

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 22 JUIN 2020

Modification des statuts

Chers Coopérateurs,

Nous profitons de l'approbation annuelle des comptes par l'Assemblée Générale Mixte du 22 Juin pour vous soumettre plusieurs modifications au niveau des statuts du COL, qui relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Ces modifications sont de trois ordres :

- La réécriture de certaines clauses des statuts au regard de diverses mesures législatives intervenues récemment.
- La mise en place de moyens de communication tels que la visioconférence ou la conférence téléphonique et la consultation écrite pour les réunions du Conseil d'administration et du Comité d'engagement.
- La modification du préambule des statuts intégrant la possibilité pour la SCIC Hlm COL d'exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire.

1. La réécriture de certaines clauses des statuts au regard de diverses mesures législatives intervenues récemment

Plusieurs lois ont récemment modifié et simplifié les règles de fonctionnement des sociétés anonymes, forme juridique des SCIC Hlm revêtue par le COL. Parallèlement, de nouvelles obligations, souvent liées à l'émergence d'exigences de nature sociétale, ont été introduites.

Parmi les modifications, pour exemple, la loi du 22 Mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises, complète les règles de contrôle des conventions réglementées.

La loi élargit le champ des conventions devant être décrites dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise. Doivent désormais être mentionnées, outre les conventions réglementées conclues avec des sociétés dont la société détient directement ou indirectement plus de la moitié du capital, celles conclues avec les sociétés contrôlées par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lequel prévoit des conditions de contrôle plus large que la simple détention de plus de la moitié du capital social.

Par ailleurs, sont désormais exclues du droit de vote pour l'autorisation préalable et l'approbation des conventions réglementées les personnes directement intéressées aux dites conventions et celles qui le sont indirectement. Les voix des personnes directement ou indirectement intéressées à la convention réglementée ne seront prises en compte que dans le calcul du quorum et non plus dans celui de la majorité.

L'article 31 en est ainsi modifié. Les autres modifications sont surlignées en jaune dans le projet de statuts mis à disposition pour l'ensemble des associés, comme indiqué ci-après.

2. La mise en place de moyens de communication tels que la visioconférence ou la conférence téléphonique et la consultation écrite pour les réunions du Conseil d'administration et du Comité d'engagement

Afin de faciliter la gestion de la coopérative et au vu de la crise actuelle qui met en exergue les besoins de se réunir différemment, il est proposé de permettre les réunions de différentes manières, afin de pouvoir réunir les membres du Conseil d'administration et du Comité d'engagement autant que de besoin, de manière plus agile. Ainsi, il est proposé de modifier l'article 26 comme suit.

Article 26 des statuts - Réunions

Les Conseils d'administration peuvent se tenir par voie dématérialisée. Pour ce faire, via l'utilisation de moyens de visioconférence ou de télécommunication, sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil par ces moyens.

Le Président arrête préalablement à la réunion du Conseil les moyens pouvant être utilisés. Il en informe les administrateurs lors de l'envoi de la convocation. Ces moyens ne peuvent pas être utilisés pour les réunions relatives à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés, ni pour l'établissement des rapports de gestion sociaux et consolidés.

Les moyens techniques utilisés doivent permettre l'identification des administrateurs et garantir leur participation effective, en transmettant au moins la voix des participants et en satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

A défaut, la réunion du Conseil est ajournée ou suspendue par le Président. La survenance de tout incident technique perturbant le déroulement de la séance est constatée par le Président du Conseil et mentionnée dans le procès-verbal. Il appartient dans ce cas au Président de décider la poursuite ou non de la réunion avec les autres membres, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Préalablement à chaque réunion du Conseil, les administrateurs doivent informer le Président de leur participation par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Le préavis doit être raisonnable et en adéquation avec l'utilisation des moyens techniques disponibles.

Le registre de présence mentionne le nom des administrateurs participant à la séance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Un administrateur participant à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication peut représenter un autre administrateur, sous réserve que le Président ait reçu, avant le début de la séance, une procuration de l'administrateur ainsi représenté.

Un administrateur participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement, peut alors donner une procuration à un autre administrateur présent ou réputé présent, sous réserve de porter cette procuration à la connaissance du Président. L'heure de réception de ladite procuration sera consignée au procès-verbal. Ainsi, le vote par procuration ne sera pris en compte qu'à partir de l'heure de réception du pouvoir.

Il peut également communiquer une procuration par anticipation en stipulant qu'elle ne deviendra effective qu'en cas de dysfonctionnement du système ne lui permettant plus d'être réputé présent.

Le procès-verbal de la réunion mentionne la participation des administrateurs participant par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation.

Les décisions du Conseil d'administration peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, sauf pour les réunions relatives à l'arrêté des comptes sociaux et consolidés et celles relatives à l'établissement des rapports de gestion sociaux et consolidés. En cas de consultation écrite, le Président doit adresser à chaque administrateur le texte des résolutions proposées, un formulaire de vote par correspondance et tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision. Il doit par ailleurs indiquer le délai dont les administrateurs disposent, à compter de la date de réception de l'ensemble de ces documents, pour émettre leur vote par écrit.

Les membres du Comité d'engagement formulant des recommandations au Conseil d'administration dans le cadre de l'étude des différents projets immobiliers effectuée par ledit Comité, préalablement à la tenue du Conseil d'administration, peuvent se réunir dans les mêmes conditions que celles précisées pour le Conseil d'administration, soit par visioconférence, télécommunication ou consultation écrite.

3. La modification du préambule des statuts, intégrant la possibilité pour la SCIC Hlm COL d'exercer une activité d'Organisme Foncier Solidaire

Il est ici précisé que la loi Elan du 23 Novembre 2018 a permis spécifiquement aux Organismes de Logements Sociaux (OLS) d'être directement agréés OFS (Organisme de Foncier Solidaire) alors qu'au préalable l'ordonnance du 20 Juillet 2016 et les différents décrets sortis le 10 Mai 2017 ne prévoyaient pas cette option.

Pour mener à bien l'activité de BRS (Bail Réel Solidaire), il y avait lieu de créer une structure dédiée de nature d'organisme sans but lucratif autre qu'un organisme d'Hlm.

C'est à ce titre que le COL, le 18 Mai 2017, a décidé de créer avec la SDHC (Société de Développement de l'Habitat Coopératif) une entité propre indépendante du COL, à savoir l'association COL FONCIER SOLIDAIRE, devenue le 20 Février 2019 la COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE, dans le cadre de sa transformation en SCIC, lui permettant ainsi d'intégrer de nouveaux partenaires.

Le COL avait envisagé cette création de structure de coopération, indépendante du COL, voyant dans celle-ci une possibilité d'être un lieu de partenariat avec les différents opérateurs du territoire.

C'est en ce sens que la COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE a accueilli dès le deuxième semestre 2019 différents opérateurs tels que XL Habitat, Gironde Habitat et Domofrance.

A ce jour, le mouvement OFS est en pleine expansion, et des agréments d'OFS en direct demandés par des OLS (cf carte en orange) ont été délivrés ou sont en cours de délivrance.

Ainsi, quatre organismes d'Hlm ont été agréés directement en tant qu'organismes d'Hlm, seize autres demandes ont été identifiées, quelques réglages sont attendus pour gérer toutes les problématiques de comptabilité séparée entre ceux qui sont issus du SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et hors SIEG, et puis pour adapter quelques règles liées au décret OFS qui était dimensionné initialement pour un organisme autre qu'un organisme d'Hlm.

Un modèle ouvert dans son application :

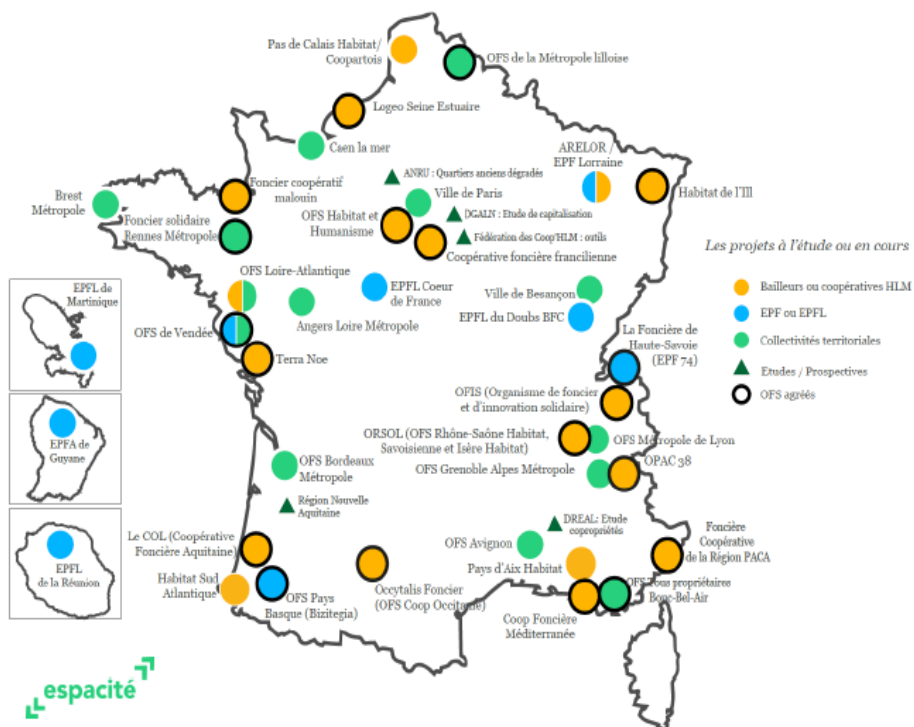
- Acteurs à l'initiative
- Terrains d'application
- « Filière » de production du foncier
- Existence et niveau d'aides publiques
- Etc.

... autour de valeurs à préserver :

- Anti-spéculatif
- Solidaire
- Protecteur

Les premiers modèles en matière de vente HLM:

- ✓ Logeo Seine Estuaire
- ✓ Grand Lyon Habitat
- ✓ OPAC 38
- ✓ Idéis
- ✓ IDF Habitat



Agrément OFS COL en Région Nouvelle Aquitaine

Il peut être intéressant que le COL soit agréé OFS direct, en sus de la structure SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE dont il est associé majoritaire, afin de pouvoir :

- Réaliser des opérations en complémentarité de celles réalisées dans le cadre de la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE, notamment pour les projets pour lesquels nos partenaires membres du Comité d'engagement ne souhaiteraient pas donner suite.
- Optimiser le cas échéant les frais, ce qui est possible via un OFS intégré (et non externalisé, car actes notariés moins nombreux), si le COL souhaite se lancer dans le processus de vente Hlm.

Pour toutes ces raisons, il peut être utile que le COL soit agréé OFS direct en Nouvelle Aquitaine.

Agrément OFS COL en Région Occitanie

La problématique est distincte pour l'Occitanie, et est relative au territoire de production des autres associés opérateurs de la SCIC, membres du Comité d'engagement, organe actif de la SCIC, qui ne sont pas présents sur le territoire toulousain.

C'est en ce sens que la demande d'agrément OFS de la SCIC LA COOPERATIVE FONCIERE AQUITAINE en Occitanie semble moins légitime que celle du COL en direct.

Pour autant, si cette option de déposer une demande d'agrément directe du COL en Occitanie était retenue, cela n'empêcherait pas la coopérative d'envisager d'entrer, tel que l'accord de principe a été accordé par le Conseil d'administration du 10 Octobre 2019, dans l'OFS coopératif des Chalets, dénommé Occytalis.

Néanmoins, afin de garder une liberté d'action sur le territoire toulousain, il semble intéressant de présenter en sus une demande d'agrément directe via le COL.

Cet agrément direct en Occitanie permettra au COL de réaliser des opérations que le Comité d'engagement d'Occytalis ne validerait pas en raison de critères fixés par lui, ou pour tout autre motif.

En conclusion, et pour toutes ces raisons, un agrément du COL en qualité d'OFS en direct sur les deux territoires d'action de la coopérative semble être intéressant pour disposer de différents outils, notamment au regard de l'ampleur de la production du BRS pour le COL dans les années à venir, sur tout son territoire d'intervention.

Dans cette perspective, et dans la mesure où les agréments seraient délivrés par les Préfets des Régions Nouvelle Aquitaine et Occitanie, la SCIC COL pourra exercer une activité accessoire d'Organisme Foncier Solidaire.

- ➔ **Les différentes modifications au niveau des statuts sont portées en jaune sur le document accessible en ligne sur le site du COL : www.le-col.com**
Il est possible d'en faire la demande par courrier au COL, 73 rue de Lamouly, 64600 Anglet, ou par email : infos@le-col.com