités.

Considérant les impacts de la loi de finances 2018, la RLS, ainsi que l'obligation pour les bailleurs sociaux de moins de 12 000 logements de se regrouper, le conseil d'administration de Montluçon Habitat a décidé en date du 24 septembre 2018 d'engager un projet de rapprochement avec Val de Berry à travers la création d'une société de coordination ouverte.

Cette société de coordination permettra aux deux offices de se regrouper sous forme horizontale, de conserver la personnalité morale de ses membres, de réaliser des économies d'échelle et gagner en efficacité notamment grâce aux partages de bonnes pratiques des différents organismes.

Montluçon Habitat et Val de Berry souhaitent faire de ce contexte une opportunité pour assurer la pérennité de leurs activités – en tant qu'opérateur public - et développer leurs actions aux services des leurs territoires.

Compte tenu de la santé financière des 2 organismes, tous deux placés en protocole CGLLS, la pérennité du projet de création d'une société de coordination limité aux 2 offices peut être améliorée.

Afin de renforcer la pérennité du projet et le développement d'un nouveau modèle d'opérateur économique à gouvernance territoriale, Montluçon Habitat et Val de Berry ont décidé d'étudier l'adhésion d'un groupe dans la société de coordination. Les 2 offices ont naturellement porté leur dévolu sur le groupe CDC Habitat dont la démarche repose sur un principe d'ancrage local, avec pour objectif de conforter l'autonomie de gestion des organismes et privilégier la prééminence de la décision locale tout en leur faisant bénéficier de l'appui technique et financier d'une entité nationale. En conséquence le conseil d'administration de l'office en date du 21 juin 2019, a décidé la signature d'un protocole de collaboration en vue de la constitution d'une société de coordination entre Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat.

CDC Habitat intégrerait la société de coordination par le biais d'une ESH. Les orientations stratégiques et le projet de la société de coordination ont été validés en date du 13 septembre 2019 par les 2 conseils d'administration de Montluçon Habitat et Val de Berry.

I. Création de l'ESH et souscription d'actions

Le groupe CDC Habitat a saisi le Préfet de la région Centre d'une demande d'agrément d'une SA d'HLM régionale (ci-après ESH).

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, le 7 novembre 2019, a donné un avis favorable à la création de cette ESH.

Le projet de création de cette ESH par CDC Habitat répond à deux objectifs :

- En premier lieu, il s'agit de créer un outil régional dédié à la réalisation de structures d'hébergement, répondant aux besoins des seniors et, le cas échéant, de structures

collectives à destination des jeunes actifs ou des étudiants. La création de l'ESH est née d'une réflexion conjointe avec Val de Berry qui entrerait au capital en relayant l'action du Département du Cher pour renforcer l'accompagnement du vieillissement de la population.

- En second lieu, la création de cette ESH participe à la restructuration du tissu HLM impulsé par la loi ELAN. En effet, ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre de la constitution de la société anonyme de coordination prévue entre Val de Berry et Montluçon Habitat. L'ESH nouvellement créée intégrerait cette SAC, permettant ainsi de la conforter. Le schéma retenu conserve le statut d'office des opérateurs tout en apportant une sécurisation de la SAC de nature à faciliter la mise au point des avenants des protocoles CGLLS des deux offices.

Cette ESH serait constituée par apport d'actifs :

- De CDC Habitat Social.....22 résidences totalisant ...1 789 logements.
- De Val de Berry16 résidences totalisant742 logements.

Val de Berry envisage de se porter acquéreur par un apport d'actifs de 16 résidences totalisant 742 logements, représentant 39 % du capital. Val de Berry disposera, à ce titre, de 39 % des droits de votes en assemblée générale.

L'article L421-2 du CCH prévoit que les offices publics de l'habitat peuvent souscrire ou acquérir des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré. L'article R421-3 du CCH dispose que ces souscriptions doivent être autorisées par le conseil d'administration après accord de la collectivité de rattachement. Ces parts ou actions doivent représenter plus du tiers du capital de cette société.

II. Constitution de la Société de coordination et gouvernance

A. Le projet

• Les ambitions du projet

L'ambition partagée et la vision qui animent les 3 organismes associés est de constituer un opérateur économique pérenne à gouvernance territoriale :

- Acteur de référence de l'habitat social et du développement aux services de leurs territoires,
- Acteur privilégié des collectivités territoriales et accompagnateur dans l'aménagement de leurs territoires,
- Opérateur immobilier compétent dans la diversité de la réponse à leur apporter pour garantir la meilleure qualité de service.

En sus, la volonté de Montluçon Habitat et Val de Berry est que la société de coordination constitue un véritable levier d'amélioration et de développement :

- De la capacité à répondre aux territoires dans la diversité de leurs besoins.
- Dans les enjeux de lutte contre la vacance.
- Des investissements.

• **Le champ d'activités mutualisés**

La constitution de la société de coordination a pour objet, au bénéfice de ses membres :

- d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- de définir la politique technique des associés ;
- de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;
- de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;
- d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L423-15 et L423-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;
- de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L365-2, L411-2 et L481-1 du code de la construction et de l'habitation.

La société a également pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses membres ;
- d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;
- d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L481-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} du livre II du même code pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;
- de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des

projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations.

- **Soutenabilité financière et impacts financiers**

La RLS a un impact sur les deux offices. Cela représente 1 million par an pour Montluçon Habitat et 1,8 million d'euros par an pour Val de Berry et doit augmenter à partir de 2020. Les premières simulations financières élaborées avec la CGLLS et la FOPH démontrent la soutenabilité financière du projet. Conformément aux recommandations de la Cour des comptes, la CGLLS estime cependant nécessaire d'actualiser les plans d'aides signés avant la mise en œuvre de la RLS.

La constitution de la société de coordination doit permettre une amélioration des performances financières des trois organismes au travers plusieurs leviers :

- La mise en commun de moyens et de ressources, mais également la recherche de convergence dans les pratiques, qui permettront d'améliorer les coûts de gestion.

- L'optimisation des achats (marchés à bons de commande, achats groupés, mais également conditions de montage des opérations de construction, ...).

- Des actions communes sur l'optimisation de la dette, des structures financières, la gestion de la trésorerie et des prêts entre les organismes.

- Les possibilités d'économies d'échelle permises par des projets communs.

- **Le schéma d'organisation, les impacts et le plan de conduite du changement**

Les 3 organismes s'accordent sur le fait que la coopération doit se faire de façon progressive et modulaire, en fonction des besoins et des enjeux. Montluçon Habitat et Val de Berry réaffirment leur volonté de faire avec les équipes en place – à l'exception d'un ou plusieurs recrutements à la marge sur des besoins précis identifiés – et sans changement d'organigramme.

Il n'y aura aucune modification géographique, ni transfert de personnel.

B. La gouvernance et les statuts

Les organes de gouvernance propres à chaque organisme associé subsistent avec la création de la Société de Coordination, qui dispose néanmoins d'une gouvernance qui lui est propre.

La Société de Coordination aura la forme d'une société anonyme « classique » avec un Conseil d'Administration et une Direction Générale. Le projet de statuts de la société, élaboré conformément aux clauses-types annexées à l'article R423-86 du CCH et aux principes rappelés aujourd'hui, a été préalablement communiqué aux membres du Conseil.

L'assemblée générale est composée de représentants des organismes avec voix délibératives et des collectivités territoriales sur le territoire desquels les organismes possèdent des logements avec voix consultatives.

L'assemblée générale élit le conseil d'administration qui est composé :

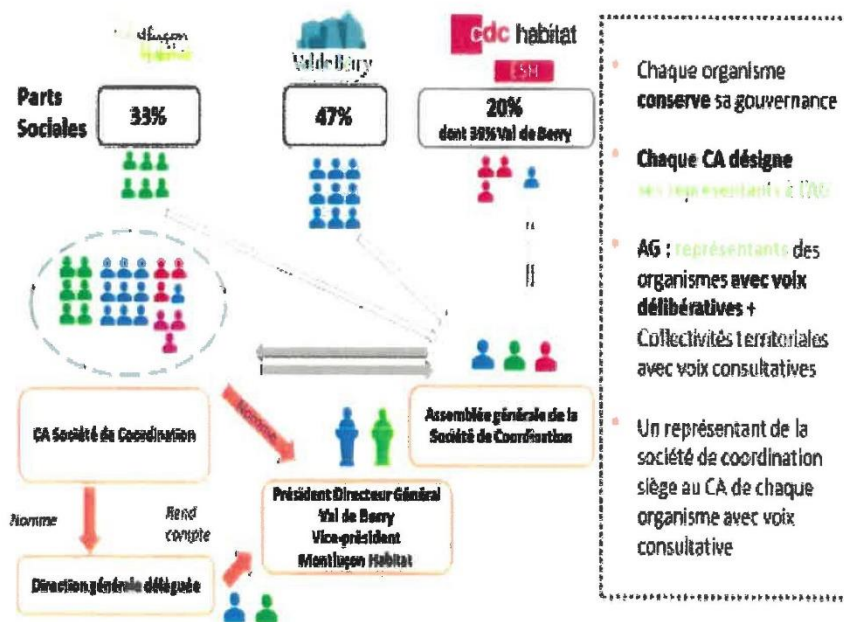
- De représentants des organismes membres de la société.
- De représentants des locataires.
- De représentants des collectivités locales.

Répartition du capital social :

- Val de Berry47%.
- ESH de CDC Habitat20% dont 39% pour Val de Berry.
- Montluçon Habitat.....33%.

Le contenu du projet et sa mise en œuvre

Composition du conseil d'administration de la société de coordination



Le Conseil d'administration est composé de 22 membres. La composition est détaillée comme suit :

Val de Berry	7
Conseil départemental du Cher.....	2
Montluçon Habitat	4
Montluçon Communauté	2
ESH CDC Habitat.....	4 (3 pour CDC Habitat et 1 pour Val de Berry)
Représentant des locataires.....	3

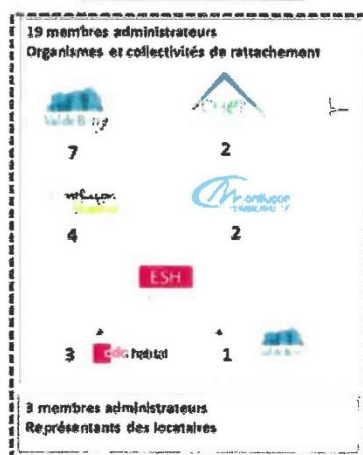
Nous vous proposons les noms des administrateurs suivants pour Montluçon Habitat :

- M. André-Maxime GERINIER
- M. René CASILLA
- Mme Suzanne NOËL
- M. Jean-Pierre HURTAUD

Société de coordination Val de Berry – Montluçon Habitat – CDC Habitat

Gouvernance et statut : composition du

Conseil d'Administration



Représentativité au sein du Conseil d'Administration

22 membres

- 10 membres pour Val de Berry et sa collectivité de rattachement
- 6 membres pour Montluçon Habitat et sa collectivité de rattachement
- 3 membres pour CDC Habitat

3 membres administrateurs représentants des locataires dont 2 pour Val de Berry et 1 pour Montluçon Habitat

Les principes de gouvernance et de fonctionnement de la future Société de Coordination sont définis dans les statuts et le pacte d'actionnaires.

Les projets des statuts et du pacte d'actionnaires sont joints au présent rapport.

Le protocole de rapprochement permet de préciser la période transitoire de la création de la société de coordination et de l'ESH.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré

APPROUVE

- 17 voix pour
- 3 contre

- La souscription au capital de cette Société de coordination ouverte composée des membres fondateurs suivants : Val de Berry, Montluçon Habitat et l'ESH de CDC Habitat, et de déposer les fonds nécessaires à la constitution du capital de la société ;

- La signature des statuts, du pacte d'actionnaire et du protocole de rapprochement, ainsi que la poursuite du travail engagé en vue de la constitution effective de la société et de son agrément par la Directrice Générale;

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré

APPROUVE

- 19 voix pour
- 1 abstention

- La désignation du représentant de Montluçon Habitat au Conseil d'Administration de cette société de coordination en tant que personne morale, M. Frédéric LAPORTE

- La désignation d'un représentant de Montluçon Habitat au Conseil d'Administration de la société de coordination en tant que personne morale, M. René CASILLA

- La désignation de 3 représentants de Montluçon Habitat au Conseil d'Administration de la société de coordination en tant que personnalités compétentes et valide la nomination de M. Daniel DUGLERY par Montluçon Communauté en date du 16 décembre dernier en tant que personnalité hautement qualifiée.

III. La société de coordination fixe le cadre d'utilité sociale nécessaire à l'élaboration de la CUS

Pour les organismes concernés par un projet d'intégration à une société anonyme de coordination, une des premières missions de la société de coordination sera de fixer le cadre d'utilité sociale, à l'échelle de l'ensemble des organismes associés.

Dans la hiérarchie des documents, ce cadre prévaut sur la Convention propre de chaque organisme. Le cadre stratégique de la SAC inclut des orientations générales et objectifs chiffrés. Il est judicieux d'articuler la rédaction du cadre d'utilité sociale de la SAC et de la convention d'utilité sociale de l'office.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi ELAN de 2018, le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux et les articles L45-1 et R445-1 du Code de la construction et de l'habitation, de nouveaux indicateurs sont définis.

La convention d'utilité sociale de Montluçon Habitat doit être réécrite et est établie sur la base du cadre stratégique de patrimoine, le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale.

Elle définit :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment le plan de mise en vente ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans un cahier des charges de gestion sociale ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires ;

Sur chaque aspect de la politique de l'organisme HLM, la CUS comporte :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'action.

Le projet de convention sera élaboré sur la base du PSP en cours d'actualisation et en cohérence avec les Programmes Locaux de l'habitat existants sur le territoire d'intervention de Montluçon Habitat. Il définira, pour une période de 6 ans :

- l'état du **service rendu** aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative ;
- l'état de l'**occupation sociale** des immeubles, en s'appuyant sur le résultat de l'enquête OPS et en distinguant les immeubles situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- les modalités de la **concertation** locative avec les locataires ;
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'**hébergement** ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'**accession** de l'organisme.

Les EPT ainsi que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou compétents en matière d'habitat avec au moins un QPV, seront associés à l'élaboration des dispositions de la CUS relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ces personnes publiques sont signataires des CUS conclues par les organismes HLM qui leur sont rattachés. Elles peuvent également décider d'être signataires pour les autres organismes HLM disposant d'un patrimoine sur leur territoire. A réception de la présente délibération d'engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS, elles disposent d'un délai de 2 mois pour signifier si elles souhaitent être signataires de la CUS. A défaut de réponse, ou en cas de refus, ces personnes publiques seront simplement associées à l'élaboration de la CUS relative aux immeubles situés sur leur territoire.

Le suivi de la convention sera conduit conjointement par l'Etat et Montluçon Habitat sur la base d'indicateurs énoncés dans le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Le projet complet de CUS sera transmis à chaque personne publique signataire.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré

Autorise à l'unanimité

- Madame la Directrice Générale à engager la démarche CUS telle qu'elle est présentée ci-dessus afin de transmettre le dossier à l'Etat avant le 30 juin 2020.

Pour extrait conforme au registre des délibérations

**Le Vice-Président
A.M.GERINIER**



ANNEXE

DELIBERATION DE VAL DE BERRY OPH DU CHER DU 16.12.2019

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20191217-17122019_5bis-DE
Reçu le 20/12/2019

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 17 Décembre 2019 à 9 H

L'an DEUX MIL DIX NEUF, le mardi 17 décembre à 9 Heures, s'est réuni, au Siège 14 rue Jean-Jacques Rousseau à BOURGES, le Conseil d'Administration de Val de Berry/Office Public de l'Habitat du CHER.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – Conseiller Départemental
Corinne CHARLOT	Membre – Conseillère Départementale
Jacques FLEURY	Membre – Vice-Président Conseil Départemental
	Secrétaire de séance
Nicole PROGIN	Membre – Vice-Présidente Conseil Départemental
Pascal AUPY	Membre - Vice-Président Conseil Départemental
Marina MAUCLAIRE	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Christelle PRENOIS	Membre – Adjointe au Maire de Bourges
Pascal BLANC	Membre – Maire – Président Communauté d'Agglo
Annette BUREAU	Membre – Maire-Adjointe d'Aubigny Sur Nère
François DESCHAMPS	Membre – Président Entr'aide Berruyère
Jean LLARI	Membre - Président Conseil de Développement Bourges Plus
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire Général du Secours Populaire
Thierry CHATELIN	Membre – Président CAF du Cher
Bernard BILLOT	Membre – Vice-Président Communauté d'Agglo
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Marie-Claire FERRIER	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Lucien DAVID	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Gilles GIRAUDON	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo
Ghislaine de BENGY PUYVALLEE	Membre – Conseillère Départementale
	Pouvoir à Jacques FLEURY
Clarisse DULUC	Membre – Maire d'Orval
	Pouvoir à Annette BUREAU
Guy LAGONOTTE	Membre – Représentant UDAF
	Pouvoir à Auguste DORLEANS
Maryvonne GOUDINOIX	Membre – Représentant Syndicat CGT
	Pouvoir à Claude HENRY
Jany LOELLET	Membre – Représentant Syndicat CFDT
	Pouvoir à Thierry CHATELIN
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
-----------------	---

PR

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20191217-17122019_5bis-DE
Reçu le 20/12/2019

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Pascal RIGAULT	Directeur Général
Benoît LEMAIGRE	Directeur Général Adjoint et Directeur Technique et Développement
Claudie CAMUZAT	Directrice de la Proximité
Nathalie CLOUET	Directrice de la Clientèle
Jean-Luc PINSON	Directeur Financier et Informatique
Emilie LARAINÉ	Responsable Juridique
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....
La séance est levée à 11 H 30.

PR

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 17 Décembre 2019 à 9 H

Marina MAUCLAIRE, représentante de la Caisse des Dépôts, ne prend pas part au vote sur ce point et quitte l'assemblée.

V - CREATION D'UNE SOCIETE DE COORDINATION ET SOUSCRIPTION DE PARTS PAR VAL DE BERRY DANS L'ESH

Lors de la séance du 13 septembre 2019, vous avez validé les orientations stratégiques et le projet de constitution de Société de coordination ouverte prévue par la Loi ELAN.

Vu la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique (loi ELAN) ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 14 septembre 2018 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher approuvant le principe d'un rapprochement avec Montluçon Habitat en vue de l'étude de la création d'une SAC et autorisant la réalisation des études préalables, l'engagement des dépenses qui y sont liées, ainsi que la sollicitation des subventions prévues par la CGLLS ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 24 septembre 2018 de Montluçon Habitat approuvant le principe d'un rapprochement avec l'OPH du Cher en vue de l'étude de la création d'une SAC et autorisant la réalisation des études préalables, l'engagement des dépenses qui y sont liées, ainsi que la sollicitation des subventions prévues par la CGLLS ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 7 décembre 2018 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher approuvant la convention de groupement de commandes en vue des études pour la création de la société de coordination entre l'OPH du Cher et Montluçon Habitat et autorisant le Directeur Général à signer ladite convention ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2018 de Montluçon Habitat approuvant la convention de groupement de commandes en vue des études pour la création de la société de coordination entre l'OPH du Cher et Montluçon Habitat et autorisant la Directrice Générale à signer ladite convention ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 17 juin 2019 de Montluçon Habitat approuvant la signature par Madame la Directrice Générale, de l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 21 juin 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher prenant acte de la restitution des diagnostics et scénarios pour le projet d'une société de coordination et autorisant le Directeur Général à signer l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20191217-17122019_5bis-DE
Reçu le 20/12/2019

Vu l'accord de méthode en vue de la constitution d'une société de coordination Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat signé en date 3 juillet 2019 ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 13 septembre 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher adoptant les orientations stratégiques et le projet de création d'une Société de Coordination entre Val de Berry Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu la délibération du Conseil d'administration du 13 septembre 2019 de Montluçon Habitat adoptant les orientations stratégiques et le projet de création d'une société de coordination entre Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat ;

Vu l'information faite au Conseil de Concertation Locative le 9 octobre 2019 de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher ;

Vu l'avis du 7 novembre 2019 du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de la région centre Val de Loire(CRRH) relatif à la création de l'ESH ;

Vu l'avis consultatif du 18 novembre 2019 émis par le Comité Social et Economique de Val de Berry Office Public de l'Habitat du Cher ;

Vu la délibération de l'Assemblée Départementale du Cher du 9 décembre 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Montluçon du 16 décembre 2019;

Considérant que la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du Numérique (loi ELAN) permet une réorganisation du tissu des organismes de logement social, à travers une obligation de mutualisation pour les organismes en deçà d'une taille critique fixée à 12.000 logements. Elle instaure également un nouveau dispositif de coopération entre organismes de logement social : la société de coordination (SC) pour favoriser les mutualisations et proposer une alternative aux fusions et rattachement à un groupe, au sens du Code du Commerce.

Que la Loi de Finances 2018 est venue imposer une ponction directe sur les recettes des organismes HLM (RLS, gel des loyers) et une augmentation de leurs dépenses (hausse de la TVA, hausse des cotisations CGLLS). C'est directement l'autofinancement et donc la capacité à générer des marges de manœuvre financière des organismes HLM qui est touchée et qui peut mettre en péril la pérennité des organismes déjà en situation de fragilité.

Malgré des ressources incertaines, les attentes du politique et de la société envers le logement social ne faiblissent pas. Les objectifs d'un bailleur ne peuvent être uniquement financiers, ils sont surtout sociaux, et de plus en plus environnementaux.

Dans ce contexte, le risque pour les bailleurs est d'être les victimes d'un effet ciseaux, avec une baisse des ressources (RLS, hausse de la TVA, baisse des subventions, paupérisation des locataires) concomitante à une hausse des coûts (d'entretiens, du foncier, de la construction). La qualité du bâti et le niveau de service rendu aux locataires et aux territoires doivent néanmoins être maintenus pour éviter un décrochage et une stigmatisation du parc et plus généralement de leurs activités.

Considérant les impacts de la loi de finances 2018, la RLS, ainsi que l'obligation pour les bailleurs sociaux de moins de 12 000 logements de se regrouper, le conseil d'administration de Val de Berry a décidé en date du 14 septembre 2018 d'engager un projet de rapprochement avec Montluçon Habitat à travers la création d'une société de coordination ouverte.

PR

Cette société de coordination permettra aux deux offices de se regrouper sous forme horizontale, de conserver la personnalité morale de ses membres, de réaliser des économies d'échelle et gagner en efficacité notamment grâce aux partages de bonnes pratiques des différents organismes.

Val de Berry et Montluçon Habitat souhaitent faire de ce contexte une opportunité pour assurer la pérennité de leurs activités – en tant qu'opérateur public - et développer leurs actions aux services des leurs territoires.

Compte tenu de la santé financière des 2 organismes, tous deux placés en protocoles CGLLS, la pérennité du projet de création d'une société de coordination limité aux 2 offices peut être améliorée.

Afin de renforcer la pérennité du projet et le développement d'un nouveau modèle d'opérateur économique à gouvernance territoriale, Val de Berry et Montluçon Habitat ont décidé d'étudier l'adhésion d'un groupe dans la société de coordination. Les 2 offices ont naturellement porté leur dévolu sur le groupe CDC Habitat dont la démarche repose sur un principe d'ancrage local, avec pour objectif de conforter l'autonomie de gestion des organismes et privilégier la prééminence de la décision locale tout en leur faisant bénéficier de l'appui technique et financier d'une entité nationale. En conséquence le conseil d'administration de l'office en date du 21 juin 2019, a décidé la signature d'un protocole de collaboration en vue de la constitution d'une société de coordination entre Val de Berry, Montluçon Habitat et CDC Habitat.

CDC Habitat intégrerait la société de coordination par le biais d'une ESH. Les orientations stratégiques et le projet de la société de coordination ont été validés en date du 13 septembre 2019 par les 2 conseils d'administration de Val de Berry et Montluçon Habitat.

II. Constitution de la Société de coordination et gouvernance

A. Le projet

• Les ambitions du projet

L'ambition partagée et la vision qui animent les 3 organismes associés est de constituer un opérateur économique pérenne à gouvernance territoriale :

- Acteur de référence de l'habitat social et du développement aux services de leurs territoires
- Acteur privilégié des collectivités territoriales et accompagnateur dans l'aménagement de leur territoire,
- Opérateur immobilier compétent dans la diversité de la réponse à leur apporter pour garantir la meilleure qualité de service.

En sus, la volonté de Val de Berry et Montluçon Habitat est que la société de coordination constitue un véritable levier d'amélioration et de développement :

- De la capacité à répondre aux territoires dans la diversité de leurs besoins
- Dans les enjeux de lutte contre la vacance
- Des investissements

PR

• **Le champ d'activités mutualisés**

La constitution de la société de coordination a pour objet, au bénéfice de ses membres :

-d'élaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun mentionnés à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

-de définir la politique technique des associés ;

-de définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers, nécessaires à l'exercice par les associés de leurs activités ;

-de développer une unité identitaire des associés et de définir des moyens communs de communication, notamment par la création ou la licence de marques et de signes distinctifs ;

-d'organiser, afin de mettre en œuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances et, plus généralement, par la conclusion de toute convention visant à accroître la capacité d'investissement des associés. Les prêts et avances consentis sont soumis au régime de déclaration mentionné aux articles L. 423-15 et L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation ;

-d'appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions ;

-de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent, autres que les collectivités territoriales et leurs groupements, en application de l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation ;

-d'assurer le contrôle de gestion des associés, d'établir et de publier des comptes combinés et de porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés mentionnés aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation.

La société a également pour objet :

- de mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses membres ;

-d'assister, comme prestataire de services, ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation dans toutes leurs interventions sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent ;

-d'assurer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction neuve, rénovation ou réhabilitation d'ensembles immobiliers pour le compte de ses actionnaires organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application du même article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II du même code pour la réalisation et la gestion d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage en accession à la propriété dont ils sont associés ;

PR

-de réaliser, pour le compte de ses actionnaires et dans le cadre d'une convention passée par la société avec la ou les collectivités territoriales ou le ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents sur le ou les périmètres où sont conduits des projets en commun, toutes les interventions foncières, les actions ou les opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation qui sont nécessaires. L'article L. 443-14 du code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations

- **Soutenabilité financière et impacts financiers**

La RLS a un impact sur les deux offices. Cela représente 1,8 million d'euros par an pour Val de Berry et 1 million par an pour Montluçon Habitat et doit augmenter à partir de 2020. Les premières simulations financières élaborées avec la CGLLS et la FOPH démontrent la soutenabilité financière du projet. Conformément aux recommandations de la Cour des comptes, la CGLLS estime cependant nécessaire d'actualiser les plans d'aides signés avant la mise en œuvre de la RLS.

La constitution de la société de coordination doit permettre une amélioration des performances financières des trois organismes au travers plusieurs leviers :

La mise en commun de moyens et de ressources, mais également la recherche de convergence dans les pratiques, qui permettront d'améliorer les coûts de gestion,

L'optimisation des achats (marchés à bons de commande, achats groupés, mais également conditions de montage des opérations de construction, ...)

Des actions communes sur l'optimisation de la dette, des structures financières, la gestion de la trésorerie et des prêts entre les organismes.

Les possibilités d'économies d'échelle permises par des projets communs.

- **Le schéma d'organisation, les impacts et le plan de conduite du changement**

Les 3 organismes s'accordent sur le fait que la coopération doit se faire de façon progressive et modulaire, en fonction des besoins et des enjeux. Val de Berry et Montluçon Habitat réaffirment leur volonté de faire avec les équipes en place – à l'exception d'un ou plusieurs recrutements à la marge sur des besoins précis identifiés- et sans changement d'organigramme.

Il n'y aura aucune modification géographique, ni transfert de personnel.

B. La gouvernance et les statuts

Les organes de gouvernance propres à chaque organisme associé subsistent avec la création de la Société de Coordination, qui dispose néanmoins d'une gouvernance qui lui est propre.

La Société de Coordination aura la forme d'une société anonyme « classique » avec un Conseil d'Administration et une Direction Générale. Le projet de statuts de la société, élaboré

PR

conformément aux clauses-types annexées à l'article R. 423-86 du CCH et aux principes rappelés aujourd'hui, a été préalablement communiqué aux membres du Conseil.

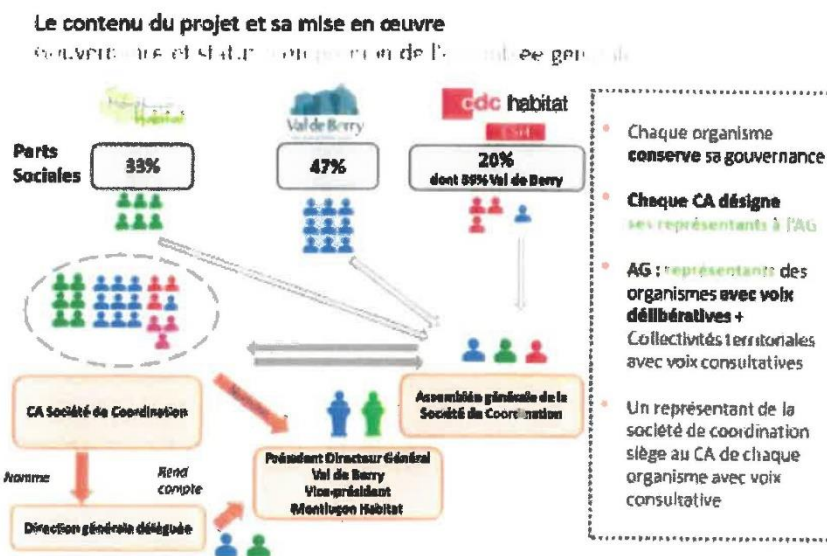
L'assemblée générale est composée de représentants des organismes avec voix délibératives et des collectivités territoriales sur le territoire desquels les organismes possèdent des logements avec voix consultatives.

L'assemblée générale élit le conseil d'administration qui est composé :

- De représentants des organismes membres de la société
- De représentants des locataires
- De représentants des collectivités locales

Répartition du capital social :

- Val de Berry : 47%
- ESH de CDC Habitat : 20% dont 39% pour Val de Berry
- Montluçon Habitat : 33%



PR

Le Conseil d'administration est composé de 22 membres. La composition est détaillée comme suit :

Val de Berry : 7,
Conseil départemental du Cher : 2
Montluçon Habitat : 4
Montluçon Communauté : 2
ESH CDC Habitat : 4 (3 pour CDC Habitat et 1 pour Val de Berry)
Représentant des locataires : 3

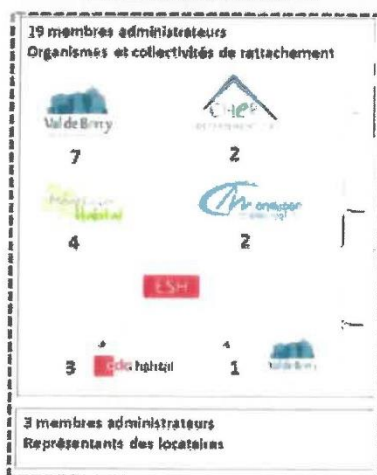
Nous vous proposons les noms des premiers administrateurs suivants pour Val de Berry :

- Ghislaine de BENGY PUYVALLEE
- Bernard BILLOT
- Pascal BLANC
- Corinne CHARLOT
- Thierry CHATELIN
- Jacques FLEURY
- Christelle PRENOIS

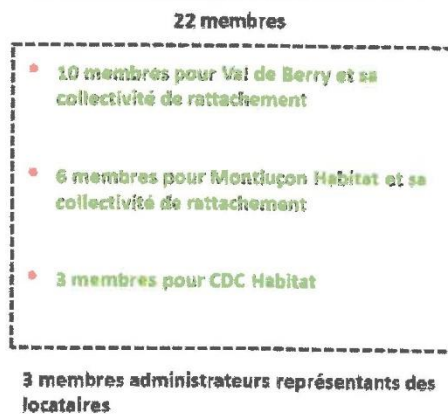
Société de coordination Val de Berry – Montluçon Habitat – CDC Habitat

Gouvernance et statut : composition du conseil d'administration

Conseil d'Administration



Représentativité au sein du Conseil d'Administration



Les principes de gouvernance et de fonctionnement de la future Société de Coordination sont définis dans les statuts et le pacte d'actionnaires.

DR

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20191217-17122019_5bis-DE
Reçu le 20/12/2019

Les projets des statuts, du pacte d'actionnaires et du protocole de rapprochement sont joints au présent rapport. Le protocole de rapprochement permet de préciser la période transitoire de la création de la société de coordination et de l'ESH.

Je vous demande de délibérer sur :

- la souscription au capital de cette Société de coordination ouverte composée des membres fondateurs suivants : Val de Berry, Montluçon Habitat et l'ESH de CDC Habitat, et de déposer les fonds nécessaires à la constitution du capital de la société ;
- d'autoriser le Directeur Général à signer les statuts et le pacte d'actionnaire et le protocole de rapprochement, ainsi qu'à poursuivre le travail engagé en vue de la constitution effective de la société et de son agrément ;
- de désigner un représentant de Val de Berry au conseil d'administration de cette société de coordination en tant que personne morale
- de proposer 6 représentants de Val de Berry au conseil d'administration de la société de coordination en tant que personnalités compétentes et valider la nomination de Emmanuel Riotte par le Conseil départemental du Cher lors de l'Assemblée départementale en date du 9 décembre dernier, en tant que personnalité hautement qualifiée

VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 24
POUR : 21 CONTRE : 0 ABSTENTION : 3

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration donne son accord sur la souscription au capital de cette Société de coordination ouverte composée des membres fondateurs suivants : Val de Berry, Montluçon Habitat et l'ESH de CDC Habitat, et sur le dépôt des fonds nécessaires à la constitution du capital de la société

Désigne :

- Ghislaine de BENGY PUYVALLEE représentant de Val de Berry au conseil d'administration de cette société de coordination en tant que personne morale,
- Les 6 représentants de Val de Berry suivants, au conseil d'administration de la société de coordination en tant que personnalités compétentes :
Bernard BILLOT
Pascal BLANC
Corinne CHARLOT
Thierry CHATELIN
Jacques FLEURY
Christelle PRENOIS

Et valide également la nomination de Emmanuel Riotte par le Conseil départemental du Cher lors de l'Assemblée départementale en date du 9 décembre dernier, en tant que personnalité hautement qualifiée.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Jacques FLEURY

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

Le Directeur Général
Pascal RIGAUDT

Extrait certifié conforme
Bourges, le 19 décembre 2019
Le Directeur Général,
Pascal RIGAUDT



Fait à Bourges en 5 (cinq) exemplaires

Le 14 octobre 2020

Val de Berry – OPH du Cher

Nom : Pascal RIGAULT

Fonction : Directeur Général

Montluçon Habitat

Nom : Roselyne DELIVET-VAVRA

Fonction : Directrice Générale

YSALIA Centre Loire Habitat SA d'HLM

Nom : Bruno BATAILLE

Fonction : Directeur Général