

LE CAPITAL ET LA GOUVERNANCE

DES « ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT »

LA LOI « BORLOO »

La gouvernance des « ESH »

1. Identification et répartition du capital
2. Répartition des voix en assemblée
3. Le conseil d'administration ou de surveillance
4. Résumé de la répartition des pouvoirs

LES TEXTES DE LA LOI « BORLOO »

- La réforme « Borloo » des « ESH » s'inscrit dans les textes suivants :
 - Loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, articles 48 à 52.
 - Décret n° 2004-641 du 1er juillet 2004 relatif aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.
- Elle est traduite dans le code de la construction et de l'habitation aux articles :
 - L. 422-2 et suivants,
 - R. 422-1 et suivants.

1. RÉPARTITION DU CAPITAL (1/5)

Catégories d'actionnaires	règles de détention du capital
Actionnaire de référence	50 % des actions plus une
Actionnaires de 2ième catégorie (collectivités)	1 action au moins
Actionnaires de 3ième catégorie (locataires)	3 actions au moins
Actionnaires de 4ième catégorie (autres)	1 action au moins
Dont personnes physiques	5 % au plus du capital

1. L'ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE (2/5)

- L'actionnaire de référence détient la majorité du capital
 - Il peut être constitué d'un groupe de deux ou trois actionnaires liés par un pacte d'actionnaires
 - Le pacte d'actionnaires est communiqué aux actionnaires et au préfet
 - Les actionnaires ainsi liés parlent d'une seule et même voix en assemblée
- Sont considérés comme un seul actionnaire :
 - Les associés de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL)
 - Les organismes sans but lucratif dont l'objet est l'insertion de personnes en difficulté

1. LES ACTIONNAIRES DE CATÉGORIE 2 (3/5)

- Le CCH prévoit une deuxième catégorie d'actionnaires :
 - constituée des mêmes entités juridiques que l'actionnaire de référence
 - qui ne détient qu'une part minoritaire du capital.
- Ce sont :
 - Les communautés de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins au commune de plus de 15.000 habitants
 - Les communautés urbaines
 - Les communautés d'agglomération
 - Les syndicats d'agglomération nouvelle
 - Les départements et régionssur le territoire duquel l'ESH possède des logements

1. LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES (4/5)

- Ils doivent être élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement
- Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale
- Elles ne doivent pas poursuivre pas des intérêts collectifs contraires aux objectifs du logement social fixés par le CCH (art. L. 411 et L. 441) et par le droit à la ville (loi n° 91-662 du 13/07/1991 d'orientation pour la ville)

1. LES ACTIONNAIRES DE CATÉGORIE 4 (5/5)

- La quatrième catégorie d'actionnaires comprend :
 - Personnes morales autres que l'actionnaire de référence ou de deuxième catégorie
 - Personnes physiques
- Les personnes physiques et les organismes de placement collectif en valeurs mobilières, dont la majorité des parts est détenue par des salariés de l'ESH, ne peuvent pas avoir la qualité d'actionnaire de référence

LA LOI « BORLOO »

La gouvernance des « ESH »

1. Identification et répartition du capital
2. Répartition des voix en assemblée
3. Le conseil d'administration ou de surveillance
4. Résumé de la répartition des pouvoirs

2. RÉPARTITION DES VOIX

1. Détermination du nombre total de voix disponibles
2. Répartition des pouvoirs entre les catégories d'actionnaires
 - Droits de vote de l'actionnaire de référence
 - La minorité de blocage
 - Les autres actionnaires
3. Répartition des voix entre les catégories d'actionnaires
 - Entre les catégories 1 et 4
 - Entre les catégories 2 et 3
4. Répartition des voix au sein des catégories
 - Dans la catégorie 2
 - Dans la catégorie 3

2.1. LE NOMBRE DE VOIX DISPONIBLES

Le décret n° 2004-641 du 1er juillet 2004 prévoit le nombre de voix dont disposent les actionnaires en assemblées générales des « ESH ».

Nombre total de voix disponibles

=

Nombre d'actions composant le capital social x 10

2.2. ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : DROITS DE VOTE

- L'actionnaire de référence détient la majorité du capital et son pouvoir, en assemblées générales, est ainsi fixé :
 - Il dispose, seul, de la majorité des droits de vote : 50 % des voix plus une,
(pouvoir réel en assemblées générales ordinaires)
 - L'actionnaire de référence et les actionnaires de catégorie 4 disposent, au plus et ensemble, des 2/3 des voix moins une,
(pas de pouvoir réel en assemblées générales extraordinaires)
- La proportion des droits de vote de l'actionnaire de référence ne peut être supérieure à la part de capital détenue

2.2. LA MINORITÉ DE BLOCCAGE

- La minorité de blocage (1/3 des voix plus une) est détenue, conjointement, par les actionnaires :
 - De catégorie 2 (régions, départements et « EPCI » d'implantation du parc),
 - De catégorie 3 (représentants des locataires),quelle que soit la part de capital, détenue par chaque catégorie.
- Les statuts de l'ESH fixent le nombre de voix dont disposent les actionnaires de catégories 2 et 3 :
 - Chaque catégorie dispose d'au moins 10 % des voix,
 - Ensemble, les deux catégories disposent de plus du 1/3 des voix.

2.2. LES AUTRES ACTIONNAIRES

- Attribution des droits de votes, dans l'ordre, à :
 - actionnaire de référence : de 50 % plus 1 à 2/3 des voix moins 1
 - Catégories 2 et 3 : 1/3 des voix plus une
 - Le solde revenant à la catégorie 4.
- Les personnes physiques ne peuvent détenir plus de 5% du capital
Les statuts doivent prévoir les modalités de rachat des actions détenues par les personnes physiques lorsque le seuil de 5% est dépassé
- Le nombre de voix est arrondi à l'entier inférieur

2.3. RÉPARTITION DES VOIX ENTRE CATÉGORIES

1. Concernant l'actionnaire de référence et les actionnaires de la
catégories 4
2. Concernant les collectivités et EPCI et les représentants des locataires
3. Cas des collectivités ou des établissements ne détenant pas d'action de
la société

2.3. ACTIONNAIRES DE CATÉGORIES 1 ET 4

- Le nombre de voix attribué à chacune des catégories d'actionnaires, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, est proportionnel au capital détenu.
- Les voix restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste
- En cas d'égalité des restes, il est procédé à un **tirage au sort par huissier**
- Si l'une des catégories d'actionnaires n'est pas représentée, les voix sont attribuées à l'autre catégorie selon les mêmes modalités.

2.3. ACTIONNAIRES DE CATÉGORIES 2 ET 3

- Les EPCI et collectivités locales (catégorie 2) et les représentants des locataires (catégorie 3) disposent ensemble d'un tiers des voix plus une, arrondi, le cas échéant, à l'entier supérieur
- Chacune des 2 catégories doit avoir, au moins, 10% des voix (arrondi à l'entier supérieur)
- **La répartition des voix entre les catégories 2 et 3, pour parvenir à plus du 1/3, est fixée par les statuts**
- Si l'une des catégories d'actionnaires n'est pas représentée, les voix sont attribuées à l'autre catégorie.
- Si aucune des 2 catégories n'est représentée, les voix ne sont pas attribuées

2.3. LES COLLECTIVITÉS OU ÉTABLISSEMENTS NE DÉTENANT PAS D'ACTION DE LA SOCIÉTÉ

- Chaque catégorie d'actionnaires est représentée en assemblée générale
- Lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement ne détient pas d'action de l'ESH :
 - une demande doit être effectuée auprès du président du conseil d'administration ou de surveillance afin d'acquérir l'action qui lui revient de droit
 - dans le délai de 15 jours suivant sa demande, l'actionnaire de référence (ou l'un des actionnaires le constituant) doit lui céder une action
 - le prix de cession de l'action cédée est fixée (par décret) à 10 centimes d'euro.

2.4. CATÉGORIE 2 : RÉPARTITION DES VOIX

- Répartition des voix de la catégorie 2 (EPCI et collectivités locales)
 - $\frac{1}{4}$ des voix (arrondi le cas échéant à l'entier supérieur) au groupe formé par les régions
 - $\frac{3}{4}$ des voix au groupe formé par les départements et les établissements publics
- Si l'un des 2 groupes d'actionnaires n'est pas représentée, les voix sont attribuées à l'autre groupe et réparties à ce même groupe selon les règles propres à ce groupe.

2.4. LES VOIX DES RÉGIONS

- Les voix attribuées aux régions représentent $\frac{1}{4}$ des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur
- Au sein de ce groupe, les voix sont réparties entre régions en tenant compte de l'implantation géographique des logements et des lits de logements-foyers détenus par l'ESH
- Chaque région actionnaire doit disposer d'au moins une voix

2.4. LES VOIX DES RÉGIONS (suite)

- La répartition des voix est arrêtée par décision concordante des présidents de conseils régionaux intéressés
- Désignation par les présidents de conseils régionaux d'un mandataire qui notifie le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société

2.4. LES VOIX DES RÉGIONS (fin)

À défaut de notification de l'état de répartition, dans les conditions prévues aux articles 667 à 669 du nouveau code de procédure civile, 5 jours avant la date d'assemblée, les voix sont réparties comme suit :

- 1 voix à chaque région
- répartition du nombre des voix restantes (arrondi le cas échéant à l'entier inférieur) entre les régions proportionnellement au nombre de logements et de lits de logements foyers*
- les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste
- tirage au sort par huissier en cas d'égalité des restes
- le résultat est annoncé par le président de l'assemblée en début de séance

** un lit de logement foyer compte pour 1/3 d'un logement*

2.4. LES VOIX DES DÉPARTEMENTS ET DES EPCI

- Les voix attribuées aux départements et établissements publics représentent $\frac{3}{4}$ des voix attribuées à la catégorie 2
- Au sein de ce groupe, les voix sont réparties entre collectivités territoriales en tenant compte de l'implantation géographique des logements et des lits de logements-foyers détenus par la société
- Chaque département ou établissement actionnaire doit disposer d'au moins une voix

2.4. LES VOIX DES DÉPARTEMENTS ET DES EPCI (suite)

- Pour les départements, sont pris en compte :
 - les logements et les lits de logements-foyers situés à l'intérieur de leurs limites territoriales,
 - à l'exclusion de ceux implantés dans le ressort des établissements publics actionnaires mentionnés au 2^e du I de l'article L.422-2-1 (c'est-à-dire les autres actionnaires de « catégorie 2 »)
- La répartition des voix est arrêtée par décision concordante des présidents de conseils généraux et des établissements publics
- Désignation par ces derniers d'un mandataire qui notifie le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société

2.4. LES VOIX DES DÉPARTEMENTS ET DES EPCI (fin)

- À défaut de notification de l'état de répartition, dans les conditions prévues aux articles 667 à 669 du nouveau code de procédure civile, 5 jours avant la date d'assemblée, les voix sont réparties comme suit :
 - 1 voix à chaque département et à chaque EPCI
 - répartition des voix restantes (*arrondi le cas échéant à l'entier inférieur*) :
 - pour un EPCI : à proportion des logements et lits de logements-foyers situés sur son territoire
 - pour un département : à proportion des logements et lits de logements-foyers situés sur son territoire (*à l'exclusion de ceux situés dans le ressort territorial des EPCI actionnaires*)
 - les voix non affectées sont attribuées selon la règle du + fort reste
 - tirage au sort par huissier en cas d'égalité des restes
 - résultat annoncé par le président de l'assemblée en début de séance

2.4. LES VOIX DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES (CATÉGORIE 3)

Les voix revenant à la catégorie 3 des actionnaires sont réparties ainsi :

- Par parts égales entre les différents représentants (*arrondi le cas échéant à l'entier inférieur*),
- les voix restantes sont attribuées au représentant des locataires le mieux placé sur la liste ayant obtenu le plus de suffrages.....

LA LOI « BORLOO »

La gouvernance des « ESH »

1. Identification et répartition du capital
2. Répartition des voix en assemblée
3. Le conseil d'administration ou de surveillance
4. Résumé de la répartition des pouvoirs

3. LES CONSEILS D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE

1. Composition du conseil d'administration ou de surveillance
2. Désignation des membres du conseil d'administration ou de surveillance
3. Présidence du conseil d'administration ou de surveillance

3.1. COMPOSITION DES CONSEILS

- Composition du conseil d'administration ou de surveillance des sociétés anonymes (article L. 225-17 et L. 225-69 du code de commerce) :
 - 3 membres au moins,
 - 18 membres au plus.
- Avec la loi « Borloo », la composition du conseil d'administration ou de surveillance comprend :
 - 3 sièges pour les actionnaires de catégorie 2,
 - 3 sièges pour les actionnaires de catégorie 3,

De sorte que le minimum légal du code de commerce ne s'applique pas.

3.2. DÉSIGNATION DES MEMBRES DES CONSEILS

- Les administrateurs ou les membres du conseils de surveillance sont élus par l'assemblée générale :
 - Règle du droit commercial,
 - Confirmée par la loi « Borloo », article 50.
- Mais des modalités particulières de nomination pour :
 - 3 membres représentant les actionnaires de catégorie 2 (collectivités territoriales et EPCI),
 - 3 membres représentant les actionnaires de catégorie 3 (locataires).

3.2. LES REPRÉSENTANTS DES COLLECTIVITÉS

Articles du « CGCT » : L. 2121-33 (communes), L. 3121-23 (départements), L. 4132-22, (régions) et L. 5211-1 (« EPCI »).

« Le conseil municipal procède à la désignation de ses membres ou de délégués pour siéger au sein d'organismes extérieurs dans les cas et conditions prévus par les dispositions du présent code et des textes régissant ces organismes. La fixation par les dispositions précitées de la durée des fonctions assignées à ces membres ou délégués ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse être procédé à tout moment, et pour le reste de cette durée, à leur remplacement par une nouvelle désignation opérée dans les mêmes formes. »

Nécessité d'une délibération des collectivités pour la nomination de leurs « administrateurs » dans les « ESH ».

3.3. LA PRÉSIDENTENCE DU CONSEIL

Le président du conseil d'administration est obligatoirement une personne physique :

- Article L. 225-47 du code de commerce pour le conseil d'administration,
- Article L. 225-81 du code de commerce pour le conseil de surveillance,

Sous réserve des dérogations qui existent, s'agissant de collectivités territoriales.

3.3. LA PRÉSIDENTENCE DU CONSEIL

Articles du « CGCT » : L. 2253-5 (communes), L. 3231-8 (départements), L. 4253-4, (régions) et L. 5211-4 (« EPCI »).

« Lorsque, dans une société anonyme, une commune a la qualité de membre ou de président du conseil d'administration, de membre du directoire, de membre ou de président du conseil de surveillance, la responsabilité civile résultant de l'exercice du mandat des représentants de la commune incombe à la commune et non à ces représentants. »

Possibilité, pour une collectivité territoriale, d'exercer les fonctions de président du conseil d'administration ou de surveillance.

LA LOI « BORLOO »

La gouvernance des « ESH »

1. Identification et répartition du capital
2. Répartition des voix en assemblée
3. Le conseil d'administration ou de surveillance
4. Résumé de la répartition des pouvoirs

4. « ESH » : RÉPARTITION DES POUVOIRS

Catégories d'actionnaires	détention du capital	Règles de répartition des pouvoirs		répartition des sièges au CA
		répartition des voix		
Actionnaire de référence	50 % des actions plus une	au moins 50% des voix plus 1 et, au plus, les 2/3 des voix, moins 1 (avec les actionnaires de 4 ^{ème} catégorie)		libre
Actionnaires de 2 ^{ème} catégorie (collectivités)	1 action au moins	au moins 10% des voix et, au plus, 40% moins 1 voix	ensemble, au moins le 1/3 des voix, plus 1 et, au plus, 50% des voix moins 1	3 sièges
Actionnaires de 3 ^{ème} catégorie (locataires)	3 actions au moins	au moins 10% des voix et, au plus, 40% moins 1 voix		ensemble, 50% des voix moins 1
Actionnaires de 4 ^{ème} catégorie (autres)	1 action au moins	pas de minimum et, au plus, 1/6 des voix moins 2		libre
Dont personnes physiques	5 % au plus du capital	pas de minimum et 5%, au plus, des voix		1 siège (président), sauf cas des collectivités présidents



Accueil

Notre Base Documentaire:

- Billets
- Littérature
- Notes
- Outils

Contactez nous!



Activités

Expertise comptable
Commissariat aux comptes
Etudes
Conseils
Assistance

Secteurs : logement social ; aménagement ; gestion de services publics

Clients : collectivités territoriales ; SEM ; HLM ; associations

FIN