

**SOMMAIRE**

**SA D'HLM**

---

**Décret n° 2004-641 du 1<sup>er</sup> juillet 2004  
relatif aux sociétés anonymes  
d'habitations à loyer modéré**

- **Présentation des principales dispositions**
- **Annexes :**
  - Tableau de synthèse des nouvelles règles de gouvernance des SA d'HLM
  - Texte du décret
  - Clauses statutaires types mises à jour

**DECRET N° 2004-641 DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2004 RELATIF AUX SOCIÉTÉS ANONYMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE**

de l'annexe aux pages 18 et suivantes du SVP).

■ **ECONOMIE GENERALE**

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003 dite « loi Borloo » a profondément modifié, par ses articles 48 à 51, les règles de gouvernance des SA d'HLM avec :

- la suppression de la règle dite des dix voix ;
- la mise en place d'un actionnaire de référence appelé à exercer la gouvernance seul ou au sein d'un pacte restreint d'actionnaires ;
- l'entrée dans les instances dirigeantes des collectivités territoriales et des locataires disposant en assemblée générale du tiers des droits de vote indépendamment de la quotité du capital détenu

(cf. SVP 1% Logement n° 62, septembre 2003).

La présentation du dispositif d'ensemble a fait l'objet d'une circulaire du 22 septembre 2003 (UHC/OC/16 n° 2003-56) publiée au *Moniteur des Travaux Publics* du 14 novembre 2003.

Le décret en Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juillet 2004 publié au *Journal Officiel* du 3 juillet pris pour l'application de la loi modifiée et complète les dispositions de la partie réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation relatives :

- à l'activité des SA d'HLM ;
- à l'actionnariat, avec les nouvelles règles de répartition des voix en assemblées générales ;
- aux organes dirigeants ;
- aux conditions d'agrément ;
- à diverses dispositions de fonctionnement.

Ces modifications font l'objet, à l'article 10 du décret, d'une **réécriture des clauses statutaires types** figurant à l'annexe de l'article R. 422-1 du CCH. (cf. mise à jour

■ **PRINCIPALES DISPOSITIONS DU DECRET**

I. **Objet – Compétences** (décret articles 10 et 11, clause type 3)

Il est rappelé que c'est la loi qui fixe les compétences des SA d'HLM, leur objet social étant pour l'essentiel défini à l'article L. 422-2 du CCH complété et modifié à plusieurs reprises (loi sur l'habitat du 21 juillet 1994, loi relative à la mise en œuvre du pacte de relance sur la ville du 14 novembre 1996, loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, loi SRU du 13 décembre 2000, loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003).

Sur le plan réglementaire, les modalités d'exercice de ces compétences sont fixées par la clause type 3 « Objet social » entièrement réécrite en conformité avec la loi par l'article 10 du décret.

Les principales compétences ajoutées dans la clause type sont reprises ci-après :

• ***Intervention pour le compte de « Foncière Logement »***

- gestion des logements appartenant à « Foncière Logement » ou à ses SCI filiales (clause type 3-3) ;
- réalisation en vue de leur vente à « Foncière Logement » ou à ses SCI filiales d'immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location (clause type 3-18) ;
- réalisation de prestations de services pour le compte de « Foncière Logement » ou de ses SCI filiales (clause type 3-21).

- **Prestations de services pour le compte de SEM ou d'associations ou organismes agréés**

- pour le compte de SEM et après agrément préfectoral, pour des opérations d'aménagement (clause type 3-12) ;
- pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, pour des opérations ou actions destinées à favoriser l'insertion sociale (clause 3-9).

- **Réalisation d'opérations relevant de la lutte contre les exclusions et du droit au logement**

- acquisition d'hôtels (meublés ou non) pour l'hébergement temporaire de personnes en difficulté donnés en location à des organismes agréés par le Préfet (clause type 3-11) ;
- avec l'accord du Maire et du Préfet, gestion, en qualité d'administrateur de biens, des logements situés dans des copropriétés en grandes difficultés et exercice de l'activité de syndic de ces copropriétés (clause type 3-13) ;
- acquisition de lots en vue de leur revente dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, avec réalisation de travaux et location provisoire (clause type 3-14) ;
- réalisation, confiée par convention, d'opérations de restructuration urbaine comprenant toutes opérations, actions, aménagements ou équipements et pouvant prévoir des actions d'insertion professionnelle et sociale pour les habitants (clause type 3-16) ;
- prise à bail de logements vacants pour les donner en sous-location, sous certaines conditions, à des personnes physiques (clause type 3-17)
- réalisation d'opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé (clause type 3-20).

- **Réalisation et gestion d'opérations en location-accession (clause type 3-8)**

- **Maintien jusqu'au 31 décembre 2005 au plus tard de l'ancienne clause type 3-13 relative à l'activité de syndic de copropriété d'immeubles bâtis**

## **II. Actionnariat - Expression des voix en assemblées générales (décret articles 1<sup>er</sup>, 2 et 10, clauses types 6, 9, 16, et 17)**

- **Répartition des voix**

Pour l'application de l'article L. 422-2-1 du CCH qui prévoit désormais la répartition du capital des SA d'HLM entre 4 catégories d'actionnaires, les articles R. 422-1-1 et R. 422-1-2 du CCH résultant de l'article 1<sup>er</sup> du décret organisent la répartition des voix en assemblées générales selon les principes ci-après :

### Nombre de voix :

Le nombre total de voix dont dispose l'ensemble des actionnaires est égal à 10 fois le nombre des actions de la SA d'HLM, de sorte que chaque actionnaire puisse disposer d'au moins une voix.

### Répartition des voix entre les actionnaires :

La répartition des voix est fixée en regroupant :

- d'une part, l'actionnaire de référence (catégorie I) et le groupe constitué des personnes morales (autres que l'actionnaire de référence) et des personnes physiques (catégorie IV) qui disposent ensemble de 2/3 des voix moins 1 ;
- d'autre part, les établissements publics et les collectivités territoriales (catégorie II) et les représentants de locataires (catégorie III) qui disposent ensemble d'1/3 des voix plus 1.  
(cf. tableau récapitulatif page 7).

Les statuts des SA déterminent le nombre de voix attribuées respectivement à chacune des catégories II et III, ces nombres ne pouvant être inférieurs au dixième de la totalité des voix.

**Pour la catégorie II** (établissements publics et collectivités territoriales), le décret prévoit une répartition interne distinguant :

- d'une part, le groupe des régions (1/4 des voix) pour lequel la répartition s'effectue par décisions concordantes des Présidents de conseils régionaux et est notifiée par un mandataire commun au Président du Conseil d'administration ou de surveillance de la SA d'HLM,
- d'autre part, le groupe des établissements publics et départements (3/4 des voix) pour lequel la répartition s'effectue par décisions concordantes des Présidents d'établissements publics et conseils généraux et est notifiée par un mandataire commun au Président du Conseil d'administration ou de surveillance de la SA d'HLM.

Deux mois avant l'assemblée générale, la société doit communiquer aux collectivités et établissements intéressés les informations nécessaires pour arrêter l'état de répartition (et les conditions de sa révision en fonction des évolutions du patrimoine de la société et des changements intervenus dans son actionariat).

Dans les deux cas, (groupe de régions, groupe des établissements publics et départements), à défaut de notification 5 jours avant l'Assemblée générale, la société procède à la répartition en attribuant, 1 voix à chaque région, d'une part, 1 voix à chaque établissement public et département, d'autre part, le reste étant réparti, à l'intérieur de chaque groupe, au prorata du nombre de logements et logements foyers (un lit de logement foyer comptant pour 1/3 de logement).

Pour l'application de ces dispositions, seuls sont pris en compte, pour les départements, les logements et logements foyers situés dans leur territoire et hors territoires des actionnaires ayant le statut de communauté de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, de communauté urbaine, de communauté d'agglomération ou de syndicat d'agglomération nouvelle.

**Pour la catégorie III** (représentants des locataires), le décret prévoit une répartition des voix attribuées par parts égales, entre chacun des représentants.

#### Acquisition d'actions auprès de l'actionnaire de référence :

Il est rappelé que la loi prévoit la cession d'actions à un prix symbolique par l'actionnaire de référence aux établissements publics et collectivités territoriales ainsi qu'aux représentants élus des locataires (CCH, article L. 422-2-1).

Les conditions de cette cession sont fixées :

- pour les établissements publics et collectivités territoriales, à l'article R. 422-1-2 du CCH résultant de l'article 1<sup>er</sup>-VII du décret et dans la clause type 6-2 ;
- pour les représentants élus des locataires, à l'article R. 422-2-1 (5<sup>o</sup>) du CCH dans sa rédaction résultant de l'article 2 du décret et dans la clause type 6-3.

Les principales dispositions concernent :

- l'acquisition de droit d'une action auprès de l'actionnaire de référence (ou de l'un des actionnaires le constituant) ;
- le prix de l'action fixé à 0,10 € ;
- l'obligation, pour l'actionnaire de référence, de procéder à cette cession dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande émanant d'un établissement public ou d'une collectivité territoriale ;
- l'obligation, pour l'actionnaire de référence, de proposer l'acquisition d'une action à tout représentant élu de locataires dans les 8 jours suivant la proclamation des résultats, où dès que ce représentant succède à un autre représentant de locataires cessant ses fonctions avant la fin de son mandat.

Le représentant des locataires qui n'aurait pas acquis d'action dans les 15 jours de la proposition d'acquisition faite par l'actionnaire de référence est déclaré démissionnaire par le Préfet sur saisine de la SA d'HLM.

Rachat par l'actionnaire de référence d'actions détenues par les actionnaires de la catégorie IV :

En application de l'article L. 422-2-1 (III) du CCH qui fixe le principe du rachat, par l'actionnaire de référence, de tout ou partie des actions détenues par tout actionnaire de la catégorie IV souhaitant procéder à cette cession, la clause statutaire type 6.5 précise les conditions de ce rachat :

- possibilité ouverte à l'actionnaire de référence (ou à l'un des actionnaires le constituant), ou à une ou plusieurs personnes désignées par l'actionnaire de référence ;
- à défaut d'acquéreur, obligation pour l'actionnaire de référence de racheter les actions dans les 3 mois de la demande ;
- prix d'achat proposé par le cédant, dans la limite du prix maximal de cession d'actions défini par la loi du 29 janvier 1993 (CCH, art. L. 423-4) ; à défaut d'accord amiable, fixation du prix par le juge qui prononce, si nécessaire, le transfert de propriété.

• **Clause type « Pacte d'actionnaire »**

Les statuts des SA d'HLM comporteront désormais une clause type 17 « *Pacte d'actionnaire* » rappelant l'obligation pour la société :

- de communiquer, dès sa conclusion, à chacun des actionnaires et au Préfet de région où la société a son siège, tout pacte d'actionnaire constitué au sens de l'article L. 422-2-1 du CCH, ainsi que tout avenant à ce pacte ;
- d'informer les actionnaires et le Préfet de région, de toute rupture du pacte et de toute modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence.

• **Représentation des locataires**

La représentation des locataires au sein des SA d'HLM fait l'objet de dispositions fixées à l'article 2 du décret modifiant l'article R. 422-2-1 du CCH, avec notamment :

- le principe de la présence de 3 actionnaires siégeant au conseil d'administration ou de surveillance ;

- les conditions de présentation des listes de candidats aux élections par les associations oeuvrant dans le domaine du logement ;
- les modalités des élections ainsi que des réclamations contre les opérations électorales ;
- les conditions d'acquisition d'une action auprès de l'actionnaire de référence pour les représentants élus ne disposant d'aucune action ;
- les modalités de remplacement au conseil d'administration ou de surveillance en cas d'empêchement pour une durée de plus de 3 mois d'un représentant élu ;
- la fin de leurs fonctions résultant de la perte de la qualité de locataire ou d'actionnaire.

La clause type 16 est par ailleurs complétée en conséquence.

**III. Organes dirigeants** (décret article 10, clauses types 7 et 8)

La clause statutaire type relative aux organes dirigeants de la société est remplacée par une clause type 7 précisant que :

- le Conseil d'administration (ou le Conseil de surveillance) comprend 3 administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales
- les 3 actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers sont administrateurs.

Par ailleurs, la clause type 8 qui concerne la gratuité du mandat exercé par les membres du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance de la société est complétée par une disposition relative à la gratuité de l'exercice, par le président du Conseil d'administration ou par tout administrateur, des fonctions de la direction générale ou de la direction générale déléguée.

Il est rappelé, en revanche, que les fonctions de directeur général exercées par une personne qui n'est pas membre du Conseil d'administration (comme l'autorise l'article L. 225-53 du code de commerce) peuvent bien entendu être rémunérées, selon les conditions déterminées par le Conseil d'administration.

#### IV. Agrément (décret articles 3 à 5)

##### • *Décisions relevant de la compétence du Préfet*

Compétence est désormais attribuée au Préfet du département pour agréer spécialement une SA d'HLM aux fins d'intervenir dans la réalisation d'opérations d'aménagement comme prestataire de services de SEM (article R. 422-4 du CCH modifié).

##### • *Décisions relevant de la compétence du Ministre chargé du Logement (après avis du Conseil supérieur des HLM)*

Relève de la compétence du Ministre :

- toute demande de renouvellement d'agrément consécutif à une rupture de pacte d'actionnaire ou en cas de modification de la composition du capital ayant un effet sur l'actionnaire de référence (article R. 422-16-1 nouveau pris pour l'application du 2° alinéa du II de l'article L. 422-2-1)
- toute demande de renouvellement d'agrément consécutive à l'AGE de mise en conformité des statuts de la SA d'HLM et à la nomination, conformément aux nouvelles règles statutaires, des membres du Conseil d'administration ou de ceux du Conseil de surveillance et du directoire (art. R. 422-16-1 nouveau pris pour l'application du second alinéa du V de l'article 51 de la loi « Borloo »).

Le contenu du dossier de demande de renouvellement d'agrément fait l'objet d'un arrêté ministériel (à paraître).

Le défaut de notification à la SA d'HLM de la décision ministérielle dans un délai de 3 mois commençant à courir le lendemain

du jour où le Ministre a reçu le dossier de demande de renouvellement vaut octroi tacite d'agrément.

#### V. Diverses dispositions de fonctionnement (décret articles 6, 7, 12 et clause type 11)

En dehors de modifications rédactionnelles, deux articles (6 et 7) modifiant les articles R. 423-74 et 75 du CCH actualisent les règles de placement et de dépôt des fonds des SA d'HLM en conformité avec les nouvelles normes européennes.

La clause type 11 actuelle relative à la transmission à l'Administration des documents comptables à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle est supprimée (les dispositions concernées figurant à l'article R. 423-78 du CCH).

Cette clause est remplacée par une nouvelle clause type 11 « Avances » qui se substitue au point 16 de l'ancienne clause type 3 sans en modifier le fond, et qui traite du régime des avances qu'une SA HLM peut consentir à une autre SA d'HLM aux trois conditions suivantes :

- détention d'au moins 5% du capital de la SA d'HLM à laquelle l'avance est accordée ;
- autorisation préalable du Ministre chargé de l'économie et du Ministre chargé du logement
- limitation de la rémunération du taux d'intérêt au taux servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne majoré de 1,5 point.

#### VI. Application des nouvelles dispositions (décret article 11)

• Répartition des voix en AG (CCH, art. R. 422-1-1)	• A l'issue de l'AGE de mise en conformité des statuts et au plus tard le 3 août 2005
• Mise en conformité des statuts avec les clauses types 6, 7, 9, 16, 17, dans leur rédaction issue du décret	• Par l'AGE de mise en conformité des statuts
• Représentants des locataires (titulaires, remplaçants ou successeurs des représentants actuels) membres du CA ou du CS	• <u>Jusqu'aux élections de Novembre/Décembre 2006</u> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ maintien des conditions actuelles de représentation des locataires au sein du Conseil</li></ul> • <u>Entre l'AGE de mise en conformité des statuts et les élections de Novembre/Décembre 2006 :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ participation aux AG sans obligation d'être propriétaire d'une action</li><li>▪ calcul de l'expression des voix selon les nouvelles dispositions légales.</li></ul>

**Tableau de synthèse des nouvelles règles de  
gouvernance des SA d'HLM**  
(CCH, articles L. 422-2-1, R. 422-1-1 et R. 422-1-2)

4 catégories d'actionnaires	Définitions	Répartition des voix et représentation au sein des instances dirigeantes	
I - <u>Un actionnaire de référence</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 <u>actionnaire détenant seul</u> plus de 50% du capital ou</li> <li>• 2 à 3 <u>actionnaires</u> détenant ensemble + de 50% du capital et regroupés au sein d'un pacte d'actionnaire</li> </ul> <p><i>Sont considérés comme un seul actionnaire :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les CIL/CCI associés collecteurs de l'UESL</li> <li>- les organismes sans but lucratif ayant pour objet l'insertion des personnes en difficulté.</li> </ul>	<p align="center"><b>2/3 voix – 1</b> <i>(pour l'ensemble des catégories I et IV)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'absence d'actionnaire dans l'une des catégories, attribution des voix à l'autre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 50% des voix + 1</b> (sans excéder la quote part de capital) répartition des voix entre les actionnaires constituant l'actionnaire de référence proportionnellement au capital détenu par chacun d'eux dans la société</li> <li>• Majorité au CA ou au CS (dans la limite de 12 représentants pour un Conseil de 18 membres)</li> </ul>
IV - <u>Personnes morales</u> (autres que l'action de référence) et <u>personnes physiques</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossibilité d'être actionnaire de référence pour les personnes physiques et les OPCVM détenus majoritairement par des salariés de la société.</li> <li>• Détention maximale de 5% du capital pour l'ensemble des personnes physiques.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pourcentage résiduel des voix</b> réparti en proportion de la part de capital de chaque actionnaire</li> <li>• Représentation au sein du CA ou du CS possible mais pas obligatoire</li> </ul>
II- <u>Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et collectivités territoriales</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont concernés : les communautés de communes de plus de 50.000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle, les départements, les régions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le territoire desquels la société possède des logements et logements foyers</li> <li>- et lorsqu'ils n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence</li> </ul> </li> <li>• si nécessaire, acquisition d'une action auprès de l'actionnaire de référence (au prix de 0,10 €).</li> </ul>	<p align="center"><b>1/3 voix + 1</b> <i>(pour l'ensemble des catégories II et III)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'absence d'actionnaire dans l'une des catégories, attribution des voix à l'autre</li> <li>• en cas d'absence d'actionnaire dans chacune des catégories, pas d'attribution de voix</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 10% des voix</b> quel que soit le capital détenu avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/4 voix pour le groupe des <b>Régions</b> (sauf accord entre elles, 1 voix par région, le reste réparti au prorata des logements et logements foyers) ;</li> <li>- 3/4 voix pour le groupe <b>EPCI/départements</b> (sauf accord entre eux, 1 voix par EPCI et par département, le reste réparti au prorata des logements et logements foyers).</li> </ul> </li> <li>• 3 représentants au CA ou au CS</li> </ul>
III - <u>Représentants des locataires</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• élus sur des listes de candidats présentés par des associations oeuvrant dans le domaine du logement.</li> <li>• si nécessaire, acquisition d'une action auprès de l'actionnaire de référence (au prix de 0,10 €).</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 10% des voix</b> quel que soit le capital détenu répartition à parts égales entre chaque représentant de locataires, avec attribution des voix restantes au représentant le mieux placé sur la liste ayant reçu le plus de suffrages</li> <li>• 3 représentants au CA ou au CS</li> </ul>

**DECRET N° 2004-641 DU 1ER JUILLET 2004 RELATIF  
AUX SOCIETES ANONYMES D'HABITATIONS A LOYER MODERE**

Le Président de la République,  
Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale,  
Vu le code de la construction et de l'habitation ;  
Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code de commerce ;  
Vu le nouveau code de procédure civile, notamment ses articles 667 à 669 ;  
Vu le code de la santé publique, notamment son article L. 6148-7 ;  
Vu la loi n° 95-115 du 4 février 1995 modifiée d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, notamment son article 42 ;  
Vu la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville, notamment son article 1er ;  
Vu la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, notamment son article 27 ;  
Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment ses articles 21, 22 et 24 ;  
Vu la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001), notamment son article 116 ;  
Vu la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, notamment son article 51 ;  
Vu le décret n° 67-236 du 23 mars 1967 modifié sur les sociétés commerciales ;  
Vu le décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 modifié relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;  
Vu le décret n° 97-1198 du 19 décembre 1997 modifié pris pour l'application au ministre de l'équipement, des transports et du logement du 1° de l'article 2 du décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 relatif à la déconcentration des décisions administratives individuelles ;  
Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 12 novembre 2003 ;  
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;  
Le conseil des ministres entendu,

Décète :

**Article 1**

Dans la section II du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie Réglementaire), sont insérés, après l'article R. 422-1, les articles R.\* 422-1-1 et R.\* 422-1-2 ainsi rédigés :

« Art. R.\* 422-1-1. - I. - Dans les assemblées générales des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, le total des voix dont disposent les actionnaires est égal à dix fois le nombre des actions de la société.

« II. - L'actionnaire de référence mentionné au 1° du I de l'article L. 422-2-1 et les actionnaires mentionnés au 4° du même I disposent ensemble des deux tiers des voix moins une, arrondis le cas échéant à l'entier inférieur.

« Il est attribué à chacune des deux catégories un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au capital détenu par les actionnaires qui la constituent. 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. Toutefois, le nombre des voix attribuées à l'actionnaire de référence ne peut être inférieur à la moitié plus une du total des voix mentionné au I du présent article.

« Dans chacune des deux catégories, les voix sont attribuées à chaque actionnaire proportionnellement à la fraction du capital qu'il détient, le nombre de voix attribuées étant, le cas échéant, arrondi à l'entier inférieur. Les voix restantes sont attribuées selon la règle du plus fort reste. En cas d'égalité de restes, il est procédé à un tirage au sort par huissier.

« Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie selon les modalités définies à l'alinéa précédent.

« III. - Les collectivités territoriales et établissements publics mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 et les représentants des locataires mentionnés au 3° du même I disposent ensemble du tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

« Les voix sont réparties entre les deux catégories par les statuts, sans que le nombre de voix attribuées à chacune soit inférieur au dixième du total des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.

« Lorsque l'une des deux catégories ne comporte aucun actionnaire, les voix sont attribuées aux actionnaires de l'autre catégorie. Lorsqu'il n'existe d'actionnaire dans aucune des deux catégories, les voix ne sont pas attribuées.

« IV. - Au sein de la catégorie mentionnée au 2° du I de l'article L. 422-2-1, un quart des voix, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur, est attribué au groupe formé par les régions et le reste au groupe formé par les départements et les établissements publics.

« Lorsqu'il n'existe aucun actionnaire de l'un de ces groupes, les voix sont attribuées à l'autre groupe et réparties selon les règles propres à ce dernier groupe.

« Deux mois avant la tenue de l'assemblée générale, la société communique aux collectivités et établissements intéressés les informations nécessaires pour arrêter l'état de répartition et les conditions de sa révision périodique en fonction des évolutions du patrimoine de la société et des changements intervenus dans son actionnariat.

« V. - Au sein du groupe formé par les régions, les voix sont réparties entre ces collectivités en tenant compte de l'implantation géographique des logements et des lits de logements foyers détenus par la société, chaque région actionnaire disposant d'au moins une voix. La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils régionaux intéressés. Ces présidents désignent un mandataire qui notifie le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

« A défaut de notification, dans les conditions prévues aux articles 667 à 669 du nouveau code de procédure civile, de l'état de répartition cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque région. Les voix restantes sont ensuite réparties entre les régions en attribuant à chacune un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel au nombre de logements et de lits de logements foyers situés sur son territoire, un lit de logement foyer comptant pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité des restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

« VI. - Au sein du groupe des départements et des établissements publics, les voix sont réparties en tenant compte de l'implantation géographique des logements et logements foyers détenus par la société, chaque actionnaire ayant au moins une voix. 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 qui sont implantés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1.

« La répartition est arrêtée par décisions concordantes des présidents des conseils généraux et des établissements publics. Ceux-ci désignent un mandataire chargé de notifier le résultat de la répartition au président du conseil d'administration ou de surveillance de la société.

« A défaut de notification, dans les conditions prévues aux articles 667 à 669 du nouveau code de procédure civile, de l'état de répartition cinq jours avant la date de l'assemblée générale, il est procédé à cette répartition selon les modalités suivantes. Il est attribué en premier lieu une voix à chaque département et à chaque établissement public. Les voix restantes sont réparties en attribuant à chacun des actionnaires un nombre de voix, arrondi le cas échéant à l'entier inférieur, proportionnel, pour un établissement public, au nombre de logements et de lits de logements foyers situés dans son ressort territorial et, pour un département, au nombre de logements et de lits de logements foyers situés à l'intérieur de ses limites territoriales à l'exclusion de ceux situés dans le ressort territorial des établissements publics actionnaires. Un lit de logement foyer compte pour le tiers d'un logement. Enfin les voix non encore affectées sont attribuées selon la règle du plus fort reste et, en cas d'égalité de restes, par tirage au sort effectué par huissier. Le président du conseil d'administration proclame au début de l'assemblée générale les résultats de cette répartition.

« VII. - Les voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires sont réparties par parts égales, arrondies le cas échéant à l'entier inférieur, entre chacun des représentants des locataires. Les voix restantes sont attribuées au représentant le mieux placé sur la liste ayant obtenu le plus de suffrages.

« Art. R.\* 422-1-2. - Pour l'application du sixième alinéa du I de l'article L. 422-2-1, la collectivité territoriale ou l'établissement public, qui ne détient pas d'action de la société, adresse au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société la demande d'acquisition de l'action à laquelle il a droit.

« La cession est consentie au prix de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires le constituant dans les quinze jours de réception de la demande. »

## Article 2

L'article R. 422-2-1 du même code est ainsi modifié :

I. - Les deux premiers alinéas sont ainsi rédigés :

« Dans chaque société anonyme d'habitations à loyer modéré, les trois actionnaires qui représentent les locataires disposent dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément aux dispositions du VII de l'article R. 422-1-1 et siègent au conseil d'administration ou de surveillance.

« Ces représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après : »

II. - Les 3° à 5° sont remplacés par les 3° à 7° ainsi rédigés :

« 3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre circulaire de la société fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1°.

« Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues au 3° du I de l'article L. 422-2-1, comportent chacune six noms. Elles doivent parvenir à la société au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, la société porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le code électoral. Huit jours au moins avant la date de l'élection, la société adresse aux personnes mentionnées au 1° les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec, éventuellement, pour chacune d'elles, l'indication de son affiliation.

« 4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration ou de surveillance. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.

« Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

« Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de la société. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président en exercice du conseil d'administration ou de surveillance et un membre du conseil d'administration ou de surveillance ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de la société, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de la société. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de la société. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence, ainsi qu'au préfet du département du siège de la société.

« Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat. Les fonctions du nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.

« Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal d'instance du lieu du siège de la société dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision.

« 5° Les représentants des locataires qui détiennent au moins une action participent aux assemblées générales et siègent au conseil d'administration ou de surveillance. Le représentant élu des locataires qui ne détient aucune action s'en voit proposer une par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent pour le prix de dix centimes d'euro dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou, en cas de remplacement d'un représentant des locataires cessant ses fonctions en cours de mandat, dans les huit jours de cette cessation de fonctions. A défaut d'acceptation de cette offre par l'intéressé dans un délai de quinze jours, la société saisit de la situation le préfet du département de son siège. Le préfet déclare démissionnaire le représentant des locataires, après l'avoir mis à même de présenter ses observations dans le délai de quinze jours. Celui-ci est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

« 6° En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus par une personne figurant sur la même liste. Si le remplaçant n'est pas déjà actionnaire, il lui cède temporairement une action pour la durée du remplacement. Le remplaçant s'exprime aux assemblées générales et siège au conseil d'administration ou de surveillance pendant la durée de l'empêchement.

« 7° La perte de la qualité de locataire ou d'actionnaire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°. »

### Article 3

Les quatre derniers alinéas de l'article R. 422-4 du même code sont remplacés par les dispositions suivantes :  
« Le préfet du département du siège d'une société anonyme d'habitations à loyer modéré peut agréer spécialement cette société pour lui permettre d'intervenir en qualité de prestataire de services de sociétés d'économie mixte dans toutes opérations d'aménagement prévues à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. »

### Article 4

Le deuxième alinéa de l'article R. 422-16 du même code est supprimé.

### Article 5

Après l'article R. 422-16 du même code, il est inséré un article R.\* 422-16-1 ainsi rédigé :

« Art. R.\* 422-16-1. - Lorsqu'en application du deuxième alinéa du II de l'article L. 422-2-1 ou du second alinéa du V de l'article 51 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine une société anonyme d'habitations à loyer modéré sollicite le renouvellement de l'agrément, la décision est prise par le ministre chargé du logement après avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

« Faute pour la société d'avoir reçu notification de la décision ministérielle dans le délai de trois mois suivant la réception par le ministre de la demande, l'agrément est réputé renouvelé.

« Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu du dossier de demande de renouvellement de l'agrément. »

### Article 6

Le premier alinéa de l'article R. 423-74 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les sociétés d'habitations à loyer modéré déposent leurs fonds auprès du Trésor public, à la Caisse des dépôts et consignations, à la Banque de France, à La Poste ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

« Elles peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert dans les mêmes conditions ou sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance. »

### Article 7

A l'article R. 423-75 du même code, les mots : « de bons du Trésor ou valeurs assimilées et de rentes sur l'Etat ou de valeurs garanties par l'Etat » sont remplacés par les mots : « de titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou de parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros ».

### Article 8

L'article R. 423-78 du même code est ainsi modifié :

I. - Au premier alinéa, les mots : « l'article 157 de la loi du 24 juillet 1966 » sont remplacés par les mots : « l'article L. 225-100 du code de commerce ».

II. - Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de report de l'assemblée générale, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions. »

### Article 9

Le dernier alinéa de l'article R. 481-6 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le ou les représentants des locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions prévues aux 3° et 4° de l'article R. 422-2-1 sous réserve des dispositions suivantes. Chaque liste comprend un nombre de candidats double du nombre des sièges à pourvoir. Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration ou de surveillance à compter de la proclamation du résultat des élections.

« En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration ou de surveillance, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste. La perte de la qualité de locataire met un terme aux fonctions du représentant des locataires, qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4° du même article R. 422-2-1. »

#### Article 10

L'annexe à l'article R. 422-1 du même code est ainsi modifiée :

I. - La clause type 1 (Forme) est ainsi rédigée :

##### « 1. *Forme*

« 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. »

II. - La clause type 3 (Objet social) est ainsi rédigée :

##### « 3. *Objet social*

« 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 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) 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 oeuvre 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. 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 ;

« 9. 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 ;

- « 10. 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 ;
- « 11. 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 ;
- « 12. 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 ;
- « 13. 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 ;
- « 14. Dans des copropriétés mentionnées au 13 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, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. Les dispositions du 7° de l'article R. 421-4 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;
- « 15. De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-1, R. 421-4 (6°) et R. 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- « 16. 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 oeuvre 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 ;
- « 17. 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 ;
- « 18. 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 116 de la loi de finances pour 2002 (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 ;
- « 19. 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 ;
- « 20. 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 ;
- « 21. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99 % au moins par cette association ;
- « 22. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;
- « 23. 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. »

III. - Dans la clause type 4 (Compétence territoriale. - Siège social), la note (1) sous le premier alinéa est supprimée.

IV. - Dans la clause type 5 (Composition et modification du capital social), les mots : « de ..... F » sont remplacés par les mots : « de ..... euros ».

V. - La clause type 6 (Cession d'actions) est ainsi rédigée :

*« 6. Cession d'actions »*

- « 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) (de surveillance) (1) 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) (le directoire) (1) 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.

« (1) Rayer la mention inutile. »

VI. - La clause type 7 (Conseil d'administration) est ainsi rédigée :  
(Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration) (1) :

*« 7. Conseil d'administration*

« 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. »

(Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire) (1) :

*« 7. Conseil de surveillance et directoire*

« La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance comprend trois membres 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 membres du conseil de surveillance.

« (1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions. »

VII. - La clause type 8 (Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance) est ainsi rédigée :

*« 8. Situation des administrateurs  
et membres du conseil de surveillance*

« Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56 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. »

VIII. - La clause type 9 (Expression des voix aux assemblées) est ainsi rédigée :

*« 9. Participation aux assemblées et répartition des voix*

« 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 voix (1).

« 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 ... (2).

« Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à (2).

« 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.

« (1) A compléter par la société. »

« (2) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur. »

IX. - La clause type 11 (Documents transmis à l'administration) est remplacée par une clause type 11 (Avances) ainsi rédigée :

*« 11. Avances*

« 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. ».

X. - Dans la clause type 12 (Résultat de l'exercice), les mots : « l'article 346 de la loi du 24 juillet 1966 précitée » sont remplacés par les mots : « l'article L. 232-11 du code de commerce ».

XI. - Dans la clause type 15 (Commission d'attribution), les mots : « l'article L. 441-1-1 » sont remplacés par les mots : « l'article L. 441-2 » et les mots : « l'article R. 441-18 » sont remplacés par les mots : « R. 441-9 ».

XII. - La clause type 16 (Représentation des locataires) est ainsi rédigée :

*« 16. Représentation des locataires*

« La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil (d'administration) (de surveillance) (1) 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.

« (1) Rayer la mention inutile. »

XIII. - Il est ajouté une clause type 17 (Pacte d'actionnaire) ainsi rédigée :

« 17. *Pacte d'actionnaire*

« 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 11**

I. - L'article R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation est applicable à toute société anonyme d'habitations à loyer modéré à l'issue de l'assemblée générale extraordinaire prévue au V de l'article 51 de la loi du 1er août 2003 susvisée et au plus tard au 3 août 2005.

II. - Par dérogation au second alinéa de l'article R. 422-1 du code de la construction et de l'habitation, la mise en conformité des statuts des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré avec les clauses types 6, 7, 9, 16 et 17 dans leur rédaction issue du présent décret doit être faite par l'assemblée générale extraordinaire prévue au V de l'article 51 de la loi du 1er août 2003 susvisée.

III. - Jusqu'à l'élection devant intervenir entre le 15 novembre et le 15 décembre 2006, les dispositions des 3° à 7° de l'article R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du présent décret ne sont pas applicables aux membres du conseil d'administration ou de surveillance représentant les locataires en fonction à la date de publication du présent décret, à leurs successeurs ou à leurs remplaçants, qui demeurent régis par les dispositions des 3° à 5° de l'article R. 422-2-1 dans sa rédaction antérieure.

Entre l'issue de l'assemblée générale extraordinaire prévue au V de l'article 51 de la loi du 1er août 2003 susvisée et jusqu'à la clôture de l'élection mentionnée à l'alinéa précédent, les membres du conseil d'administration ou de surveillance représentant les locataires participent aux assemblées générales de la société sans être tenus d'être actionnaires et y disposent d'un nombre de voix calculé en faisant application des dispositions de l'article R. 422-1-1 comme s'ils étaient actionnaires.

IV. - Le point 13 de la clause type 3 de l'annexe à l'article R. 422-1, dans sa rédaction en vigueur à la date de publication du présent décret, cesse d'être applicable au plus tard le 31 décembre 2005.

**Article 12**

L'annexe au décret n° 97-1198 du 19 décembre 1997 susvisé est modifiée comme suit :

I. - Au A du titre II, le 1 de la liste des mesures prises par les ministres chargés du logement et des finances en application du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

1	Autorisation donnée à une société anonyme d'habitations à loyer modéré de consentir des avances à d'autres sociétés d'habitations à loyer modéré.	Article R. 422-1 relatif aux statuts des SA d'HLM. Clause type n° 11 annexée.
---	---	--

II. - Au B du titre II, le 6 de la liste des mesures prises par le ministre chargé du logement en application du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

6	Agrément des sociétés anonymes de crédit immobilier. Agrément des sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré. Agrément et renouvellement de l'agrément des sociétés anonyme d'habitations à loyer modéré.	SACI : article R. 422-15, alinéa 1. Coopératives HLM : article R. 422-16 SA d'HLM : articles R* 422-16 et R* 422-16-1.
---	---	--

### Article 13

Les dispositions du présent décret peuvent être modifiées par décret en Conseil d'Etat, à l'exception des dispositions de la clause 11 figurant à l'annexe de l'article R. 422-1 et des articles R. 422-15, alinéa 1, R. 422-16 et R.\* 422-16-1 du code de la construction et de l'habitation, qui seront modifiées dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 97-34 du 15 janvier 1997 susvisé.

### Article 14

Le Premier ministre, le ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, le ministre de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat au logement sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 1er juillet 2004.

Jacques Chirac

Par le Président de la République :

*Le Premier ministre,*  
Jean-Pierre Raffarin

*Le ministre de l'emploi, du travail  
et de la cohésion sociale,*  
Jean-Louis Borloo

*Le ministre de la fonction publique  
et de la réforme de l'Etat,*  
Renaud Dutreil

*Le secrétaire d'Etat au logement,*  
Marc-Philippe Daubresse

**CLAUSES STATUTAIRES TYPES DES SA D'HLM MISES A JOUR**  
(annexe à l'article R 422-1 du CCH)

**1. Forme**

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.

**2. Dénomination**

La dénomination de la société est : .....

société anonyme d'habitations à loyer modéré.

**3. Objet social**

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 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) 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 flot, 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. 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 ;
9. 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 ;
10. 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 ;
11. 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 ;
12. 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 ;
13. 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 ;
14. Dans des copropriétés mentionnées au 13 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, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement. Les dispositions du 7° de l'article R. 421-4 du même code sont applicables aux conditions de revente et de location de ces lots ;
15. De réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues aux articles L. 421-1, R. 421-4 (6°) et R. 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation ;
16. 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 1<sup>er</sup> 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 ;
17. 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 ;
18. 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 116 de la loi de finances pour 2002 (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 ;
19. 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 ;
20. 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 ;
21. De réaliser des prestations de services pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à 99% au moins par cette association ;
22. D'être syndic de copropriété dans le cas prévu à l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;
23. 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.

#### 4. Compétence territoriale – Siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. 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.

Le siège social de la société est fixé à : .....

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

## 5. Composition et modification du capital social

Le capital social de la société est composé de ..... actions nominatives de ..... euros chacune, entièrement 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 la clause 12 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'art. 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 incorporés 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.

## 6. Cession d'actions

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 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) (de surveillance) (1) 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) (le directoire) (1) 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 agréé(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.

(1) Rayer la mention inutile

## **7. Conseil d'administration**

(Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil d'administration) (1) :

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.

## **7. Conseil de surveillance et directoire**

Version applicable aux sociétés dotées d'un conseil de surveillance et d'un directoire (1) :

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance comprend trois membres 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 membres du conseil de surveillance.

*(1) La société devra opter pour l'une de ces deux versions.*

## **8. Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance**

Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56 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.

## **9. Participation aux assemblées et répartition des voix**

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 ..... voix (1).

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 .....(2).

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à ..... (2).

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.

*(1) A compléter par la société.*

*(2) A compléter par la société. La somme des nombres de voix attribuées à ces deux catégories doit être égale au tiers des voix plus une, arrondi le cas échéant à l'entier supérieur.*

## **10. Année sociale**

L'année sociale de la société débute le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

## **11. Avances**

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.

## **12. Résultat de l'exercice**

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.

## **13. Attribution de l'actif**

Lors de l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur la liquidation ne pourra, après paiement du passif et remboursement du capital, 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.

## **14. Transmission des statuts**

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

## **15. Commission d'attribution**

La (ou les) commission(s) d'attribution des logements prévue(s) en application de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée(s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R. 422-2 et R. 441-9 du même code.

## **16. Représentation des locataires**

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil (d'administration) (de surveillance) (1) 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.

*(1) Rayer la mention inutile*

## **17. Pacte d'actionnaire**

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.