

N° 244

SÉNAT

DEUXIEME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1990 - 1991

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 mars 1991.

RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1), sur
le projet de loi relatif aux sociétés anonymes de crédit immobilier,*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jean François-Poncet, président ; Robert Laucournet, Jean Huchon, Richard Pouille, Philippe François, vice-présidents ; Francisque Collomb, Roland Grimaldi, Serge Mathieu, Louis Minetti, René Trégouet, secrétaires ; Jean Amelin, Maurice Arreckx, Henri Bangou, Bernard Barraux, Jacques Bellanger, Georges Berchet, Roger Besse, Jean Besson, François Blaizot, Marcel Bony, Jean-Eric Bousch, Jean Boyer, Jacques Braconnier, Robert Calmejane, Louis de Catuelan, Joseph Caupert, William Chervy, Auguste Chupin, Henri Collette, Marcel Costes, Roland Courteau, Marcel Daunay, Désiré Debavelaere, Rodolphe Desiré, Pierre Dumas, Bernard Dussaut, Jean Faure, André Fosset, Aubert Garcia, François Gerbaud, Charles Ginesy, Yves Goussebaire-Dupin, Jean Grandon, Georges Grullot, Rémi Herment, Bernard Hugo, Pierre Jeambourg, Pierre Lacour, Gérard Larcher, Bernard Legrand, Jean-François Le Grand, Charles-Edmond Lenglet, Félix Leyzour, Maurice Lombard, François Mathieu, Jacques de Menou, Louis Mercier, Louis Moirand, Paul Moreau, Jacques Moutet, Henri Olivier, Albert Pen, Daniel Percheron, Jean Peyruffite, Alain Pluchet, Jean Pourchet, André Pourny, Jean Puech, Henri de Raincourt, Henri Revol, Jean-Jacques Robert, Jacques Roccaserra, Jean Roger, Josselin de Rohan, Jean Simonin, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert.

Voir le numéro :

Sénat : 215 (1990-1991)

Sociétés.

SOMMAIRE

	Pages
	-
INTRODUCTION	3
EXPOSE GENERAL	5
I. UN CONTEXTE DIFFICILE	5
A. LES CARACTERISTIQUES DES SOCIETES ANONYMES DE CREDIT	5
B. UN DOUBLE DEFI	6
II. UNE REFORME SOUHAITEE	8
A. LES INSTRUMENTS D'UN RESEAU BANCAIRE	8
B. LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES	9
EXAMEN DES ARTICLES	11
<i>Article premier</i> Elargissement de l'objet des sociétés anonymes de credit immobilier	11
<i>Article 2</i> Création d'un reseau des sociétés anonymes de credit immobilier	14
<i>Article 3</i> Contenu des statuts des sociétés anonymes de credit immobilier	16
<i>Article additionnel apres l'article 3</i> Dissolution d'une société anonyme de credit immobilier	18
<i>Article 4</i> Répartition des bonis de liquidation lors de la dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier	18
<i>Article 5</i> Contrôle exercé sur les filiales	19
<i>Article 6</i> Coordination	20
TABLEAU COMPARATIF	21

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi qui vous est soumis tend à réformer profondément l'organisation et le statut des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Très largement inspirées des orientations stratégiques définies en avril 1990 par l'Assemblée générale des sociétés de crédit immobilier, les dispositions du projet de loi ont été approuvées par une large majorité des professionnels du secteur.

Les sociétés anonymes de crédit immobilier, dont la création remonte à une loi de 1908, souhaitent aujourd'hui développer leurs moyens d'action et se regrouper en réseau organisé. Cette double démarche est issue d'une nécessité qui s'est imposée à elles depuis quelques années : intervenir sur le marché concurrentiel. Handicapées par la chute des crédits de l'accession sociale à la propriété et soucieuses de ne pas rester à l'écart du mouvement de modernisation des établissements de crédit à la veille de l'ouverture du marché européen, ces institutions, qui sont des éléments essentiels de l'édifice du logement social, veulent se donner les structures nécessaires à un nouveau dynamisme.

EXPOSE GENERAL

I. UN CONTEXTE DIFFICILE

A. LES CARACTERISTIQUES DES SOCIETES ANONYMES DE CREDIT IMMOBILIER

Les sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) sont des sociétés anonymes par actions soumises à la législation générale sur les sociétés commerciales (loi du 24 juillet 1966), à la législation HLM (code de la construction et de l'habitation) ainsi qu'aux dispositions de la loi du 24 janvier 1984 (loi bancaire).

Ces sociétés occupent une place très particulière dans le monde bancaire. Elles sont, en effet, les seuls établissements de crédit également autorisés à exercer une activité de construction et de création de lotissement en tant qu'organismes d'HLM.

Les 143 sociétés de crédit immobilier qui existent aujourd'hui, généralement de petite taille, sont très équitablement réparties sur le territoire national où leurs compétences de conseil et de gestion, notamment dans le monde rural et les petites villes, sont appréciées.

A cet égard, il est significatif de rappeler que si les revenus de la clientèle des SACI sont deux fois moins élevés que ceux de la clientèle bancaire, le taux moyen de créances douteuses des SACI est, lui aussi, inférieur de moitié à celui des banques.

Les quelques chiffres suivants donnent un aperçu de la taille et de l'activité de ces sociétés :

Encours total des prêts : 105 milliards de francs.

Total des fonds propres : 8 milliards de francs.

Ratio de solvabilité consolidé : 11,3 %.

Nombre de familles bénéficiant de prêts en cours de gestion : 800.000.

Activité de prêteur (en 1989) :

- 30.000 prêts principaux (dont 21.000 PAP et PC).
- 11.500 prêts complémentaires.

Activité de maître d'ouvrage (en 1989) :

- 3.200 logements groupés,
- 1.600 maisons individuelles,
- 1.500 lots de lotissements.

B. UN DOUBLE DEFI

Les sociétés anonymes de crédit immobilier sont confrontées à un double défi lié à leur double qualité d'établissement de crédit et d'organisme du logement social : l'adaptation aux règles strictes du secteur bancaire et la diminution des prêts aidés à l'accession à la propriété.

Les prêts d'accession à la propriété ont longtemps constitué la source principale d'activité des SACI. Ces sociétés distribuent, en effet, en principe 22 % des prêts PAP, l'essentiel étant octroyé par le Crédit foncier de France.

Or, le nombre des PAP a connu une dégradation régulière, passant de 171.000 en 1982 à 69.000 en 1988 et 40.000 en 1991.

Les prêts conventionnés (PC) ont suivi une évolution semblable.

Dans ces conditions, l'activité initiale de distributeur de prêts PAP et PC des sociétés de crédit immobilier a subi une baisse importante, sans être compensée par le développement des prêts libres.

EVOLUTION DE L'ACTIVITÉ PRÊTS

1980 : 59 000 prêts (HLM + PAP) pour 11 milliards.

1986 : 33 000 prêts (PAP + PC) pour 10,5 milliards.

1989 : 21 000 prêts (PAP + PC) et 9 000 prêts "libres" pour 8,5 milliards.

Avec un quota de 22 % des PAP, fixé par le premier contrat cadre signé entre le Gouvernement et l'Union des HLM, les sociétés de crédit immobilier peuvent espérer, en 1991, distribuer 8 800 prêts PAP sur les 40 000 inscrits au budget du logement pour 1991.

Face à cette situation, deux perspectives leur étaient offertes : soit l'accélération d'un mouvement de restructuration pourtant déjà largement engagé, le nombre des SACI étant passé en dix ans de 200 environ à 143 ; soit l'élargissement de leur objet social. C'est cette deuxième solution qui a été retenue.

Les SACI doivent, en outre, s'adapter aux nouvelles règles européennes concernant le secteur bancaire qui entreront en application dans le droit français au 1er janvier 1993. Ces directives nouvelles et plus contraignantes en matière financière et de garantie justifient la création d'un système performant de sécurité collective et de discipline professionnelle.

II. UNE REFORME SOUHAITEE PAR LA PROFESSION

Le projet de loi présenté par le gouvernement s'inspire très largement des orientations retenues par les SACI lors de leur Assemblée générale d'avril 1990. La réforme proposée comprend deux volets : la création d'un réseau bancaire et l'élargissement de l'objet social de ces sociétés.

A. LES INSTRUMENTS D'UN RESEAU BANCAIRE

Dans le cadre de la constitution d'un réseau organisé, le projet de loi prévoit la création de deux outils, l'un de nature administrative, l'autre de nature économique.

- L'organe administratif est une **Chambre syndicale** remplaçant l'actuelle fédération des sociétés de crédit immobilier. Chargée d'un rôle d'animation et d'impulsion du réseau, la chambre syndicale devra en assurer la **sécurité**. Pour ce faire, elle dispose de moyens disciplinaires à l'égard des sociétés et de leurs dirigeants.

En outre, la Chambre syndicale gère un **fonds de garantie** alimenté par les cotisations obligatoires des membres du réseau et les bonis éventuels de liquidation des sociétés de crédit immobilier qui lui seront attribués. Ce fonds de garantie assure la **solvabilité du réseau**.

- L'organe économique du réseau est constitué par une **caisse centrale** chargée d'en assurer l'**alimentation financière** et de proposer ses services aux sociétés. Cet établissement de crédit succède à la Compagnie financière de crédit immobilier de France (COFICIF) qui avait été créée en 1986 avec un capital de 52 millions de francs. D'ores et déjà, au début de l'année 1990, la COFICIF avait procédé à un renforcement de ses fonds propres par une augmentation de son capital, passé à 172 millions de francs, entièrement souscrite par les sociétés de crédit immobilier. Cette volonté de consolider la place des SACI sur les marchés financiers est sensible dans le projet de loi qui prévoit que d'autres actionnaires pourront entrer dans le capital de la Caisse centrale sans pourtant que les SACI y perdent la majorité.

B. LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES

Parallèlement à la création d'un réseau, la réforme des SACI vise à en élargir l'objet social afin de leur permettre de diversifier leurs activités et de faire face à la concurrence.

Cette évolution a déjà été entreprise depuis plusieurs années par certaines sociétés. Mais pour renforcer ce dynamisme et sortir les SACI du cadre étroit des prêts PAP, une modification des dispositions du code de la construction définissant leur objet social était nécessaire. Le projet de loi propose en réalité un double élargissement :

- le premier consiste à autoriser les sociétés de crédit immobilier, à titre accessoire, à proposer tout prêt d'accession à la propriété et à réaliser des opérations nouvelles liées à l'accession à la propriété ou à la rénovation de logements ;

- le second permet aux sociétés de crédit immobilier de créer des filiales commerciales appelées à développer ces activités nouvelles.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Elargissement de l'objet des sociétés anonymes de crédit immobilier

Cet article modifie l'article L.422-4 du code de la construction et de l'habitation qui définit l'objet des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI).

Outre une modification formelle de la présentation de l'article, permettant de distinguer l'activité de prêteur des SACI de leur activité de promoteur, l'article premier comporte un élargissement des compétences de ces organismes vers le secteur immobilier "concurrentiel".

Le texte en vigueur de l'article L.422-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les SACI peuvent réaliser cinq types d'opérations :

consentir des prêts destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations dans le secteur social :

- réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;

- accorder des prêts aux sociétés d'H.L.M. ;

- réaliser des lotissements et des hébergements de loisirs à vocation sociale ;

- effectuer pour le compte des organismes d'HLM le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs de logement HLM.

Les deux premiers paragraphes du texte proposé pour l'article L.422-4 n'apportent que des modifications rédactionnelles à cette définition des compétences. La nouvelle présentation de l'article permet, en effet, de distinguer, dans un paragraphe I les opérations liées à la fonction de prêteur des SACI et, dans un paragraphe II, les opérations dites extra-bancaires au sens de l'article 7 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des

établissements de crédit. Ces opérations sont liées à l'activité de promoteur des SACI et comprennent la réalisation de constructions, de lotissements et l'hébergements de loisirs ainsi que les prestations de services liées à ces réalisations, telles que l'aide juridique à l'acquisition immobilière ou l'établissement de contrats de construction de maisons individuelles.

L'ensemble des compétences précisées dans ces deux paragraphes relèvent de l'objet social initial des SACI et s'exercent dans le cadre d'opérations de logement social.

Le paragraphe III de l'article premier constitue l'innovation principale de la redéfinition de l'objet des SACI. Il leur permet en effet de réaliser, soit directement soit par l'intermédiaire de filiales, toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de maîtrise d'ouvrage et de prestation de services, liées à l'accession à la propriété et à la rénovation de l'habitat, sans être limitées au seul secteur "social".

Ce paragraphe apporte donc deux modifications majeures :

- D'une part, il autorise officiellement (1) les SACI à intervenir dans le secteur concurrentiel des opérations immobilières en proposant tout type de prêt à leur clientèle (prêts travaux - agrandissement - rénovation) quel que soit le statut de celle-ci (propriétaire - occupant ou bailleur).

- Mais d'autre part, dans un souci de déontologie (les SACI n'étant pas soumises à la fiscalité de droit commun) et afin de préserver le caractère social de ces organismes, il précise que ce type d'opération ne pourra être effectué qu'à titre accessoire (2) par les SACI ou bien par l'intermédiaire de filiales créées à cet effet et qui seront, elles, fiscalement "banalisées".

Votre commission approuve le principe d'une telle extension du rôle des SACI car elle constitue une nécessité vitale pour ces organismes du fait de la réduction rapide, au cours des dernières années, des prêts aidés à l'accession à la propriété.

(1) Il semble, en effet, que devant la contraction des crédits PAP et PC, certaines SACI aient précédé l'adoption de règles nouvelles en ce domaine.

(2) Le pourcentage d'opérations de ce type ne devrait pas excéder 20 % de l'activité d'une SACI.

Elle vous propose toutefois **trois amendements** qui préciseront utilement la nouvelle définition des compétences des SACI.

- Le premier amendement supprime, pour les opérations de lotissement réalisées par les SACI, la condition d'un financement des constructions à l'aide de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement qui figure au dernier alinéa du paragraphe II.

En effet, le lotissement est une opération qui porte sur l'aménagement de terrains et qui est réalisée avant toute construction et avant mise en place des financements correspondants. En conséquence, l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement reste une inconnue pendant l'opération de lotissement, et ne peut être une condition de ces opérations.

- Le deuxième amendement modifie les limites du champ d'application des nouvelles compétences des SACI et de leurs filiales, telles qu'elles sont définies au paragraphe III.

La formulation retenue par le projet de loi n'autorise, en effet, la réalisation d'opérations immobilières que lorsqu'elles sont liées à **l'accession à la propriété et à la rénovation de l'habitat**.

Le paragraphe III interdit ainsi aux sociétés de crédit immobilier, dans leur objet social accessoire ou par l'intermédiaire de filiales, de réaliser certaines opérations, comme par exemple les constructions pour le compte d'acheteurs de logements qui ne seraient pas des "primo-accédants", ou les travaux d'aménagement de locaux d'habitation qui ne s'apparenteraient pas à de la "rénovation".

Ces limites paraissent injustifiées, surtout si l'on considère qu'il s'agit ici de la définition du champ de compétence accessoire de ces sociétés, qui est soumis à un régime fiscal de droit commun.

Votre commission vous propose donc de modifier ce dispositif en élargissant les compétences accessoires ou filialisées des sociétés de crédit immobilier. L'amendement qu'elle vous présente ne conserve que deux limites, indispensables, à ce nouvel objet : il interdit toute opération qui ne serait pas liée à l'habitat (c'est-à-dire, par exemple, des opérations portant uniquement sur des locaux industriels), ainsi que toute constitution, pour les sociétés de crédit immobilier ou leurs filiales, d'un patrimoine locatif, ce qui, en effet, n'entre pas dans leurs compétences.

- Le troisième amendement aligne les compétences des SACI sur celles des sociétés anonymes d'H.I.M. en matière d'aménagement. La loi du 18 juillet 1985, relative à la définition et à

la mise en oeuvre de principes d'aménagement, a donné compétence à tous les organismes d'I.L.M., à l'exception des crédits immobiliers et des coopératives, pour réaliser des opérations d'aménagement de terrains ou d'équipement collectifs. Or cette extension de compétence apparaît aujourd'hui indispensable afin de permettre aux SACI de répondre aux besoins des collectivités locales.

Sous réserve de ces trois amendements, votre commission vous demande d'adopter l'article premier.

Article 2

Création d'un réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier

Cet article qui insère un nouvel article L.422-4-1 dans le code de la construction et de l'habitation vise à constituer les SACI en réseau organisé autour d'un organe central à l'ins'ar de ce qui a été réalisé pour la plupart des établissements de crédit (1).

Le premier alinéa de cet article énonce le principe de l'affiliation des SACI, des établissements de crédit qu'elles contrôlent et de leur caisse centrale à ce nouveau réseau.

Le deuxième alinéa définit la nature de l'organe central du réseau, constitué sous forme d'association de la loi de 1901 et dénommé "chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier".

Cet organe central est régi par les dispositions de la loi bancaire du 24 janvier 1984 relatives aux organes centraux des établissements de crédit. Celles-ci précisent que les organes centraux représentent les établissements de crédit qui leur sont affiliés auprès de la Banque de France, du comité des établissements de crédit et de la commission bancaire. Ils sont chargés aussi de veiller à la cohésion de leur réseau et de s'assurer du bon fonctionnement des établissements qui leur sont affiliés. Ils veillent à l'application des dispositions législatives et réglementaires et exercent un contrôle administratif, technique et financier sur l'organisation des

(1) *Credit agricole, Banques populaires, Credit mutuel, Credit cooperatif, Credit mutuel agricole et rural, Caisses d'épargne et de prevoyance.*

établissements et leur gestion. Les organes centraux peuvent prendre, dans le cadre de ces compétences, les sanctions prévues par les textes législatifs et réglementaires qui leur sont propres (art. 21). En outre, les organes centraux saisissent la commission bancaire des infractions aux dispositions législatives et réglementaires régissant les établissements de crédit (art. 22). Le deuxième alinéa du texte proposé par le projet de loi précise enfin que ces pouvoirs de contrôle s'exercent sans préjudice des dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au contrôle de l'administration sur les sociétés de crédit immobilier (article L.451-1).

Le troisième alinéa de l'article 2 prévoit que l'organe central du réseau des SACI constitue un fonds de garantie et d'intervention.

Le quatrième alinéa accorde à l'organe central un pouvoir d'agrément des dirigeants des établissements membres du réseau (Président et Directeur). Ceux-ci doivent présenter des conditions d'honorabilité et d'expérience suffisantes faute de quoi l'agrément leur est refusé ou retiré.

Le cinquième alinéa énumère les sanctions que l'organe central peut prononcer à l'égard soit des établissements (avertissement, blâme, radiation de l'affiliation) soit des dirigeants (avertissement, blâme, retrait d'agrément).

Le sixième alinéa est relatif à la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier qui constitue l'outil économique de l'action de l'organe central. Il précise que le Président de la chambre syndicale est de droit Président de la caisse centrale (ce qui est la règle dans tous les réseaux d'établissements de crédit, à l'exception du Crédit agricole). Il prévoit, en outre, que le capital de la caisse est détenu majoritairement par les SACI. Cette disposition a pour objet de permettre l'entrée future dans la caisse d'institutions de crédit puissantes afin de renforcer son poids sur le marché financier et la qualité de sa signature. Actuellement, l'intégralité du capital de la caisse est détenue par les sociétés de crédit immobilier.

Le septième alinéa prévoit enfin qu'un décret en Conseil d'État approuvera les statuts de l'organe central et précisera les modalités d'application des nouvelles dispositions, notamment disciplinaires.

Votre commission vous propose, à cet article, quatre amendements : trois d'entre eux, purement formels, remplacent par souci de clarté rédactionnelle les termes d'organe central par ceux de chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Le dernier a pour objet de lever une ambiguïté dans les dispositions relatives à l'agrément des dirigeants des SACI. Le projet de loi prévoit,

en effet, que lorsque les conditions de l'agrément -l'honorabilité et l'expérience- ne sont plus remplies, celui-ci est retiré. Or si l'honorabilité peut se perdre, il est fort douteux que l'expérience puisse disparaître. C'est pourquoi l'amendement que votre commission vous présente ne laisse substituer dans les motifs de retrait automatique de l'agrément que la seule condition d'une perte d'honorabilité.

Sous réserve de ces amendements, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 3

Contenu des statuts des sociétés anonymes de crédit immobilier

Cet article insère un nouvel article L.422-4-2 dans le code de la construction et de l'habitation, précisant le contenu des clauses-types auxquelles doivent se conformer, en vertu de l'article L.422-5 dudit code, les sociétés anonymes de crédit immobilier.

Le premier alinéa prévoit que les clauses-types, qui sont approuvées par décret en Conseil d'Etat, indiquent les conditions dans lesquelles les SACI peuvent prendre des participations ou constituer des filiales et les limites apportées à l'objet social de celles-ci.

Le deuxième alinéa prévoit que les clauses-types fixent les conditions d'exercice, par l'organe central du réseau des SACI, de son droit d'agrément et de son pouvoir de préemption.

Le *droit d'agrément* porte sur les augmentations de capital et les cessions de parts ou d'actions des SACI ainsi que sur leurs prises de participation. Il est le moyen privilégié dont dispose l'organe central pour assurer la sécurité du réseau.

Le *droit de préemption* est un complément indispensable du droit d'agrément et porte sur les cessions de parts ou d'actions des établissements membres du réseau. En effet, en cas de refus d'agrément de cession, l'organe central doit être en mesure de conserver les parts ou actions dont voudrait se défaire une société de crédit immobilier. L'organe central n'a toutefois vocation à retenir les parts et les actions que pour un délai limité avant leur redistribution à d'autres membres du réseau et, en aucun cas, à rassembler par le

biais du droit de préemption un capital important. Telle est la conception des initiateurs du projet de loi, que votre rapporteur a interrogé sur ce point. Ces limites à l'usage du droit de préemption devront néanmoins être confirmées par le ministre de l'équipement et du logement à l'occasion de l'examen de cet article en séance publique.

Votre commission vous présente sur l'article 3 deux amendements qui ont pour objet de compléter le champ d'application du droit d'agrément de l'organe central. Celui-ci est prévu pour les augmentations de capital, les cessions de parts ou d'actions et les prises de participation dans les établissements de crédit ou dans les sociétés de promotion immobilière.

- Le premier amendement vise à doter l'organe central d'un droit d'agrément portant sur les fusions ou scissions des membres du réseau, décisions majeures de la vie d'une société sur lesquelles l'organe central doit avoir un droit de regard pour garantir la sécurité et la cohésion du réseau.

- Le second amendement étend le droit d'agrément de l'organe central du réseau des crédits immobiliers à toutes les prises de participations de sociétés membres du réseau, quelle que soit la nature de la société dans laquelle est prise la participation. Le projet de loi limite en effet ce droit d'agrément aux seules prises de participations dans des établissements de crédit ou dans des sociétés de promotion immobilière.

Or il apparaît que les risques que peut prendre une société en prenant des participations ou en créant des filiales peuvent être importants, même si l'objet de la filiale n'est pas limité à la distribution de crédit ou à la promotion immobilière. L'organe central du réseau ayant pour mission de garantir la solvabilité de celui-ci, il doit être en mesure de mesurer, dans tous les cas, les risques pris par ses membres.

Sous réserve de l'adoption de ces deux amendements, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article additionnel après l'article 3

Dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier

La chambre syndicale des sociétés de crédit immobilier peut, par mesure disciplinaire, radier une société du réseau. Par ailleurs, une SACI peut souhaiter se retirer de l'organisation prévue par le projet de loi. Or celui-ci ne prévoit pas quelle serait la "sanction" d'une telle cessation d'affiliation, alors même qu'il précise, dans son article 2, que l'adhésion au réseau est obligatoire (article L.422-4-1 du code de la construction et de l'habitation).

Votre commission vous propose donc d'insérer dans le code de la construction et de l'habitation un nouvel article L.422-4-3 qui précise que les sociétés qui cessent d'être affiliées au réseau sont dissoutes de plein droit. La dissolution et la liquidation de ces sociétés s'effectueront selon les modalités prévues à l'article L.422-11 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par l'article 4 du projet de loi qui garantit les droits des actionnaires tout en prévenant d'éventuels abus en transférant les bonis de liquidation au fonds de garantie.

Votre commission vous demande d'adopter cet article tel qu'elle vous le présente.

Article 4

Répartition des bonis de liquidation lors de la dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier

Cet article modifie les règles de répartition des bonis de liquidation applicables lors de la dissolution d'une société de crédit immobilier, telles qu'elles sont définies par l'article L.422-11 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions en vigueur, qui sont identiques pour les sociétés de crédit immobilier et les sociétés d'habitations à loyer modéré, prévoient que l'assemblée générale de la société ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social, qu'à un ou plusieurs organismes d'H.L.M. ou une des fédérations d'organismes d'H.L.M.

L'article 4 substitue à cette règle un dispositif nouveau pour les sociétés anonymes de crédit immobilier. Pour celles-ci, la portion d'actif excédant la moitié du capital social serait automatiquement attribuée au fonds de garantie constitué, en vertu du nouvel article L.422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, par l'organe central du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Votre commission vous demande d'adopter cet article sans modification.

Article 5

Contrôle exercé sur les filiales

Cet article modifie l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation qui précise les modalités du contrôle, par l'administration, des organismes d'H.L.M., des sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier, des sociétés coopératives de construction et de tous les organismes et collectivités ayant obtenu des prêts aidés.

L'article 5 tend à soumettre au même contrôle de l'Etat les filiales que les sociétés de crédit immobilier auront pu constituer en vertu des nouvelles dispositions des articles L.422-4 et L.422-4-2 du code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve d'un amendement formel rectifiant une référence, votre commission vous demande d'adopter cet article.

Article 6

Coordination

Cet article modifie l'article 20 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 modifiée relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, dite loi bancaire qui énumère les organes centraux au sens de ladite loi, afin d'y ajouter la mention de la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

Votre commission vous demande d'adopter sans modification cet article de coordination.

*

* *

Sous réserve des amendements qu'elle vous présente, votre commission des Affaires économiques et du Plan vous demande d'adopter le présent projet de loi.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>PROJET DE LOI relatif aux sociétés anonymes de crédit immobilier</p>	<p>PROJET DE LOI relatif aux sociétés anonymes de crédit immobilier</p>
	<p>Article premier</p>	<p>Article premier</p>
	<p>L'article L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Alinéa sans modification</p>
<p><i>Art. L. 422-4.</i> Les sociétés anonymes de crédit immobilier ont pour objet, dans les conditions fixées par leurs statuts :</p>	<p><i>"Art. L. 422-4</i> Les sociétés anonymes de crédit immobilier sont habilitées, dans les conditions fixées par leurs statuts, à réaliser les opérations prévues par le présent article.</p>	<p><i>"Art. L. 422-4</i> Alinéa sans modification</p>
	<p>I - Ces sociétés ont pour objet :</p>	<p>I - Alinéa sans modification</p>
<p>a) De consentir des prêts hypothécaires destinés à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations répondant aux conditions prévues à l'article L. 411-1. Toutefois, peuvent être consentis sans hypothèque les prêts accordés pour l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement et la réparation d'habitations lorsqu'ils répondent à des conditions fixées par décision de l'autorité administrative, ainsi que les prêts individuels consentis à titre complémentaire à l'aide de fonds autres que ceux qui proviennent du concours financier de l'Etat.</p>	<p>a) de consentir aux personnes physiques des prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement,</p>	<p>b) alinéa sans modification</p>
	<p>b) de consentir des prêts complémentaires aux prêts mentionnés au a) ci-dessus ;</p>	<p>b) alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>b) De réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété nonobstant les limitations fixées au deuxième alinéa de l'article 7 de la loi n° 84 46 du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit ;</p>	<p>c) d'accorder, aux fins mentionnées à l'article L. 411-1, tout prêt qu'elles seront habilitées à distribuer par arrêté conjoint du ministre chargé du trésor et du ministre chargé du logement ;</p>	<p>c) alinéa sans modification</p>
<p>c) D'accorder des prêts aux sociétés d'habitations à loyer modéré dans des conditions fixées par décret.</p>	<p>d) d'effectuer, pour le compte d'organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs de logements cédés dans les conditions prévues à l'article L. 443-13.</p>	<p>d) alinéa sans modification</p>
<p>d) De réaliser des lotissements.</p>	<p>II - Ces sociétés sont également habilitées, nonobstant les dispositions de l'article 7 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 modifiée relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit :</p>	<p>II - Alinéa sans modification</p>
<p>e) D'effectuer, pour le compte des organismes d'habitations à loyer modéré, le recouvrement des sommes dues par les acquéreurs d'un logement d'habitation à loyer modéré, dans les conditions prévues à l'article L.443-13.</p>	<p>a) à réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété ;</p>	<p>a) à réaliser des constructions destinées à l'accession à la propriété, <i>susceptibles d'être financées à l'aide de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement ;</i></p>
<p>Elles peuvent, en outre, réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1.</p>	<p>b) à réaliser des lotissements ;</p>	<p>b) alinéa sans modification</p>
<p></p>	<p>c) à réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale dans les conditions prévues à l'article L. 421-1 ;</p>	<p>c) alinéa sans modification</p>
<p></p>	<p>d) à réaliser des opérations de prestation de services liées aux activités visées aux I et II du présent article, dans des conditions fixées par les clauses-types mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 422-5</p>	<p>d) alinéa sans modification</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

Les opérations visées au a) et b) ci-dessus doivent porter sur des constructions susceptibles d'être financées à l'aide de prêts ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

III - Les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent, en dehors des cas prévus au I et au II, soit directement à titre accessoire, soit par l'intermédiaire des filiales visées à l'article L. 422-4-2, réaliser toutes opérations de prêts immobiliers, de construction, de maîtrise d'ouvrage et de prestation de services, liées à l'accession à la propriété et à la rénovation de l'habitat, dans les conditions et limites précisées par les clauses-types prévues audit article L. 422-4-2."

Art. 2.

Il est ajouté au code de la construction et de l'habitation un article L. 422-4-1 ainsi rédigé :

"Art. L. 422-4-1. Les sociétés anonymes de crédit immobilier, les établissements de crédit qu'elles contrôlent ensemble ou séparément, directement ou indirectement, et leur caisse centrale sont affiliés à un réseau doté d'un organe central

Alinéa supprimé

III - Les sociétés ...

..., liées à la propriété de l'habitat, sans que ces opérations aient pour objet la constitution d'un patrimoine locatif pour ces sociétés ou leurs filiales, dans les conditions ...
... article L. 422-4-2.

"Elles peuvent également, selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions et limites, réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, toutes les opérations d'aménagement définies au code de l'urbanisme, avec l'accord de la ou des collectivités concernées."

Art. 2.

Alinéa sans modification

"Art. L. 422-4-1. Alinéa sans modification

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la commission

L'organe central du réseau des sociétés anonymes de crédit immobilier est régi par les articles 21 et 22 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 modifiée relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit. Il exerce les pouvoirs de contrôle prévus auxdits articles sans préjudice des dispositions de l'article L. 451-1 du présent code. Il a la forme d'une association de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association et prend le nom de "Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier".

L'organe central constitue un fonds de garantie et d'intervention.

Les dirigeants de chacun des établissements de crédit, membres du réseau, mentionnés à l'article 17 de la loi du 24 janvier 1984 doivent être agréés par *l'organe central*, qui s'assure que ces dirigeants possèdent l'honorabilité nécessaire et l'expérience adéquate à leurs fonctions. Lorsque ces conditions ne sont plus remplies, l'agrément est retiré.

La Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier peut prononcer à l'égard d'un établissement du réseau les sanctions disciplinaires de l'avertissement, du blâme et de la radiation de l'affiliation au réseau ; elle peut prononcer à l'égard des dirigeants les sanctions disciplinaires de l'avertissement, du blâme et du retrait d'agrément.

Le président de *l'organe central* est de droit président de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier, dont le capital est détenu majoritairement par les sociétés anonymes de crédit immobilier.

Alinéa sans modification

La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier constitue ...
... d'intervention.

Les dirigeants ...

... agréés par *la chambre syndicale*, qui s'assure ...

... fonctions. Lorsque les conditions d'honorabilité ...
... retiré.

Alinéa sans modification

Le président de *la chambre syndicale* est ...

... immobilier.

Texte en vigueur**Texte du projet de loi****Propositions de la commission**

Un décret en Conseil d'Etat approuve les statuts de la chambre syndicale et précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article, notamment les conditions de mise en oeuvre des sanctions disciplinaires "

Alinéa sans modification

Art 3.**Art. 3.**

Il est ajouté au code de la construction et de l'habitation un article L. 422-4-2 ainsi rédigé :

Alinéa sans modification

"Art. L. 422-4-2. Les clauses-types prévues à l'article L. 422-5, auxquelles doivent se conformer les statuts des sociétés anonymes de crédit immobilier, précisent notamment les conditions dans lesquelles celles-ci peuvent prendre des participations ou constituer des sociétés pour effectuer les opérations visées au III de l'article L. 422-4 et les limites apportées, le cas échéant, à l'objet social de ces sociétés

"Art. L. 422-4-2. Alinéa sans modification

Les clauses types précisent, en outre, les conditions d'exercice du droit d'agrément et de préemption de l'organe central du réseau mentionné à l'article L. 422-4-1 ; le droit d'agrément porte sur les augmentations de capital et les cessions de parts ou d'actions des établissements de crédit membres du dit réseau, ainsi que sur les prises de participation de ces établissements dans les établissements de crédit ou dans des sociétés de promotion immobilière ; le droit de préemption porte sur les cessions de parts ou d'actions des établissements de crédit membres du réseau "

Les clauses types ...

... dudit réseau, sur les fusions et scissions de ces établissements, ainsi que sur les prises de participation de ces établissements, le droit

... du réseau "

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Art 4</p>	<p>Art 4</p>
<p><i>Art. L. 422-11.</i> A la dissolution d'une société d'habitations à loyer modéré ou de crédit immobilier, l'assemblée générale appelée à statuer sur la liquidation ne peut, après paiement du passif et remboursement du capital social, attribuer la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social qu'à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, sous réserve de l'approbation administrative donnée dans des conditions précisées par décret.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'une société anonyme coopérative, le remboursement du capital porte sur la part du capital effectivement versée.</p>	<p>I Au premier alinéa de l'article L. 422-11 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "ou de crédit immobilier" sont supprimés.</p> <p>II Au même article, il est ajouté un troisième alinéa ainsi rédigé :</p> <p>"En cas de dissolution d'une société anonyme de crédit immobilier, la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social, après paiement du passif et remboursement du capital social, est attribuée au fonds de garantie mentionné à l'article L. 422-4-1."</p>	<p style="text-align: center;"><i>Article additionnel après l'article 3</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Il est inséré après l'article L. 422-4-2 du code de la construc- tion et de l'habitation, un article L. 422-4-3 ainsi rédigé</i></p> <p style="text-align: center;"><i>"Art. L. 422-4-3 - En cas de cessation d'affiliation d'une société anonyme de crédit immobilier, pour quelque cause que ce soit, au réseau mentionné à l'article L. 422-4-1, cette société est dissoute de plein droit et sa liquidation est réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 422-11 du présent code."</i></p> <p style="text-align: center;">Sans modification</p>

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la commission
<p>Art. L. 451-1. - Les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés civiles constituées sous l'égide des sociétés de crédit immobilier et les sociétés coopératives de construction bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la législation sur les habitations à loyer modéré sont soumis au contrôle de l'administration</p>	<p>Art. 5.</p> <p>A l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté l'alinéa suivant :</p>	<p>Art. 5.</p> <p>Alinéa sans modification</p>
<p>Les organismes mentionnés au chapitre II du titre III, sont soumis au même contrôle en ce qui concerne les opérations pour lesquelles ils ont obtenu un prêt de l'Etat, de la caisse de prêts aux organismes d'habitations à loyer modéré ou de la caisse des dépôts et consignations en application du 3° de l'article L. 351-2.</p>	<p>"A l'occasion de l'inspection d'une société anonyme de crédit immobilier, et pour les besoins de cette inspection, l'administration peut étendre ses investigations aux filiales de la société visées à l'article L. 422-4 et se faire communiquer toutes les pièces relatives aux dites filiales nécessaires à sa mission "</p>	<p>"A l'occasion.</p> <p>à l'article L. 422-4-2 et se faire à sa mission "</p>

Texte en vigueur**Texte du projet de loi****Propositions de la commission**

**Loi n° 84-46 du 24 janvier 1984
modifiée relative à l'activité et
au contrôle des établissements
de crédit**

Art. 20

Sont considérés comme organes centraux pour l'application de la présente loi : la caisse nationale de crédit agricole, la chambre syndicale des banques populaires, la confédération nationale du crédit mutuel, la caisse centrale de crédit coopératif, la fédération centrale du crédit mutuel agricole et rural ainsi que le centre national des caisses d'épargne et de prévoyance

Art. 6.

A l'article 20 de la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 modifiée relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, les mots : "ainsi que le centre national des caisses d'épargne et de prévoyance" sont remplacés par les mots "le centre national des caisses d'épargne et de prévoyance ainsi que la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier "

Art. 6.

Sans modification