



SFHC
Société pour le financement
de l'habitat coopératif

Règlement intérieur

Préambule

Le présent règlement intérieur est établi conformément à l'article 22 des statuts de la SFHC – Société pour le financement de l'habitat coopératif.

Il complète lesdits statuts, précise les modalités de fonctionnement de la SFHC et traite des rapports des associés coopérateurs avec elle. Il définit en particulier les principes de fonctionnement et de déontologie.

Il fait l'inventaire des risques et des moyens visant à les prévenir, notamment de prévenir les conflits d'intérêt, préciser comment s'interprètent les principes de la coopération dans un contexte essentiellement concurrentiel imposé à ses membres.

Toute modification du présent règlement intérieur relève de la compétence de l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

L'adhésion à la SFHC vaut approbation des statuts.

L'adhésion à la SFHC comporte pour tout associé l'engagement d'appliquer et de respecter ce règlement intérieur. Les obligations qui en découlent s'imposent aussi bien aux représentants permanents de personnes morales qu'aux personnes physiques membres du conseil d'administration ou du comité consultatif d'engagement.

Titre 1
Organisation du sociétariat

Article 1

Des conflits d'intérêt

Comme toute coopérative, la SFHC agit dans l'intérêt de ses membres. La raison d'être de la coopérative est de réunir des producteurs et des utilisateurs pour qu'ils résolvent leurs problèmes de financement inhabituels ou innovants dans le meilleur intérêt commun.

Or ces membres entretiennent des relations commerciales ou marchandes entre eux, ils sont soumis chacun de leur côté à des lois et règlements qui limitent leur libre initiative, leur impose la concurrence, leur interdit les ententes donc les met en risque même s'ils agissent dans une intention positive.

Article 2

Liens de pouvoir entre la coopérative et ses membres.

Le sociétariat de la coopérative est réparti en 4 collèges :

- Collège 1 « fondateurs » constitué par le ou les représentants de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et de ses émanations (SDHC, Arecoop...)
- Collège 2 « utilisateurs » constitué par les coopératives bénéficiaires des prestations
- Collège 3 « financiers et experts »
- Collège 4 « salariés et mandataires »

Cette partition a pour but :

- de conserver au collège des fondateurs le contrôle du devenir de la coopérative. En effet la SFHC a été constituée à l'initiative de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm dans le cadre d'un plan de développement de l'habitat coopératif. Il est donc essentiel que la SFHC ne perde pas sa vocation d'outil au service de toutes les coopératives d'habitat.
- de séparer strictement les utilisateurs des services de la coopérative des intervenants financiers de sorte qu'il existe un équilibre de pouvoirs entre ces deux types d'associés, sur le modèle de la société coopérative européenne. Toutefois, l'équilibre recherché peut ne pas être atteint si un collège d'associés est composé d'un seul membre ou exprimant d'une seule voix les intérêts du collège alors que l'autre est composé de plusieurs membres.

Article 3

Gestion des intérêts des membres du collège 3

Des établissements bancaires, financiers et de crédit sont associés au capital de la SFHC.

Leur présence est indispensable en tant que coopérateurs dans la mesure où la SFHC traite de financements à caractère inhabituel demandant une information spéciale, ou des multi-compétences que n'ont pas leurs réseaux.

La possession d'informations à caractère souvent innovant ou stratégique peut être un avantage concurrentiel. Cette situation ne doit pas les inciter à restreindre l'accès au collège 3 à un nombre réduit d'associés.

Article 4

Prévention des conflits d'intérêt entre membres du collège 3 et 2

Des établissements bancaires, financiers et de crédit sont associés au capital de la SFHC. Ils sont souvent directement ou indirectement actionnaires et mandataires de coopératives d'Hlm.

Les coopératives d'Hlm sont des pouvoirs adjudicateurs au sens des directives européennes sur les marchés publics dans la mesure où elles sont sous contrôle public. Par extension, les coopératives d'Hlm contrôlant leur Fédération Nationale et la SDHC, la SFHC peut être considérée comme un pouvoir adjudicateur. Elle est donc soumise au droit de la commande publique.

Bien que la SFHC adopte la forme coopérative, bien que ses membres issus du monde HLM puissent être minoritaires, les dispositions propres au collège 1 donnent un ascendant et un pouvoir de contrôle et de décision aux coopératives d'Hlm et à leur Fédération.

La SFHC respectera donc le droit européen applicable aux pouvoirs adjudicateurs, et en premier lieu l'obligation de mise en concurrence des fournisseurs.

Afin de ne pas exposer la coopérative aux contestations résultant des directives européennes des marchés, la SFHC respecte les procédures de mise en concurrence prévues par le droit européen y compris dans le domaine des services de financement dès lors que ces seuils les rendent obligatoires.

Titre 2

Règlement du conseil d'administration

Article 5

Rôle du conseil d'administration

Le conseil d'administration est soumis aux dispositions du code de commerce et au titre V des statuts.

Il lui revient en particulier de donner son accord à l'examen pour le comité consultatif d'engagement de toute demande d'intervention présentée par une coopérative d'Hlm.

Il peut se saisir de toute question concernant la bonne marche de la société.

Il s'engage à produire un état annuel sur la situation du marché, faisant apparaître les principaux acteurs du financement, du cautionnement et de l'assurance au niveau de l'habitat coopératif. Au vu de cet état, il pourra demander à l'assemblée générale de faire évoluer le sociétariat de la coopérative dans le but qu'il représente de façon la plus vivante le marché du financement.

Les pouvoirs de la direction générale sont limités dans l'ordre interne. Ainsi, le conseil d'administration doit autoriser :

- toute prise de participation ou toute cession de participation,
- toute opération financière ou assimilée au profit de l'un de ses membres

Article 6

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de trois membres au moins à dix-huit membres au plus pris parmi les associés, dont la moitié est issue des candidats proposés par les associés du collège 1.

Chaque collège est représenté par au moins un administrateur.

Article 7

Obligation des membres du conseil d'administration

Chacun des membres du conseil d'administration est tenu de prendre connaissance des statuts de la SFHC et du présent règlement intérieur ainsi que les règles qui régissent les sociétés par actions simplifiées.

Obligation de loyauté

L'obligation de loyauté requiert des membres du conseil d'administration qu'ils ne doivent en aucun cas agir pour leur intérêt propre contre celui de la SFHC.

Dans une situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit d'intérêt entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'associé ou du groupe d'associés qu'il représente, la personne concernée doit s'abstenir de participer à la partie de la réunion puis au vote de la délibération correspondante.

Obligation de révélation

Afin de prévenir les risques de conflit d'intérêt et de permettre au conseil d'administration de délivrer une information de qualité aux associés, chaque administrateur a l'obligation de déclarer au conseil d'administration dès qu'il en a connaissance toute situation laissant apparaître ou pouvant laisser apparaître un conflit d'intérêt entre l'intérêt social et son intérêt personnel direct ou indirect ou l'intérêt de l'associé ou du groupe d'associés qu'il représente.

Cette obligation s'applique aussi bien aux représentants permanents de personnes morales administrateurs qu'à celles-ci.

Obligation de confidentialité

Tout membre du conseil d'administration doit se considérer astreint à un véritable secret professionnel qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par l'article L.225-37 alinéa 5 du code de commerce.

Obligation de diligence

Tout administrateur doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires.

Ainsi, il s'engage à être assidu et à être présent

- aux réunions du conseil d'administration, sauf en cas d'empêchement insurmontable,
- aux assemblées générales, sauf en cas d'empêchement insurmontable,
- à assister aux réunions de tous comités créés par le conseil d'administration et dont il serait membre.

Obligation et droit d'information

Pour participer efficacement aux travaux et délibérations du conseil d'administration, l'administrateur se fait communiquer les documents qu'il estime utile. Les demandes à cet effet sont formulées auprès du président du conseil d'administration ou, le cas échéant, auprès de tous autres dirigeants qui sont tenus de s'assurer que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Article 8

Rémunération

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

Les membres du conseil d'administration peuvent être remboursés sur justification des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

Titre 3 Comité d'engagement

Article 9

Composition du comité d'engagement

Le conseil d'administration fixe le nombre de membres du comité d'engagement, qui ne peut être inférieur à 4, et procède à leur désignation après appel à candidatures. La moitié au moins de ses membres ne sont pas administrateurs de la coopérative.

Le choix du conseil d'administration valorise les candidats au regard de leur connaissance des réalités financières, comptables et économiques de l'habitat coopératif et des marchés de crédit. Ils sont notamment capables d'évaluer les risques encourus, de suggérer des solutions, de juger de la conformité des dossiers par rapport au droit et aux usages, de formuler des avis motivés

La durée du mandat est de trois ans renouvelables. Le conseil d'administration peut, sur motivation écrite et après audition, révoquer ad nutum tout membre du comité consultatif d'engagement pour cause de défaut d'indépendance.

Le comité d'engagement élit en son sein un président.

Ses membres sont soumis aux dispositions des articles 7 et 8 du présent règlement intérieur.

Article 10

Fonctionnement du comité d'engagement

Le comité consultatif d'engagement se réunit autant que de besoin sur convocation du conseil d'administration ou du directeur général, ou à l'initiative de son président.

Son rôle est d'examiner et de formuler une recommandation écrite sur les demandes d'intervention présentées par les coopératives d'Hlm et agréées par le conseil d'administration.

Son président peut être auditionné par le conseil d'administration pour commenter les avis écrits.

Ses travaux prennent appui sur l'expertise du dispositif d'autocontrôle de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm ainsi que, en tant que de besoin, sur tout autre intervenant.

Titre 4 Modalités d'intervention de la SFHC

Article 11

Conditions d'éligibilité des demandes d'intervention

Les interventions de la SFHC s'inscrivent dans le cadre de ses statuts, du Projet fédéral de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm ainsi que de la Charte du logement durable et solidaire. En conséquence, seuls les adhérents de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm à jour de leur cotisation et associés de la SDHC sont habilités à présenter une demande d'intervention à la SFHC.

Article 12

Conditions d'intervention et de gestion des prêts participatifs

Dans le cadre de l'article L511-6 du code monétaire et financier, les prêts participatifs de la SFHC ont vocation à financer les opérations en accession sociale sécurisée à la propriété dans la limite de 20% du plan de financement de l'opération (PSLA ou VEFA), les opérations de constitution de réserves foncières dans la limite de 30% du prix de revient du terrain, de financement du développement de la coopérative, conjointement à une intervention de la SDHC, dans la limite de 30% de ses fonds propres ou toute opération en lien avec l'objet social de la coopérative dans la limite de 20% du coût total de cette opération.

Un contrat de prêt et un tableau d'amortissement indicatif sont établis et adressés à la coopérative en double exemplaire original.

La durée du prêt est comprise entre 2 et 5 ans, sauf dérogation du conseil d'administration. L'amortissement du capital intervient in fine, sauf dérogation du conseil d'administration.

Les frais d'intervention de la SFHC sont perçus par dossier de financement et sont payables par la coopérative sur le compte bancaire de la SFHC par virement au plus tard le jour du versement des fonds.

Le versement des fonds est effectué directement sur le compte bancaire de la coopérative sous réserve, au jour de ce versement, de la levée des conditions suspensives figurant au contrat.

Le taux d'intérêt est un taux d'intérêt fixe annuel, basé sur le livret A constaté à la date de demande du prêt, auquel s'ajoute, à chaque échéance, un intérêt variable, dit clause de participation. Ces conditions financières sont arrêtées par le directeur général après avis du comité d'engagement, en fonction de la variation du taux du livret A.

La clause de participation est assise sur le montant du résultat par activité constaté, pour l'activité financée, dans l'état réglementaire « tableau de ventilation des produits » de la coopérative.

L'intérêt lié à la participation est constaté chaque année 3 mois avant la date d'échéance. Un avis d'échéance est alors envoyé à la coopérative.

La première échéance est fixée au dernier jour du 12^{ème} mois qui suit la date de versement des fonds. Le décompte des intérêts est fixé sur la base d'une année de 360 jours et des mois de 30 jours.

Le paiement des échéances est effectué par la coopérative sur le compte de la SFHC. Tout retard de paiement entraîne une pénalité égale 3 % qui s'ajoute au taux d'intérêt à payer.

Le remboursement anticipé peut intervenir sans indemnité chaque 1^{er} de mois selon un préavis d'un mois qui déclenche la facturation des intérêts échus. Le remboursement anticipé du prêt est obligatoire lors de la vente en VEFA de logement ou de levée d'option en PSLA.

Le contrat de prêt fixe toutes les autres modalités. Le dispositif d'autocontrôle de la FNSCHLM assure la gestion des prêts pour la SFHC. Il établit les offres de prêt, établit les contrats et les tableaux d'amortissement, gère les avis d'échéance et les remboursements anticipés.

Le montant des prêts est limité par le montant des fonds propres disponibles de la SFHC et il est plafonné, annuellement et par coopérative, à 10% du montant de l'enveloppe annuelle des prêts, sauf dérogation du conseil d'administration.

Article 13

Autres conditions d'intervention (Garanties d'emprunt et assurances)

Dans le cadre de l'article L511-6 du code monétaire et financier, la SFHC est susceptible d'accorder une caution solidaire à une coopérative pour un prêt principal qui lui est consenti par une banque dans le cadre des opérations relevant de son objet social. Elle perçoit à ce titre une commission assise sur un pourcentage du montant d'emprunt qu'elle garantit. Cette commission est due par l'emprunteur dans les Cinq jours ouvrés qui suivent la signature du contrat de prêt.

La SFHC peut également négocier un accord global avec un organisme dûment habilité les meilleurs contrats d'assurance dommage ouvrage, de garanties financières ou d'achèvement de travaux au profit de ses adhérents. En fonction des demandes des adhérents, la SFHC négocie d'autres catégories de contrat d'assurance répondant aux besoins des coopératives en vue de leur apporter le tarif le meilleur.

Dans ce dispositif, l'instruction des dossiers d'assurance ou de garantie est assurée par le dispositif d'autocontrôle. Il transmet le dossier complet à l'établissement partenaire qui assure la gestion contractuelle de la garantie avec l'adhérent.

La SFHC perçoit à ce titre une commission d'intervention.

Article 14

Instruction des demandes d'intervention

La coopérative désireuse de demander une intervention de la SFHC doit lui adresser une demande sur la base d'un dossier type arrêté par le conseil d'administration sur proposition du comité d'engagement.

Le conseil d'administration statue sur l'instruction ou non de cette demande. En cas de refus, le conseil d'administration devra motiver sa décision par écrit.

Le dossier est analysé par le dispositif d'autocontrôle de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm par délégation de la SFHC, sur la base d'une grille de notation validée par le

comité d'engagement. Le dispositif d'autocontrôle pourra demander des pièces complémentaires au demandeur afin de parfaire sa connaissance de la demande.

Sur la base du dossier de demande et de l'analyse du dispositif d'autocontrôle de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm formalisé par écrit, le Comité d'engagement de la SFHC émet un avis écrit.

La coopérative d'Hlm peut, si elle le souhaite, être auditionnée par le comité consultatif d'engagement. Dans ce cas, la délibération du comité consultatif d'engagement se fait en l'absence du ou des représentants de la coopérative d'Hlm concernée.

Article 15

Décision de l'intervention

Le Conseil d'administration de la SFHC décide ou non de répondre favorablement à la demande de la coopérative d'Hlm. Le cas échéant, il donne mandat à son directeur général pour mettre en œuvre sa décision.

La coopérative devra alors impérativement souscrire au moins une part sociale de la SFHC « Collège Utilisateurs » pour bénéficier des prestations de la SFHC conformément à ses statuts.

Pour les prestations visées à l'article 13, cette souscription devra être effective au moment du dépôt du dossier de demande par la coopérative.

En cas de refus, le conseil d'administration devra motiver sa décision par écrit. La coopérative concernée pourra alors solliciter un recours gracieux en apportant de nouveaux éléments. Dans ce cas, la demande sera réexaminée selon les dispositions de l'article 14. Une même demande ne pourra être présentée plus de deux fois.

Titre 5

Droit européen de la coopération

Article 16

Les coopératives d'Hlm sont des acteurs de terrain. Les agglomérations frontalières sont de plus en plus nombreuses, la mobilité des travailleurs et des entreprises de plus en plus forte dans le cadre de l'Union Européenne.

Il est donc probable que la SFHC aura rapidement à s'interroger sur les questions posées par le financement des opérations transfrontalières européennes.

Il est d'ores et déjà entendu par tous les membres qu'ils ne feront rien pour retarder, compliquer ou différer l'entrée de nouveaux membres nationaux d'un Etat membre de l'Union européenne s'il concourt à l'objet. Le conseil d'administration est juge de cette condition.

La transformation en société coopérative européenne peut être une obligation si des problèmes d'aides européennes sont en jeu. Il appartient très clairement à l'objet de la SFHC de faciliter à ses membres l'accès aux financements européens

Il est convenu entre les membres présents et futurs que cette transformation se fera en respectant les principales dispositions des statuts notamment le principe des 4 collèges et la présente déontologie.

Le conseil d'administration aura pour devoir de qualifier une éventuelle obstruction à la transformation, cette qualification sera sanctionnée par la procédure d'exclusion prévue par les statuts.

Titre 6

Du développement durable

Article 17

La SFHC se donne pour priorité de favoriser les dossiers conformes aux exigences climatiques notamment concernant la trace carbone, les performances énergétiques, les énergies renouvelables, l'accès à toutes les populations à un habitat qui anticipent un futur inéluctable, dans le respect de la Charte du logement durable et solidaire adoptée en mars 2008 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.

Il est convenu que la SFHC privilégiera les dossiers présentant toutes les garanties de performances, réglementaires ou de bon sens, et de conformité aux règles de développement soutenable de l'habitat.

Titre 7

Dispositions diverses

Article 17

Contestations

Les contestations qui pourraient surgir à l'occasion d'une intervention entre la SFHC et l'un de ses associés feront l'objet d'une réclamation écrite au Président du conseil d'administration.

Le Président la soumettra obligatoirement à la première réunion du conseil d'administration pour solution. Celui-ci qui tranchera souverainement.

L'associé pourra être convoqué à ladite réunion du conseil d'administration pour explications complémentaires.

Toute contestation de quelque nature que ce soit, relève de la compétence du tribunal de commerce du siège social de la coopérative.

Article 18

Diffusion du règlement intérieur – Modification

De même que les statuts, le présent règlement intérieur est tenu, au siège social, à la disposition de tous les associés.

Chaque associé reçoit, en même temps que son bulletin de souscription de parts sociales, un exemplaire de ce règlement intérieur. Nul associé ne saurait se prévaloir de l'ignorance dans laquelle il se trouverait des dispositions du présent règlement pour en refuser ou en contester, l'application à son égard.

Le présent règlement peut être modifié par décision prise par le conseil d'administration et ratifiée par l'assemblée générale.