

I. Sur la Vente d'Appartements à des Salariés du Groupe il y a bientôt 15 ans

Il y a bientôt 15 ans des salariés ont pu acquérir un logement, lequel était quoiqu'il en soi à vendre par nécessité, et ce à des conditions très précises et transparentes fixées préalablement, garantissant une absence totale de conflit d'intérêt.

1. La nécessité de vendre des biens propriétés de la Coopérative Alterna

En 2003 et suite à l'Inspection de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS), 2 raisons rendent nécessaire la vente de biens propriétés de la Coopérative Alterna :

- ✓ Il y est d'abord souligné la nécessité de renforcer la structure financière de la coopérative
- ✓ Il y est demandé de se conformer au seuil de 20% de Chiffre d'Affaires réalisé par la Coopérative avec des non membres. Ce seuil s'élevait à 36% à fin 2002.

A donc été décidée la cession de locaux commerciaux, de quelques locaux devenus inutiles pour les associations, et d'appartements non conventionnés ou inadaptés à l'activité de la Coopérative.

2. Les conditions de ventes arrêtées

Il a été décidé de règles strictes concernant les conditions de vente :

- ✓ Un expert en estimation immobilière près de la Cour d'Appel de Paris a été désigné afin de déterminer l'évaluation immobilière des biens faisant l'objet de la cession, et par conséquent de déterminer le prix de vente des biens
- ✓ Ce prix de vente ne pouvait en aucun cas être inférieur au prix d'acquisition, augmenté des droits d'enregistrement
- ✓ De plus, en aucun cas, ce prix ne pouvait être inférieur au prix d'évaluation des Domaines dans le cas où celle-ci existe
- ✓ Le rapport d'expertise immobilière a été transmis à tous les membres du Conseil de Surveillance
- ✓ Le Gérant n'a pas été autorisé à céder des biens immobiliers ne rentrant pas dans les critères préalablement définis, sauf avec l'autorisation expresse du Conseil de Surveillance
- ✓ Le Conseil de Surveillance ainsi que le Commissaire aux Comptes ont été chargés de contrôler la bonne exécution de ces règles par le Gérant

3. La priorité donnée aux salariés

Il a été décidé par l'Assemblée Générale de la coopérative (28 mai 2003) de se saisir de ce programme de cession à des fins de Politique RH et de donner priorité dans l'acquisition aux salariés des associations du GROUPE SOS membres de la coopérative et de leurs filiales. L'ensemble de ces personnels s'est vu ainsi proposer en priorité la possibilité d'acquérir les biens mis en vente par la coopérative dans le cadre exposé ci-dessus aux prix de vente arrêtés par le Conseil de surveillance de la coopérative après rapport d'expertise immobilière.

4. Les biens non vendus dans ce cadre ont été mis en vente sur le marché par voie d'annonces publiques

C'est cette séquence et cette séquence seulement, décidée en 2003, qui a conduit à la vente d'appartements à des salariés du GROUPE SOS de différentes catégories:

Nécessité de vendre → détermination des conditions de ventes → Priorité donnée aux salariés

Dès lors qu'il était nécessaire de procéder à ces ventes, que les conditions de vente étaient préalablement définies et que ces appartements étaient donc à vendre à telles conditions, on voit mal pourquoi il serait jugé défavorablement la politique RH accordant une priorité d'information aux salariés. Aucun salarié n'a pu dans ce cadre s'attribuer un appartement ou même en négocier le prix, et les deux seuls dirigeants du GROUPE SOS à l'époque, Jean-Marc Borello et Sylvie Justin, n'ont pas acquis d'appartement.

II. Sur les associations qui ont rejoint le GROUPE SOS

En droit français, il n'est pas possible de reprendre une association qui n'aurait pas souhaité le rejoindre. Ce sont les bénévoles d'une association qui prononcent son arrivée dans le GROUPE SOS : décision du Conseil d'Administration de l'association entérinée ensuite par l'Assemblée Générale de ladite association.

Enfin il est utile de préciser que plus de 60% des associations qui ont rejoint le GROUPE SOS n'avait aucun patrimoine immobilier. Preuve en est que cela n'est pas du tout le critère privilégié par le GROUPE SOS.