

- Fusion-absorption,
- Conseil d'administration ou de surveillance
- Caleol
- CCL

■ Question :

Indecosa-CGT est confronté à une fusion entre deux ESH avec, pour celle des deux qui est absorbée, un administrateur qui a été élu en tête.

Qu'en est-il de notre élue et des PCL suite à cette fusion ?

■ Réponse :

La fusion entre plusieurs OLS entraîne la mise en place nouvelle d'un conseil d'administration ou de surveillance, lequel a vocation notamment de mettre en place les commissions obligatoires (Caleol et CAO) ou mises en place à son initiative (toutes les autres commissions).

Le cas des administrateurs représentants des locataires est réglé autrement parmi les actuels administrateurs des OLS promis à la fusion.

● Les conséquences d'une fusion

■ Désignation des administrateurs représentant des locataires

Conseil d'administration ou de surveillance

En cas de fusion, le CCH¹ donne au Préfet la responsabilité de désigne les représentants des locataires dans l'OLS issu de la fusion : « *En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. A défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'Etat dans le département.* »

Sa décision est encadrée et relève, pour un OPH², de la règle de calcul : « *A défaut, le préfet désigne parmi eux, pour la durée du mandat restant à courir, selon les cas, les trois, quatre ou cinq représentants des locataires élus sur les listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des offices ayant concouru à la fusion.* »

Rien n'est dit pour le cas spécifique des ESH. Théoriquement, le préfet pourrait réaliser une désignation arbitraire. Dans les faits, il applique la même règle à calcul. La conséquence est que l'organisme le plus important en taille, souvent l'absorbeur dans la fusion, est celui pour lequel la représentativité des locataires est reconduite puisque les élus sont ceux qui ont obtenu le plus de voix. Il est très probable que les trois élus qui représenteront les locataires soient ceux de l'ESH la plus importante en taille et donc nombre potentiel de votants. Pour vérifier et proposer un mode de calcul au préfet, il faut avoir les résultats en voix pour les deux ESH.

Mais, quelle que soit la décision du préfet, il n'y a pas grand-chose à contester. Il vaut donc mieux le solliciter avant qu'il ne prenne de décision, si une logique dans le sens des intérêts d'Indecosa-CGT peut être partagée. L'absence de recours viens notamment de ce que la commission départementale de conciliation (CDC) semble ne pas être compétente pour agir en médiation dans ce cadre-là et il n'est donc pas utile de la solliciter. Il pourra, par contre, être utile de saisir le tribunal administratif compétente en ce qu'une ESH est un organisme privé chargé d'une mission de service public mais après en avoir informé le préfet.

¹ Article L. 411-2-1 du CCH

² Article R. 421-1 du CCH

Désignation des membres des Caleol

L'article R. 441-9 du CCH détermine les règles de composition des Caleol. Son contenu prévoit des situations de créations multiples segmentant le patrimoine par territoire, singulièrement dans la même organisation que celle plus générale de l'OLS.

Deux situations conduisant à ces mises en place, sont prévues :

- « *Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la Ville de Paris, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cet établissement public ou de cette collectivité, une commission d'attribution compétente sur ce territoire. »*
- « *En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence. »*

L'OLS issu de la fusion, propriétaire des deux patrimoines, va forcément mettre en place plusieurs Caleol, sans doute en cohérence avec son organisation en agence locales qui elle-même est à matérialiser dans le processus de fusion-absorption.

Le III. du même article précise les modalités de désignation des membres de ces Caleol :

- « *Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires. »*
- « *En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. »*

Le risque d'exclusion d'Indecosa-CGT du Conseil d'administration ou de surveillance va rendre plus difficile ses participations aux Caleol qui vont être réinstallées sans bloquer définitivement cette possibilité. Il faudra voir la réalité de la composition de ce conseil et anticiper la négociation pour faire reconnaître la place aujourd'hui d'Indecosa-CGT chez l'une des ESH et pour continuer à être présent localement dans les Caleol reprenant son territoire puisque les membres de ces Caleol peuvent ne pas être des administrateurs. (Cela va être une bataille !)

Désignation des membres des CCL

L'OLS issu de la fusion est à considérer comme un nouvel OLS. Le plan de concertation locative qui va s'imposer à son organisation de cette concertation sur l'ensemble de son nouveau périmètre doit être renégocier, ce qui ne se fait que rarement.

L'article 44 bis de la loi Méhaignerie³ indique que :

- « *Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas [organismes HLM, Sem agréées et certaines institutions] de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. »*

La composition des Conseils de concertation locative répond à une tout autre logique que les Caleol dans leurs compositions.

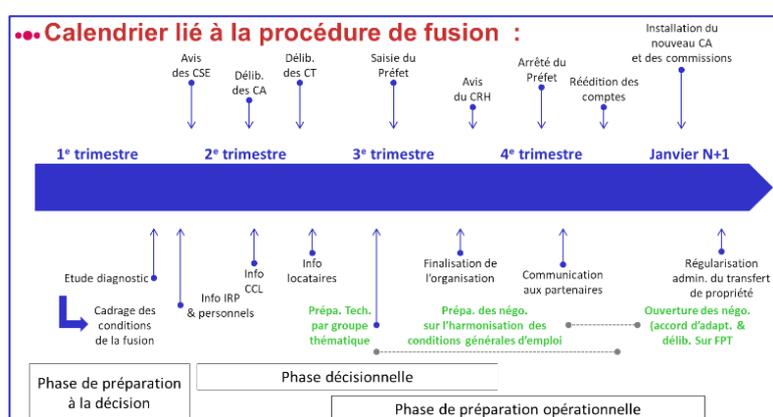
³ Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

Article 44 ter de la même loi indique que :

- « *Le conseil de concertation locative ... est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 [qui indique que :*
 - Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles]. »

Il y aura donc lieu, partout où Indecosa-CGT est organisée à l'échelle des agences ou intra et pouvant déclarer trois militants, de le faire pour participer à ces Caleol.

Le process de fusion



La fédération des OPH a rédigé en 2014 un guide sur la fusion entre Offices publics de l'habitat qui reprend l'ensemble des obligations faite à l'OLS et les inscrits dans un rétroplanning.

Bien qu'issu de ce guide un peu ancien et ne traitant que des OPH, le rétroplanning ci-avant reste applicable à la fusion de deux ESH sauf qu'il n'est pas nécessaire de recueillir un avis de l'Etat via un arrêté préfectoral, ni du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). Cela réduit d'autant le délai administratif incompressible dans une procédure de fusion.

Ainsi, il est couramment partagé la nécessité de se donner un an pour concrétiser une fusion décidée même si certaines ont été plus violentes. Cette durée résulte notamment d'obligations de consultation et de prises de décision :

- Obligation d'information des locataires (art. L. 411-2-1 VI du CCH). S'il n'y a pas de formalisme imposé, il doit en rester une trace.
- Obligation de consultation des CSE des OLS concernés : Comme pour toute fusion d'entreprises, cette obligation comprend un délai à respecter entre cette consultation et la procédure par décision du CA ou du CS correspondant à celui d'enclenchement d'une procédure d'alerte. De fait, une position prudentielle est de respecter un délai de deux mois.
- Obligation de décisions concordantes des Assemblées générales extraordinaires des OLS parties prenantes de la fusion (art. L. 236-2 du Code du commerce). Puisqu'une fusion-absorption n'entraîne pas la création d'une société nouvelle mais une absorption, la fusion prend effet à la date de la dernière assemblée générale ayant approuvé la fusion (art. L. 236-4 du Code du commerce) quand bien même les procédures d'enregistrement au registre du commerce peuvent être réalisées à postériori.

■ Annexes

● Références légales :

■ Désignation des administrateurs représentant des locataires

Article L. 411-2-1 du CCH

« ... VII.- En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. A défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'Etat dans le département. »

Article R. 421-1 du CCH

« ... Toutefois, il n'est pas procédé à une nouvelle élection des membres représentant les locataires. Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices parties à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant la publication de l'arrêté autorisant la fusion, les représentants des locataires appelés à siéger dans le conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection. A défaut, le préfet désigne parmi eux, pour la durée du mandat restant à courir, selon les cas, les trois, quatre ou cinq représentants des locataires élus sur les listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des offices ayant concouru à la fusion. »

■ Désignation des membres des Caleol

Article R. 441-9 du CCH

« La création, la composition et le fonctionnement de la commission d'attribution ... obéissent aux règles suivantes :

I.- Lorsque l'office ou la société dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la Ville de Paris, le conseil d'administration ou de surveillance crée, à la demande de cet établissement public ou de cette collectivité, une commission d'attribution compétente sur ce territoire.

En outre, si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration ou de surveillance peut décider de créer plusieurs commissions d'attribution dont il détermine le ressort territorial de compétence. ...

III.- Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

En cas de pluralité de commissions, le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné désigne librement six représentants par commission, dont un représentant des locataires. ... »

■ Désignation des membres des CCL

Art. 44 de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986⁴

« Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social

⁴ [Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière](#)

et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires. »

Art. 44 bis de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986⁴

« Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième [les organismes HLM], quatrième [les Sem logement social] et cinquième [investisseurs institutionnels] alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine. ... »

Art. 44 ter de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986⁴

« ... Il [le conseil de concertation locative] est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. ... »

▪ Le process de fusion

Article R421-I du CCH

« ... VI.-Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés. ... »

Article L2312-8 du Code du travail

« ... I. - Le comité social et économique a pour mission d'assurer une expression collective des salariés permettant la prise en compte permanente de leurs intérêts dans les décisions relatives à la gestion et à l'évolution économique et financière de l'entreprise, à l'organisation du travail, à la formation professionnelle et aux techniques de production, notamment au regard des conséquences environnementales de ces décisions.

II. -Le comité est informé et consulté sur les questions intéressant l'organisation, la gestion et la marche générale de l'entreprise, notamment sur :

1° Les mesures de nature à affecter le volume ou la structure des effectifs ;

2° La modification de son organisation économique ou juridique ;

3° Les conditions d'emploi, de travail, notamment la durée du travail, et la formation professionnelle ; ... »

Article L236-2 du Code du commerce

« Une fusion peut être réalisée entre des sociétés de forme différente.

Elle est décidée, par chacune des sociétés intéressées, dans les conditions requises pour la modification de ses statuts.

Si la fusion comporte la création d'une société nouvelle, chacune de celles-ci est constituée selon les règles propres à la forme de société adoptée. ... »