



60 avenue du Capitaine Resplandy
64100 Bayonne
Tél : 05 59 46 00 50

COMITE OUVRIER DU LOGEMENT

73 rue de Lamouly
64600 ANGLET

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX
COMPTES
SUR LES LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
Exercice clos le 31 décembre 2023**



À l'Assemblée Générale du COMITE OUVRIER DU LOGEMENT (Le COL),

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous proposer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-31 du code de commerce, nous vous informons qu'il nous a été donné avis des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé et qui ont fait l'objet de l'autorisation de votre conseil d'administration.

Convention n°1 : Convention d'apport en compte courant d'Associé avec Occitalys OFS

Conclusion d'une convention d'apport en compte courant d'associé pour l'opération Vigoulet-Auzil entre le COL et l'OFS Occitalys Foncier.

L'OFS constitué en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la région Occitanie a souhaité mettre en place un montage en BRS en faisant appel au COL pour un projet de 8 logements à construire, situé Avenue des Coteaux – 31320 Vignoulet-Auzil.



La présente convention est conclue pour la durée du prêt GAIA à octroyer par la banque des territoires et augmenté de 2 ans. Cette avance en compte courant d'associé sera rémunérée annuellement au taux de livret A et porte sur la mobilisation à première demande de l'OFS d'un montant minimum de 5% du prix de revient total de l'ensemble des logements de l'opération.

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Occitalys Foncier.

Convention n°2 – Convention financière

Convention financière conclue entre l'OFS CFA et Le Col et approuvé lors du conseil d'administration d'octobre 2023. Cette convention a été exigée par la Caisse des Dépôts et Consignation dans le cadre de la délivrance des prêts Gaia long terme pour les BRS.

Les conditions de cette convention précisent que Le Col, associé membre fondateur, prend l'engagement, ferme et définitif, pour les biens immobiliers ayant fait l'objet de la signature d'un BRS par l'OFS CFA auprès des ménages, en cas d'aléas d'activité tels que les impayés ou la vacance, d'apporter à l'OFS CFA à minima 5% du prix de revient total des logements en portefeuille les fonds nécessaires par apport en capital de numéraire ou en avance en compte courant d'associé. La convention est conclue pour la durée du prêt Gaia, octroyé par la Banque des Territoires et augmenté de deux ans à compter de la signature. Seules les avances en compte courant sont rémunérées au taux du Livret A.

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine.

Convention n°3 – Convention de Prestation de services

La SCIC La Coopérative Foncière Aquitaine n'ayant pas de personnel propre, une convention de prestation de service a été consentie avec la SCIC Le COL, afin que cette dernière puisse mener en son nom et pour son compte à bien toute l'activité liée à un Organisme Foncier Solidaire au sens de la loi conformément aux articles L329-1 du code de l'urbanisme et R329-1 et suivants.

La rémunération de base forfaitaire de ces prestations est évaluée à 39 445.06€ HT pour 2023 (base 2019 de 34 871€ actualisée selon l'indice IPC), la rémunération spécifique de quittance étant de 3 255€ HT pour un volume annuel de 300 logements (prorata-temporis pour les 318 logements livrés en 2023 soit 2 853.55€ HT).

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine.

Convention n°4 : Convention d'indemnisation légale des administrateurs personnes physiques salariés

Adoption du régime d'indemnisation des administrateurs de coopérative d'Hlm, régi par les articles L423-13 et R421-10 du code de la construction et de l'habitation. L'ancien article R.421-56 reste toutefois en vigueur, dans l'attente de la publication de l'arrêté prévu par l'article R.421-10.



Ce régime obéit à trois grands principes :

- La gratuité du mandat des administrateurs d'organismes d'Hlm, et par conséquent le caractère bénévole de cette activité (rappelé à la clause type n°9 des SCP et SCIC d'Hlm).
- La possibilité pour les membres concernés du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme de percevoir une indemnité forfaitaire pour compenser la diminution du revenu du fait de leur participation aux réunions des organes dirigeants (conseil d'administration, conseil de surveillance) quelle que soit la nature de la profession (salariée ou libérale), dans des limites réglementaires : elle est calculée sur la base d'un taux horaire de 7,33 € dans la limite de huit heures par jour, sur justificatifs. Ce régime peut être étendu par décision du conseil d'administration ou de surveillance aux réunions de bureaux et aux commissions prévues par le CCH (attributions, appels d'offres).
- La possibilité pour le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de décider du remboursement des frais de déplacement de ses membres, dans les limites réglementaires fixées par le décret et l'arrêté du 3 juillet 2006. Le taux maximum de cette indemnité est fixé à 87,50 € par jour suite à la dernière modification de l'arrêté en date du 11 octobre 2019. La mise en place de ce remboursement forfaitaire est de la responsabilité du conseil d'administration ou de surveillance. Il est à noter que ce remboursement doit concerner l'ensemble des administrateurs présents physiquement à la séance.

Il s'agit d'indemniser pour les frais de déplacement engagés, et compenser la perte de revenus du Président ou Présidente et des administrateurs personnes physiques salariées.

Personne concernée : Cécile ELISSALDE la Présidente, et pour tout autre administrateur personne physique salariée en exercice à ce jour ou à venir, qui pourrait y prétendre.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Convention n°1 : Compte courant d'associé bloqué COL/SCIC Coop. Foncière Aquitaine

Une convention de compte courant d'associé bloqué entre la SCIC HLM et la SCIC La Coopérative Foncière Aquitaine, a été signée le 15 décembre 2020. Cette convention est la continuité de la convention signée le 11 décembre 2019.



La SCIC HLM Le COL met à disposition à la SCIC La Coopérative Foncière Aquitaine, une avance dans un compte courant bloqué pour un montant maximum de 5 millions d'euros afin de réaliser les opérations en attente d'un financement bancaire. Les remises de fonds sont effectuées au fur et à mesure des besoins par la société. L'avance est consentie jusqu'au 31 décembre 2023. Elle est rémunérée au taux légal de livret A actuel, majoré de 0,6% pendant toute la durée du blocage.

L'ensemble des avances effectuées à ce titre par Le Col et les intérêts calculés sont de 79 295.31€ au 31/12/2023.

Personne concernée : Imed ROBBANA, Représentant légal du COL et de la Coopérative Foncière Aquitaine.

Convention n°2 : Compte courant d'associé bloqué Espelette Kaminoa COL / SCIC Coopérative Foncière Aquitaine.

Une convention de compte courant d'associé bloqué entre la SCIC HLM COL et la SCIC Coopérative Foncière Aquitaine a été signée le 30 août 2019, relatif à l'opération Kaminoa à Espelette.

La SCIC HLM Le COL met à disposition une avance dans le compte courant bloqué pour un montant de 149 000 euros afin d'équilibrer le plan de financement de l'opération citée ci-dessus. L'avance est bloquée pendant la durée du remboursement de l'emprunt CDC soit jusqu'à la 60^{ème} année. La rémunération est définie dans les mêmes conditions que le prêt GAIA, consenti par la CDC. Les intérêts seront capitalisés.

L'avance au 31 décembre 2023 s'élève à 149 000 euros. Le montant des intérêts comptabilisés en produits est de 5 480,81€ et le montant total des intérêts à recevoir s'élève à 12 082,03€.

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine.

Convention n°3 : Rémunération du mandat de directeur Général du COL par la Coopérative Foncière Aquitaine.

La convention prévoit la rémunération du mandat de Directeur Général de l'OFS CFA porté par le COL pour un montant de 20 000 euros.

En 2023, le produit relatif à cette convention est de 22 623,73 € HT pour la période 2023 (base 2019 de 20 000€ actualisée selon l'indice IPC).

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine.

Convention n°4 : Régularisation du montant des redevances des BRS opérateurs

Convention concernant le montant des redevances des BRS opérateur signé par acte notarié entre 2019 et 2021 entre l'opérateur Le COL ou une SSCV dont le COL est associé majoritaire et l'OFS la Coopérative Foncière Aquitaine.



A la suite de la convention d'engagement pluriannuel entre la Coopérative Foncière Aquitaine et Action logement intervenue le 16 décembre 2021, il a été conclu un avenant en date du 14 mars 2022 prévoyant la régularisation du montant des redevances perçues dans les BRS opérateurs signés en 2019, 2020 et 2021 entre le COL (ou une SCCV dont le COL est associé majoritaire) et l'OFS CFA.

L'émission des prêts par Action logement réduit, voire supprime la nécessité de l'opérateur de participer via la redevance du BRS Opérateur au financement de la charge foncière. L'impact de cette modification de financement, valorisé à 1 230 593€, se retrouve dans les comptes de l'OFS au 31/12/2021 au niveau d'une provision pour risque, reprise au fur et à mesure de l'obtention des prêts Action Logement qui déclenchera le remboursement au Col de sa quote-part de BRS Opérateur.

Le montant de la provision dans les comptes de l'OFS CFA est de 38 386€ au 31/12/2023 suite à une reprise de 998 216€ sur la période 2023 et 193 991€ déjà repris en 2022.

Personnes concernées : Imed ROBBANA, représentant légal de la SCIC COL et de l'OFS Coopérative Foncière Aquitaine.

**Fait à Bayonne, le 10 juin 2024,
Le Commissaire aux Comptes.**

**EXCO SOROSTE
Philippe WEISS**