



Certific conforme
à l'original

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
au capital de 3 279 304 €

R.C.S. Marseille B 060 804 770
SIRET 060 804 770 00075 - APE 6820A

 15/06/2020

Fabienne ABECASSIS
Directrice Générale

STATUTS

Statuts adoptés par l'Assemblée générale mixte le 24 mai 2016

Modifications

Assemblée générale extraordinaire du 21 novembre 2016 (articles 6 et 19)

Assemblée générale extraordinaire du 5 juin 2020 (articles 3, 4, 22, 26, titre VIII articles 36 à 40)

FORME – DENOMINATION – OBJET – SIEGE - DUREE

Article 1^{er} – Forme (clause type n° 1)

Il est formé, entre les propriétaires des actions créées ci-après et de toutes celles qui le seraient ultérieurement, une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, notamment 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, du code de commerce et du décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

Article 2 – Dénomination (clause type n° 2)

*La dénomination de la société est : **LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEENNE « LOGIREM »** - Société anonyme d'habitations à loyer modéré.*

Article 3 - Objet social (clause type n° 3)

La société a pour objet :

1° En vue principalement de la location, de construire, d'acquérir, d'améliorer, d'aménager, d'assainir, de réparer et de gérer, dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation, des habitations collectives ou individuelles avec leurs jardins, dépendances ou annexes et, éventuellement, lorsque ces habitations forment un ensemble, des locaux à usage commun ou des installations nécessaires à la vie économique et sociale de cet ensemble ;

2° De gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

4° De réaliser des missions d'accompagnement social destinées aux populations logées dans le patrimoine qu'elle gère ou, à titre de prestataire de services, pour les populations logées dans le patrimoine géré par d'autres organismes de logement social ;

5° De réaliser pour son compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord de la ou des collectivités ou établissements publics intéressés, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement, y compris les lotissements, prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

6° En complément de son activité locative, de réaliser ou d'acquérir et d'améliorer des logements en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Ces logements sont destinés à des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prix de vente de ces immeubles respectent les maxima fixés en application du même article ;

7° D'assister, à titre de prestataire de services, des personnes physiques et des sociétés coopératives de construction ou sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation ;

8° Après avoir souscrit ou acquis des parts d'une société civile immobilière ayant pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34 du code de la construction et de l'habitation, d'être syndic de copropriété ou d'exercer les fonctions d'administrateur de biens de ces immeubles ;

9° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

10° De réaliser, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes et des quartiers ;

11° De réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale desdits organismes et de la société ;

12° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elle, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

13° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants du même code ;

14° De construire ou d'acquérir, d'aménager, d'entretenir, de gérer ou de donner en gestion à des personnes physiques ou morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

15° D'acquérir des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté et les donner en location à des organismes agréés par le préfet du département du lieu de situation de ces hôtels ;

16° D'intervenir comme prestataire de services de sociétés d'économie mixte pour la réalisation d'opérations d'aménagement, après y avoir été spécialement agréée dans les conditions de l'article R. 422-4 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation et celui du préfet donnés dans les conditions fixées à l'article R. 442-23 du code de la construction et de l'habitation, de gérer, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndic de ces copropriétés ;

18° Dans les copropriétés mentionnées au 17° ci-dessus qui font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 du même code et dédiée aux copropriétés dégradées, d'acquérir des lots en vue de leur revente, d'y effectuer tous travaux et de les louer provisoirement. Les dispositions du 3° de l'article R. 421-2 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;

19° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ;

20° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, d'être syndic de copropriétés situées dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation et qui satisfont aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 442-11 ;

21° De réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation ;

22° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat mentionnée à l'article L. 303-1 du même code ;

23° Avec l'accord du maire de la commune d'implantation, de gérer, en qualité d'administrateurs de biens et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11 du code de la construction et de l'habitation, des logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

24° De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-3 (6°) et R. 421-2 (2°) du code de la construction et de l'habitation ;

25° De se voir confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine qui peut comprendre toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain telle que définie à l'article 1er de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. La convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

26° De prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

27° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22 du code de la construction et de l'habitation, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

28° De participer, en application de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation, à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants des quartiers d'habitat social, dans le cadre des contrats de ville conclus en application de l'article 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ;

29° De réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé dans les conditions fixées par l'article L. 6148-7 du code de la santé publique ;

30° De réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont elle peut provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 du même code ;

31° D'assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété régies par les articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

32° De réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ;

33° De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article L.313-34 du code de la construction et de l'habitation (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;

34° D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

35. D'être organisme de foncier de solidaire conformément aux dispositions de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et selon les modalités prévues au Titre VIII des présents statuts ;

36. De réaliser toutes opérations pour lesquelles les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré sont ou seront habilitées par les textes législatifs s'y rapportant.

Article 4 - Compétence territoriale - Siège social (clause type n° 4)

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social ainsi que sur la région corse. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Par ailleurs, et dans le périmètre de sa compétence territoriale, la société peut exercer son activité d'organisme de foncier solidaire sur tous les territoires d'implantation pour lesquels elle a obtenu l'agrément spécifique délivré par le préfet de région.

Le siège social de la société est fixé à Marseille (13003), 111 boulevard National.

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Les associés qui par leur absence de consentement rendraient impossible la prorogation devront céder leurs actions aux autres associés si ces derniers le demandent et cela dans le cadre des procédures applicables en matière de cession des actions de la société en vertu de la loi ou des statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL – ACTIONS

Article 6 - Composition et modification du Capital social (clause type n° 5)

Le capital social est composé de 211.568 actions nominatives de 15,50 euros chacune, intégralement libérées.

Toute augmentation du capital social de la société nécessite l'accord du préfet du département où est situé le siège social de la société.

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 l'article 30 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.

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.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions 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.

Article 7 - Droit préférentiel de souscription

Dans toute augmentation de capital faite par voie d'émission d'actions payables en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription. Elle statue à cet effet sur le rapport du conseil d'administration et sur celui des commissaires aux comptes.

Article 8 - Forme et cession d'actions

Les actions sont obligatoirement nominatives.

Elles donnent lieu à une inscription à un compte ouvert par la société au nom de l'actionnaire selon les modalités prévues par les lois et règlements en vigueur.

La cession des actions s'opère par un ordre de mouvement de compte à compte. La transmission des actions, à titre gratuit ou en suite de décès, s'opère également au moyen d'un ordre de mouvement de compte à compte sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les actions ne sont négociables qu'après l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

(Clause type n° 6)

1. Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

2. Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements-foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'euro.

La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société;

3. Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

4. Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil d'administration qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément 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.

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 soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décision de justice à la demande de la société ;

5. Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 9 - Composition et renouvellement du conseil d'administration

(clause type n° 7)

La société est administrée par un conseil d'administration, dans les conditions prévues à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil d'administration comprend trois administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs.

(clause type n° 16)

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil d'administration de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le conseil d'administration est composé au plus de 18 membres.

Si le nombre des administrateurs est devenu inférieur à treize, l'assemblée générale ordinaire est convoquée immédiatement pour compléter l'effectif du conseil.

Conformément au premier alinéa du présent article trois administrateurs représentent les établissements publics et les collectivités territoriales, trois représentent les locataires.

Douze administrateurs sont désignés sur proposition de l'actionnaire de référence visé au 1° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, et des actionnaires visés au 4° dudit article.

Le mandat des administrateurs est renouvelé tous les quatre ans dans la limite, pour les administrateurs représentant les locataires, des dispositions réglementaires définissant leur mode de désignation ;

Les membres sortant sont toujours rééligibles.

Une personne morale peut être nommée administrateur. Lors de sa nomination, elle est tenue de désigner un représentant permanent. Lorsqu'elle le révoque, elle est tenue de pourvoir sans délai à son remplacement.

En cas de vacance par décès ou par démission d'un ou plusieurs sièges d'administrateurs, le conseil d'administration peut, entre deux assemblées générales, procéder au remplacement provisoire par des nominations valables jusqu'à ratification par la prochaine assemblée générale.

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

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

Article 10 - Collège de censeurs

L'assemblée générale peut désigner auprès du conseil d'administration un collège de censeurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, de six personnes au maximum.

Dans le cas où le censeur est une personne morale, celle-ci désigne lors de sa nomination, la personne physique qui sera habilitée à la représenter aux réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine la durée du mandat des censeurs qui ne peut toutefois excéder trois ans. Sa mission prend fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat.

La mission des censeurs est renouvelable. Ils peuvent être révoqués à tout moment sans indemnité par décision de l'assemblée générale des actionnaires.

Les fonctions de censeur sont gratuites. Les censeurs peuvent recevoir des indemnités fixées par le conseil d'administration dans les conditions analogues à celles existant pour les administrateurs.

Les censeurs sont convoqués à toutes les séances du conseil d'administration et à toutes les assemblées d'actionnaires et prennent part aux délibérations avec voix consultative.

Le censeur exerce auprès du conseil d'administration une mission générale et permanente de conseil. Il ne peut toutefois, en aucun cas, s'immiscer dans la gestion de la société, ni se substituer aux organes légaux de celle-ci.

Les censeurs peuvent se voir chargés d'étudier les questions que le conseil d'administration soumet, pour avis, à leur examen.

Dans le cadre de l'accomplissement de leur mission, les censeurs peuvent faire part d'observations au Conseil, solliciter et recueillir toutes informations utiles à leur mission auprès de la direction générale et des commissaires aux comptes de la société.

Article 11 - Conditions mises à l'exercice des fonctions d'administrateur

Le nombre des administrateurs ayant dépassé l'âge de 70 ans ne peut être supérieur au quart des administrateurs en fonction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux représentants des locataires.

Si cette proportion venait à être dépassée, le membre le plus âgé serait réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle d'approbation des comptes.

Article 12 - Situation des administrateurs

(clause type 8)

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

Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur.

Toutefois, le conseil d'administration peut allouer aux administrateurs qui exercent une activité salariée une indemnité forfaitaire et décider le remboursement des frais de déplacement des membres du conseil d'administration, dans les conditions fixées à l'article R 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui sera pris en application de l'article R 421-10 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions de l'ancien article R 421-56 du même code s'appliquent.

Les administrateurs représentant les locataires, lorsqu'ils sont fonctionnaires ou agents de l'Etat ou des collectivités territoriales, bénéficient du régime des autorisations d'absence pour assister aux réunions du conseil.

Les administrateurs peuvent être remboursés, sur justifications, des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

Article 13 - Bureau / Présidence

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président. Il fixe la durée de ses fonctions qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le conseil peut, à tout moment, retirer au président ses fonctions. Le président doit être une personne physique.

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

Le conseil peut désigner en outre, un ou plusieurs vice-présidents, un secrétaire et un trésorier choisis parmi les administrateurs. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateurs. En cas d'absence du président ou de l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de président, le premier vice-président préside la réunion du conseil d'administration. A défaut de

désignation d'un premier vice-président ou en son absence, le conseil d'administration est présidé par le plus âgé des administrateurs représentant les actionnaires.

En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer 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.

La limite d'âge du président du conseil d'administration est fixée à 70 ans. Lorsque le président atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office, avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'administrateur délégué dans les fonctions de président.

Article 14 – Réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit au siège social ou en tout autre lieu porté sur la convocation du président ou de l'administrateur délégué dans les fonctions de président aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Toutefois, les administrateurs constituant au moins le tiers des membres du conseil d'administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le conseil si celui-ci ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois.

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité des délibérations du conseil d'administration.

Le recours à des moyens de visioconférence ou de télécommunication est autorisé.

Un administrateur peut donner, par lettre ou messagerie électronique, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des deux alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participants à chaque séance du conseil d'administration.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève tout ou partie de cette obligation.

Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes informations qu'il estime utile.

Article 15 - 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 réservés aux assemblées d'actionnaires 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.

Article 16 - Direction Générale

a) Principe d'organisation de la 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 portant le titre de directeur général.

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le conseil d'administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale visées au premier alinéa. Les actionnaires et les tiers sont informés du choix opéré par le conseil d'administration dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Lorsque la direction générale de la Société est assumée par le président du conseil d'administration, les dispositions des présents statuts relatives au directeur général lui sont applicables.

b) Conditions d'exercice de la Direction Générale

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 de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires 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 dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables au tiers.

Lorsque le conseil d'administration choisit la dissociation des fonctions de président et de directeur général, il procède à la nomination du directeur général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération.

Il est révocable par le conseil d'administration. Si la révocation est décidée sans juste motifs, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

La limite d'âge du directeur général est fixée à 65 ans lorsque le directeur général atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la 1^{ère} assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

Article 17 – Direction Générale Déléguée

Sur proposition du directeur général, le conseil d'administration peut nommer au plus 5 personnes physiques chargées d'assister le directeur général avec le titre de directeur général délégué.

En accord avec le directeur général, le conseil d'administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

La limite d'âge d'un directeur général délégué est fixée à 65 ans. Lorsqu'un directeur général délégué atteint cet âge, il est réputé démissionnaire d'office avec effet à l'issue de la première assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes.

TITRE IV

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Article 18

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires sont nommés par l'assemblée générale et exercent leur mission de contrôle conformément à la loi.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont nommés. Ils sont appelés à remplacer les commissaires titulaires en cas d'empêchement, de refus, de démission ou de décès.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES

Article 19 - Participation aux assemblées et répartition des voix

(clause type 9)

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société, soit 2.115.680 voix.

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 493.660.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 211.568.

La somme des nombres de voix attribuées à ces 2 catégories doit être égale au tiers des voix plus 1, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard cinq jours avant la date de cette assemblée.

Article 20 - Représentation aux assemblées

Tout actionnaire peut exprimer son vote selon toutes les modalités prévues par la loi.

Article 21 - Réunions

Les assemblées générales sont convoquées dans les conditions prévues par la loi.

Article 22 - Ordre du jour

L'ordre du jour est fixé par le conseil d'administration ou par les commissaires si la convocation est faite par eux ou par l'ordonnance de référé du président du tribunal de commerce intervenant quand il y a lieu.

Il peut être fixé par le préfet de région selon les modalités prévues à l'article 40 des présents statuts.

L'assemblée ne peut délibérer que sur les objets portés à l'ordre du jour, sans préjudice de son droit de révoquer, en toutes circonstances, un ou plusieurs administrateurs.

Article 23 - Convocations

Les réunions se tiennent au siège social ou à tout autre endroit choisi par le conseil d'administration dans la ville où se trouve le siège social, ou en tout autre lieu d'un département où la société a compétence.

Les convocations sont faites soit par avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et par lettre ordinaire adressée à chaque associé, soit par lettre recommandée adressée à chaque associé à la dernière adresse indiquée par lui à la société, dans les délais suivants :

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

Il en est de même pour la convocation d'une assemblée générale extraordinaire prorogée à défaut de quorum, dans les conditions de la loi sur les sociétés commerciales.

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.

A toute formule de procuration adressée aux actionnaires 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.

Les lettres ou avis de convocation indiquent avec précision l'ordre du jour de la réunion.

Le conseil d'administration, conformément aux prescriptions législatives ou réglementaires, doit adresser ou mettre à la disposition des actionnaires 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.

Article 24 - Bureau des assemblées

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration, à son défaut par l'administrateur désigné par le conseil ou à défaut par un membre de l'assemblée désigné par celle-ci.

Les deux plus forts actionnaires acceptant remplissent les fonctions de scrutateurs.

Chaque assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être actionnaire.

En cas de convocation par les commissaires aux comptes, ou par un mandataire de justice, l'assemblée est présidée par celui ou par l'un de ceux qui l'ont convoquée.

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Article 25 - Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du conseil d'administration et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'assemblée générale est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice.

L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement, sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote.

Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance.

Article 26 - Assemblées générales extraordinaires - Prorogation -Dissolution anticipée

L'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts, à l'exception des clauses types dont la teneur est imposée par décret à la société. En cas de modification de ces clauses types par décret, l'assemblée générale extraordinaire sera tenue de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles clauses types.

L'assemblée générale extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance, possèdent au moins sur première convocation le quart, et sur deuxième convocation le cinquième des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Elle peut proroger la durée de la société en une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation ne puisse excéder 99 ans ; elle peut décider la dissolution anticipée, notamment dans le cas de perte de la moitié du capital social ; elle peut aussi décider l'augmentation du capital, ou la réduction du capital ou la fusion avec d'autres sociétés, ou la scission.

En cas de dissolution, conformément à l'article R.329-17 du code de l'urbanisme, l'assemblée générale extraordinaire délibère sur la dévolution à un autre organisme de foncier solidaire de l'ensemble des droits et obligations de l'activité d'organisme de foncier solidaire exercée par la société, notamment les baux réels solidaires et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 38 des présents statuts.

Article 27 - Droit de communication des actionnaires - Procès-verbaux - Copies

Tout actionnaire a le droit d'obtenir dans les conditions et aux époques fixées par la loi et la réglementation en vigueur, communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et de porter un jugement sur la gestion et le fonctionnement de la société.

La nature de ces documents et les conditions de leur mise à disposition et de leur envoi sont déterminées par la loi et la réglementation en vigueur.

TITRE VI

ANNEE SOCIALE – INVENTAIRE - BENEFICES

Article 28 - Année Sociale - Inventaire Documents transmis à l'administration

L'année sociale de la société débute le 1er janvier et finit le 31 décembre. (Clause type 10)

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales conformément aux lois et usages du commerce et aux textes propres aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré.

A la clôture de chaque exercice, le conseil d'administration, dresse l'inventaire des différents éléments de l'actif et du passif ainsi que les comptes annuels et établit un rapport de gestion contenant les indications fixées par la loi et la réglementation.

Tous ces documents sont mis à la disposition des commissaires aux comptes dans les conditions légales et réglementaires et font l'objet de communications prévues par la loi et la réglementation.

Article 29 - Avances (clause type 11)

La société ne peut consentir des avances à une société d'habitations à loyer modéré que si elle en détient au moins 5 % du capital et après y avoir été autorisée par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement. Ces avances sont rémunérées sans que le taux appliqué puisse excéder le taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point.

Article 30 - Résultat de l'exercice (clause type 12)

Lorsque la société a réalisé un bénéfice distribuable au sens de l'article L.232-11 du code de commerce, 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 d'un premier livret d'une caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point.

Article 31 - Attribution de l'actif (clause type 13)

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, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social que dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES PUBLICATION et TRANSMISSION

Article 32 - Transmission des statuts (clause type 14)

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

Article 33 - Pacte d'actionnaire (clause type 17)

Tout pacte d'actionnaire ayant pour effet de constituer l'actionnaire de référence au sens de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation est, dès sa conclusion, communiqué par le représentant légal de la société à chacun des actionnaires ainsi qu'au préfet de la région dans laquelle celle-ci a son siège. Il en est de même des avenants à ce pacte.

Les actionnaires et le préfet sont informés dans les mêmes formes de la rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

Article 34 - Commission d'attribution (clause type 15)

Les commissions d'attribution des logements prévues en application de l'article L441-2 du code de la construction et de l'habitation sont constituées et fonctionnent conformément aux articles R-422-2 et R-441-9 du même code.

Article 35 - Publication

Pour la publication des présents statuts et des actes, procès-verbaux et pièces généralement quelconques relatives à la constitution de la société, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait.

TITRE VIII

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

Article 36 – Agrément – Missions – Gestion

En application de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'agrément est délivré par le représentant de l'Etat dans la région.

L'organisme de foncier solidaire a pour objet, pour tout ou partie de son activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

Il peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 37 – Périmètre géographique de l'organisme de foncier solidaire

La société peut exercer son activité d'organisme de foncier solidaire sur tous ses territoires d'implantation pour lesquels elle a obtenu l'agrément conformément au code de l'urbanisme.

Article 38 – Comptabilité – Bénéfices – Réserves obligatoires

L'organisme de foncier solidaire est doté d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la société.

Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux organismes de foncier solidaire de nouvelles possibilités :

- Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire ;
- La société constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au bail réel solidaire ;
- Les réserves obligatoires ainsi constituées sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité ;
- Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autre que celles liées au bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5 % du résultat.

Article 39 – Contrôle – Rapport d'activité

Chaque année, la société établit, en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire.

Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration.

Ce rapport d'activité est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

Article 40 – Suspension – retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire

En cas de manquements graves réalisés par l'organisme tels que définis à l'article R. 329-16 du code de l'urbanisme, le préfet de région peut prononcer la suspension de l'agrément d'organisme de foncier solidaire.

Le conseil d'administration, convoqué sans délai, délibère sur la réponse à apporter au préfet de région sur les éléments ayant motivé sa décision, et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves soulevés.

Une copie de la délibération de ce conseil d'administration ainsi que qu'une copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'organisme doivent être transmis au préfet de région.

L'organisme ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R. 329-15 du code de l'urbanisme le préfet de région prononce le retrait de l'agrément d'organisme de foncier solidaire, une assemblée générale ordinaire de la société est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, l'assemblée générale ordinaire est convoquée par le préfet de région. L'assemblée générale ordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an conformément à l'article R. 329-14.

Elle définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

Certifié conforme
à l'original



15/06/22

Fabienne Abecassis
Directrice Générale