

N° 40

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2006-2007

Annexe au procès-verbal de la séance du 25 octobre 2006

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Affaires économiques (1) sur le projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété,

Par M. Dominique BRAYE,
Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, président ; MM. Jean-Marc Pastor, Gérard César, Bernard Piras, Gérard Cornu, Marcel Deneux, Pierre Herisson, vice-présidents ; MM. Gérard Le Cam, François Fortassin, Dominique Braye, Bernard Dussaut, Christian Gaudin, Jean Pépin, Bruno Sido, secrétaires ; MM. Jean-Paul Alduy, Pierre André, Gérard Bailly, René Beaumont, Michel Bécot, Jean-Pierre Bel, Joël Billard, Michel Billout, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean Boyer, Mme Yolande Boyer, MM. Jean-Pierre Caffet, Yves Coquelle, Roland Courteau, Philippe Darniche, Gérard Delfau, Mme Michelle Demessine, M. Jean Desessard, Mme Evelyne Didier, MM. Philippe Dominati, Michel Doublet, Daniel Dubois, André Ferrand, Alain Fouché, Alain Gérard, François Gerbaud, Charles Ginésy, Adrien Giraud, Mme Adeline Gousseau, MM. Francis Grignon, Louis Grillot, Georges Gruillot, Mme Odette Herviaux, MM. Michel Houel, Benoît Huré, Mme Sandrine Hurel, M. Charles Josselin, Mme Bariza Khiari, M. Yves Krattinger, Mme Elisabeth Lamure, MM. Jean-François Le Grand, André Lejeune, Philippe Leroy, Claude Lise, Daniel Marsin, Jean-Claude Merceron, Dominique Mortemousque, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Daniel Raoul, Paul Raoult, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Bruno Retailleau, Charles Revet, Henri Revol, Roland Ries, Claude Saunier, Daniel Soulage, Michel Teston, Yannick Texier, Jean-Pierre Vial.

Voir le numéro :

Sénat : 29 (2006-2007)

Propriété.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
INTRODUCTION	5
I. LA RÉFORME DU STATUT DES SACI	7
A. LES NOUVELLES SOCIÉTÉS : LES SACICAP	8
1. <i>L'objet des SACICAP</i>	9
2. <i>Le statut des SACICAP</i>	9
a) Les règles de gestion financière des SACICAP	10
b) La composition du sociétariat	11
c) La gouvernance des SACICAP	11
3. <i>Les filiales</i>	13
B. L'INSTANCE NATIONALE DE REPRÉSENTATION ET DE COORDINATION DES SACICAP	13
C. LE CONTRÔLE ET LES SANCTIONS	14
II. LA MISE EN PLACE DE LA RÉFORME	15
A. LE VOLET FINANCIER	15
1. <i>La contribution exceptionnelle</i>	15
a) Les interrogations soulevées par l'article d'habilitation	15
2. <i>Le dividende social</i>	17
B. LE DÉROULEMENT DE LA PÉRIODE TRANSITOIRE	17
1. <i>La transformation des SACI en SACICAP</i>	18
2. <i>Le passage de la Chambre syndicale à l'UES-AP</i>	19
3. <i>La prolongation du mandat des dirigeants</i>	19
C. L'ORGANISATION EN RÉSEAU DES FILIALES FINANCIÈRES DES SACICAP	19
EXAMEN DES ARTICLES	21
• Article premier Ratification et modification de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété	21
• Article 2 (Articles L. 215-1-1 et L. 215-1-2 [nouveaux] et article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation) Filiales des SACICAP. Dividende social	25
• Article 3 Organisation en réseau, au sens du code monétaire et financier, des filiales financières des SACICAP	27
• Article 4 (Article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, article 7 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux SACICAP) Mise en place du réseau des filiales financières des SACICAP	28
• Article 5 Devenir du fonds de garantie et d'intervention du réseau des SACI	31
TABLEAU COMPARATIF	35
ANNEXE I TEXTE DU RAPPORT AU PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE ET DE L'ORDONNANCE N° 2006-1048 DU 25 AOÛT 2006 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS ANONYMES COOPÉRATIVES D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	45
ANNEXE II CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	57

Mesdames, Messieurs,

Le projet de loi qui nous est soumis a pour objet de ratifier et de compléter l'ordonnance n° 2006–1048 du 25 août 2006, relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Prise sur le fondement de l'article 51 de la loi n° 2006–872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, cette ordonnance a pour objet de réformer le statut des sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI).

Créées au début du XX^e siècle pour favoriser l'accès à la propriété de familles modestes, les SACI ont au fil du temps diversifié leur activité dans tous les secteurs de la politique du logement, devenant notamment des acteurs importants des politiques locales de l'habitat.

Leur statut, modifié en dernier lieu par la loi du 15 mai 1991,¹ n'était cependant plus, depuis quelques années déjà, adapté à l'évolution de leur organisation et sa réforme était attendue.

Il est indispensable, compte tenu du rôle joué par les SACI et par leurs filiales, des partenariats qu'elles ont noués avec les collectivités territoriales et avec de nombreux organismes intervenant dans le secteur du logement social, que le législateur puisse donner à cette réforme force de loi.

Votre rapporteur se félicite donc que le Gouvernement ait tenu l'engagement, pris lors de la discussion de l'article d'habilitation, d'inscrire rapidement à l'ordre du jour du Parlement le projet de loi de ratification de l'ordonnance du 25 août 2006.

Cet engagement, il convient de le souligner, n'est pas le seul qui ait été tenu. Tels qu'ils résultent du texte de l'ordonnance et des dispositions du projet de loi de ratification, le nouveau statut des SACI et les conditions de mise en place de la réforme, qui comporte un important volet financier, prennent en effet en compte les préoccupations qui s'étaient exprimées lors du débat parlementaire.

*

*

*

¹ Loi n° 91–457 du 15 mai 1991 relative aux sociétés anonymes de crédit immobilier.

I. LA RÉFORME DU STATUT DES SACI

Votre rapporteur avait analysé, à l'occasion de l'examen de l'article d'habilitation, l'évolution et l'organisation des SACI¹.

Sans revenir sur cette analyse, il rappellera simplement quelques éléments qui mettent en évidence le rôle des SACI et de leurs réseaux de filiales dans la politique du logement :

– les 58 SACI peuvent aujourd'hui être considérées comme des « opérateurs de proximité », exerçant, avec l'appui des organismes HLM dont elles sont partenaires ou qu'elles contrôlent, une action importante dans le domaine de la mixité sociale (logement locatif, locatif social, accession à la propriété, accession sociale). Elles financent en outre, depuis 2002, sur leurs fonds propres, des « missions sociales » mises en œuvre au plan local, en partenariat avec les collectivités territoriales et le cas échéant avec d'autres intervenants (l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, les caisses d'allocations familiales...) : une centaine de conventions ont été signées entre 2002 et 2005 ;

– dans le secteur immobilier, les SACI sont actionnaires de référence de 34 sociétés anonymes d'HLM et actionnaires influents de 27 sociétés anonymes coopératives de production HLM. Elles détiennent en outre des filiales exerçant des activités concurrentielles de promotion immobilière, de construction, de services immobiliers. En 2005, les SACI ont vendu 4.050 logements collectifs en VEFA, 5.100 maisons individuelles et 1.350 lotissements, elles ont aussi construit 5.500 logements locatifs sociaux par l'intermédiaire de leurs filiales HLM ;

– dans le secteur du crédit immobilier, les filiales financières des SACI représentaient, au 30 juin 2006, 4,6 % de parts de marché, elles avaient distribué 3,4 milliards d'euros de crédit sur six mois (soit une progression de 28 %) et leurs encours de crédits s'élevaient à 24,8 milliards d'euros. La vocation sociale du groupe se traduit dans le fait que le « pôle financier » du réseau des SACI, le Crédit immobilier de France, représente 11 % de la distribution des « prêts à taux zéro ».

Ce bref rappel met en évidence l'enjeu de la réforme, qui doit préserver un « outil » qu'il importe d'utiliser le plus efficacement possible, notamment au service des politiques locales du logement.

Cette réforme s'impose, notamment parce que les SACI conservent aux termes de la loi la double qualification d'organismes HLM et d'établissements de crédit, bien qu'elles aient filialisé toutes leurs activités de distribution de crédit.

¹ Rapport n° 270, Sénat (2005-2006).

La réforme opérée par l'ordonnance tire les conséquences de cette évolution mais elle a surtout pour but, en cohérence avec les priorités de la politique du logement, de recentrer les activités des SACI sur l'accession sociale à la propriété, comme le traduisait l'article d'habilitation, dont le premier point autorisait le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure visant à « *transformer les sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés ayant pour objet principal la réalisation d'opérations d'intérêt général dans le domaine de l'accession sociale à la propriété* ».

Votre commission avait souscrit à cet objectif de renforcement de la finalité sociale du réseau, tout en marquant son souci de consolider l'ancrage territorial des SACI, de maintenir leur ancrage dans la « famille » HLM à laquelle elles ont toujours appartenu et de leur permettre de continuer à détenir des filiales concurrentielles.

Telle qu'elle est prévue par l'article 1^{er} de l'ordonnance, qui insère un chapitre nouveau dans le titre I (« statut des sociétés de construction ») du livre II (« statut des constructeurs »)¹ du code de la construction et de l'habitation, la réforme du statut des SACI répond à ces préoccupations.

Les dispositions de ce nouveau chapitre, qui définissent l'objet et le statut des « nouvelles SACI », les dotent, comme c'était déjà le cas, d'une structure centrale et les soumettent –comme c'était aussi déjà le cas– à un étroit contrôle de l'Etat.

Elles sont complétées par l'article 2 du projet de loi qui garantit explicitement le maintien des conditions dans lesquelles les SACI ont pu constituer des réseaux de filiales concurrentielles.

A. LES NOUVELLES SOCIÉTÉS : LES SACICAP

Comme l'indique l'intitulé du chapitre inséré par l'ordonnance dans le code de la construction et de l'habitation, les SACI sont appelées à se transformer en « sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété » (SACICAP), cet intitulé un peu complexe traduisant le fait qu'elles prendront la forme de « sociétés coopératives d'intérêt collectif » (SCIC) et seront régies pour l'essentiel par les dispositions relatives à ces sociétés, prévues par le titre II *ter* introduit en 2001² dans la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

¹ Cette nouvelle insertion dans le CCH met en évidence que les SACICAP ne sont pas des organismes d'HLM, régis par le livre IV du code.

² Par l'article 36 de la loi dite « DDOSEC » (loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001 portant diverses dispositions d'ordre social, éducatif et culturel).

1. L'objet des SACICAP

Le premier article du chapitre « SACICAP » du CCH (article L. 215-1) définit l'objet des nouvelles sociétés, qui sera « à titre principal » de favoriser l'accession sociale à la propriété, en réalisant toutes opérations d'accession à la propriété destinées aux personnes ne dépassant pas le niveau de revenu ouvrant droit au prêt à taux zéro.

« A titre subsidiaire », cependant, les SACICAP pourront également exercer des activités d'aménageurs et de prestataires de services dans le domaine de l'habitat, notamment afin de favoriser la mixité sociale.

Comme le prévoient déjà les textes applicables aux SACI, il est précisé qu'elles ne pourront pas détenir un parc locatif, sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'exercice de leurs activités dans le domaine de l'accession sociale à la propriété, par exemple -comme le précise le texte en vigueur (article L. 422-4 CCH) dans le cas de la location, en attente de la revente, d'immeubles acquis sur adjudication.

Comme les SACI, les SACICAP auront en principe une compétence territoriale régionale, qu'elles pourront toutefois être autorisées à étendre au-delà de la région où elles ont leur siège (article L. 215-2 CCH).

Elles sont également expressément autorisées à constituer des groupements –par exemple des GIE– avec des organismes de logement social, cette disposition ayant pour objet d'écartier toute interprétation des règles des marchés publics pouvant faire obstacle à de tels groupements.

2. Le statut des SACICAP

Comme l'expose très clairement le rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance du 25 août –mais un peu moins clairement le texte de l'ordonnance (article L. 215-3 CCH), que votre commission vous proposera en conséquence d'amender– les SACICAP seront des SCIC à statut particulier.

Les SCIC sont définies par la loi de 1947 (article 19 *quinquies*) comme des sociétés coopératives pouvant revêtir la forme de SA ou de SARL à capital variable, et ayant pour objet « *la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif, qui présentent un caractère d'utilité sociale* ». Il en existe déjà dans le secteur de l'habitat social, la loi du 1^{er} août 2003¹ ayant créé les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif HLM.

¹ Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Ce choix statutaire, qui répond au vœu des SACI, permet de maintenir leur régime financier de « lucrativité très limitée », de définir leur sociétariat et de faciliter leur gouvernance.

a) Les règles de gestion financière des SACICAP

Les textes en vigueur soumettent les SACI aux règles très strictes d'affectation des résultats et de limitation de la rémunération du capital applicables aux organismes de logement social :

- limitation du dividende à 90 % du taux de rendement des emprunts d'Etat à l'émission (TME) ;
- affectation du bénéfice non distribué à une réserve spéciale ;
- interdiction d'incorporer au capital des réserves, bénéfices ou primes d'émission ;
- encadrement du prix de cession des titres.

Les règles applicables aux SCIC, complétées par des mesures spécifiques, soumettront les SACICAP à un régime équivalent.

Les dispositions relatives à l'affectation des résultats des SCIC leur imposent en effet notamment :

- la limitation de l'intérêt statutaire versé aux porteurs de parts au niveau du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées (TMO) (article 14 de la loi de 1947) ;
- la constitution d'une réserve statutaire dotée annuellement de 50 % au moins des sommes disponibles après dotation aux réserves légales¹ (article 19 *nonies* de la loi de 1947) ;
- l'interdiction de l'incorporation des réserves au capital (article 19 *nonies* de la loi de 1947).

Les associés des SCIC sont par ailleurs également privés du bénéfice de certaines dispositions relatives à la rémunération des associés des sociétés coopératives « de droit commun » : la « ristourne » (répartition des gains entre les associés) prévue par l'article 15 de la loi de 1947, la possibilité pour les associés retraitants ayant plus de cinq ans d'ancienneté de bénéficier d'une part d'une réserve constituée à cet effet (article 18, alinéa 2, de la loi de 1947).

Les dispositions spécifiques aux SACICAP (article L. 215-3 CCH, 2^{ème} alinéa) leur interdiront en outre de prévoir la distribution de parts à avantages particuliers ou à intérêt prioritaire, l'émission de certificats coopératifs d'investissement et de certificats coopératifs d'associés, le

¹ On notera que le taux des réserves légales est, pour les sociétés coopératives, de 15 % au moins du résultat annuel tant que le montant des réserves n'a pas atteint le niveau du capital social, alors que dans les sociétés anonymes, il n'est que de 5 % et cesse d'être obligatoire dès que le montant de la réserve légale atteint le dixième du capital.

prélèvement sur les réserves ou sur les résultats futurs des sommes nécessaires pour parfaire l'intérêt statutaire en cas d'insuffisance des résultats d'un exercice.

b) La composition du sociétariat

Le statut des SCIC comporte des règles originales de composition de leur sociétariat, en définissant limitativement les catégories de personnes parmi lesquelles elles peuvent recruter leurs associés et en désignant, parmi ces catégories, celles qui doivent obligatoirement faire partie de leurs associés.

Ces règles très particulières peuvent être adaptées au cas des SACICAP pour garantir –comme le prévoit d'ailleurs le rapport au Président de la République– que figureront, parmi leurs associés « obligatoires », des collectivités territoriales ou leurs groupements et des organismes d'HLM, afin de garantir leur ancrage territorial et social.

La définition partielle du sociétariat des SACICAP prévue aux deux derniers alinéas de l'article L. 215-3 ne tire cependant pas clairement parti de cette faculté. Se référant implicitement au texte de la loi de 1947, elle est par ailleurs peu lisible.

Votre commission vous proposera donc d'inscrire dans le CCH une définition complète et spécifique aux SACICAP des catégories d'associés de ces sociétés, en faisant expressément figurer parmi leurs associés « obligatoires » des représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements et des organismes d'HLM.

Votre commission vous proposera également d'écarter l'application aux SACICAP des dispositions limitant à 20% la participation des collectivités locales et de leurs groupements au capital des SCIC. Cette limite, dépassée dans certaines SACI, paraît en effet peu cohérente avec le souci de renforcer l'ancrage local des SACICAP.

c) La gouvernance des SACICAP

L'article L. 215-4 CCH rend obligatoires, pour les SACICAP, deux règles s'appliquant facultativement aux SCIC : la répartition des associés en collèges et des conditions d'attribution des droits de vote facilitant le dégagement d'une majorité.

● La répartition des associés en collèges

La répartition des associés en collèges –qui, de même que la définition d'associés « obligatoires », marque une originalité certaine par rapport aux principes du droit des sociétés– permettra d'accentuer l'ancrage territorial et social des SACICAP.

En effet, si les statuts des SACICAP pourront organiser assez librement le nombre et la composition des collèges, ils devront néanmoins prévoir l'existence de deux collèges composés, « au moins majoritairement », pour l'un de collectivités territoriales ou de leurs groupements et, pour l'autre, d'organismes d'HLM.

● **Les règles d'attribution des droits de vote**

Les textes relatifs aux SCIC prévoient que, lorsque les associés sont organisés en collèges, les statuts déterminent le nombre de leurs délégués à l'assemblée générale et le nombre des voix dont disposent ces délégués, sans que la proportion des droits de vote attribués à chaque collège puisse être inférieure à 10 % ou supérieure à 50 % du total, étant précisé que cette attribution est faite sans que l'apport en capital constitue un critère de pondération.

L'article L. 215-4 CCH adapte ces dispositions au cas des SACICAP :

– en imposant que l'un des collèges, ou un groupe de collèges « réunis par un pacte coopératif » leur imposant de s'exprimer d'une seule voix, dispose de 50 % des droits de vote ;

– en limitant, le cas échéant, le nombre de voix attribué au collège qui regrouperait d'autres SACICAP ou des filiales communes de SACICAP au « pourcentage minimal » de 10 % du total des droits de vote.

Tout en approuvant la volonté de dégager une « majorité de gestion » au sein de l'assemblée générale des SACICAP, votre rapporteur observe que la solution, certes séduisante, de l'attribution de 50 % des droits de vote à un « groupe de collèges » risque de comporter un certain risque d'instabilité, la cohésion du groupe pouvant s'avérer difficile à maintenir dans la durée.

Et l'on doit également relever que, les collèges d'associés étant dépourvus de personnalité juridique, la constitution du groupe de collège ne pourra résulter que d'une convention conclue par les associés composant ces collèges, laquelle pourra d'ailleurs également se révéler fragile, quelles que soient les modalités prévues pour organiser une concertation préalable aux délibérations en assemblée générale.

Votre commission vous proposera par ailleurs de relever à 20 % le pourcentage maximal des droits de vote qui pourra être attribué à un collège composé d'autres SACICAP. S'il n'est évidemment pas souhaitable qu'une SACICAP soit « gouvernée » par d'autres SACICAP, il convient en revanche de ne pas décourager les liens en capital entre SACICAP, sur lesquels s'appuient les synergies ou les mises en commun de ressources souvent indispensables pour donner des moyens d'action suffisants aux petites SACICAP –et donc pour assurer la bonne exécution des engagements

collectifs que les SACICAP prendront dans le cadre des conventions qu'elles passeront avec l'Etat.

3. Les filiales

L'article d'habilitation ne comportait pas de dispositions permettant de préciser les conditions dans lesquelles les SACICAP pourraient prendre ou céder des participations dans d'autres sociétés, et notamment des sociétés concurrentielles.

L'article 2 du projet de loi de ratification complète l'ordonnance sur ce point important en insérant dans les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives aux SACICAP un article L. 215-1-1 nouveau qui, en s'inspirant des dispositions des « clauses types » des SACI prévues en application des articles 422-4-2 et 422-5 CCH, autorise les SACICAP à prendre ou à détenir directement ou indirectement des participations dans toutes sociétés commerciales du secteur concurrentiel ayant pour objet de réaliser des opérations dans le domaine de l'habitat ou de fournir des produits et services bancaires.

Il est précisé que ces participations doivent, sauf dans le cas des participations dans des sociétés d'HLM ou des SEM de construction et de gestion de logements sociaux, atteindre au moins le tiers du capital de la société intéressée, proportion qui était déjà requise par les textes en vigueur pour les sociétés de promotion immobilière et pour les sociétés de crédit immobilier.

B. L'INSTANCE NATIONALE DE REPRÉSENTATION ET DE COORDINATION DES SACICAP

Le réseau des SACI s'est structuré autour de leur Chambre syndicale. Depuis que la loi de 1991 avait organisé, en application de la loi bancaire de 1984, codifiée depuis dans le code monétaire et financier, les SACI en réseau, la Chambre syndicale, organe central de ce réseau, était dotée à leur égard des prérogatives très importantes aujourd'hui prévues aux articles L. 511-31 et L. 511-32 du code monétaire et financier.

Elle jouait également un rôle plus général de pilotage et de coordination du réseau.

Les auteurs de l'ordonnance ont souhaité préserver ce rôle en « *(dotant) l'ensemble des SACICAP d'une instance nationale de représentation et de coordination* »¹.

¹ *Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance du 25 août 2006.*

Cette instance restera la Chambre syndicale des SACI, qui devra toutefois prendre la forme d'une union économique et sociale régie par le titre II *bis* de la loi de 1947 portant statut de la coopération, l'Union économique et sociale pour l'accession à la propriété (UES-AP).

Les articles L. 215-5 à L. 215-7 définissent le statut, l'organisation et le rôle de l'UES-AP, dont les statuts seront approuvés par décret en Conseil d'Etat.

Les compétences et les moyens d'action de l'UES-AP ne seront cependant évidemment plus ceux d'un organe central de réseau d'établissements financiers.

Toutes les SACICAP devront être ses associés mais elle ne pourra détenir aucune part sociale dans une SACICAP ni dans une société détenue majoritairement ou de façon conjointe par des SACICAP.

Elle sera consultée par l'administration sur l'agrément des SACICAP et toutes les prises ou cession de participation des SACICAP seront soumises à un avis conforme de l'UES-AP.

Elle aura, surtout, compétence pour passer toute convention avec l'Etat définissant « *les objectifs et les conditions d'exercice* » de l'activité des SACICAP en faveur de l'accession à la propriété, ainsi que les modalités de contrôle nécessaire à la bonne exécution de ces conventions.

Enfin, elle jouera un rôle important –et que votre commission vous proposera de renforcer– dans le contrôle et l'exécution des conventions portant sur l'utilisation du dividende social.

C. LE CONTRÔLE ET LES SANCTIONS

Il est à noter que bien que n'étant plus des organismes HLM ni des établissements de crédit, et bien que ne recevant aucune subvention publique, les SACICAP demeureront soumises peu ou prou aux mêmes contrôles qu'auparavant, ce qui peut paraître excessif.

Elles seront soumises à agrément de l'administration, cet agrément devant être renouvelé en cas de changement du détenteur de la majorité des droits de vote.

Leur régime de contrôle et de sanctions restera proche de celui des organismes HLM.

Il est prévu que le contrôle de l'administration porte sur le respect par les SACICAP des dispositions légales qui leur sont applicables et des conventions passées avec l'Etat, mais aussi, curieusement, sur le respect de leurs statuts : votre commission vous proposera de supprimer la disposition correspondante, l'administration n'ayant aucune vocation à contrôler l'application des statuts de sociétés privées.

Le contrôle des SACICAP, qui demeurera exercé par la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), pourra également s'étendre à leurs filiales immobilières.

Enfin, en cas de non renouvellement de l'agrément comme en cas de « manquements graves et réitérés » d'une SACICAP à son objet social, ou de « fautes lourdes ou de carences persistantes », l'autorité administrative pourra prononcer la dissolution de la société, le boni de liquidation étant attribué, sur proposition de l'UES-AP, à une ou plusieurs autres SACICAP, selon une procédure déjà prévue par les textes en vigueur.

II. LA MISE EN PLACE DE LA RÉFORME

Elle comporte trois aspects :

– l'important volet financier qui accompagne la réforme des SACI et dont les éléments sont prévus à la fois par l'ordonnance et le projet de loi de ratification ;

– l'organisation de la période transitoire pendant laquelle les SACI devront opérer leur transformation en SACICAP ;

– la constitution, prévue par le projet de loi de ratification, d'un nouveau réseau, au sens du code monétaire et financier, auquel seront affiliées les filiales financières des SACICAP.

A. LE VOLET FINANCIER

Outre la « contribution exceptionnelle » prélevée sur les fonds propres des SACI, il est prévu de mettre à la charge des SACICAP, à compter de 2008, une contribution annuelle financée sur les revenus perçus de leurs filiales et affectée à des actions sociales menées dans le cadre de conventions conclues avec l'Etat.

1. La contribution exceptionnelle

a) Les interrogations soulevées par l'article d'habilitation

Le 5° de l'article d'habilitation autorisait le Gouvernement à prendre « toutes mesures pour organiser les conditions dans lesquelles les fonds propres des nouvelles sociétés qui ne sont pas nécessaires à l'accomplissement de leur objet reçoivent une affectation conforme à l'intérêt général ».

Cet alinéa avait soulevé de nombreuses interrogations sur la nature de ce prélèvement, sur son caractère pérenne ou non, sur le fait, aussi, qu'il semblait « sanctionner » le pôle financier des SACI, alors même que son excellente gestion lui avait épargné les difficultés connues par d'autres établissements qui ont bénéficié d'un soutien financier de l'Etat.

Votre commission, pour sa part, avait émis de vives réserves sur la constitutionnalité d'un prélèvement pérenne qui aurait ouvert la porte à une captation des fonds propres des SACI et avait jugé indispensable d'affirmer la nature fiscale du prélèvement qui, pour elle, ne pouvait être qu'un prélèvement unique.

Le débat parlementaire, sans éclairer totalement les modalités du prélèvement, avait apporté des indications sur son montant -500 millions d'euros dont 350 en 2006 et 150 en 2007- et sur son affectation au financement d'actions en faveur du logement social.

● **Le montant et l'affectation du prélèvement**

L'article 5 de l'ordonnance confirme le montant annoncé du prélèvement, dénommé « contribution exceptionnelle à la politique nationale du logement », et son versement en deux « acomptes » de 350 millions d'euros en 2006 et 150 millions d'euros en 2007.

Le premier acompte est partagé entre l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), qui percevra 100 millions d'euros, et la Caisse des dépôts et consignations (250 millions d'euros). Le second sera affecté en totalité à l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale et sera destiné au financement des aides au logement.

Le produit de la contribution exceptionnelle bénéficiera ainsi à la fois à la construction et à la réhabilitation de logements et aux aides à la personne.

● **La nature du prélèvement**

La « contribution exceptionnelle » s'analyse comme un impôt de répartition dont le montant, et non le taux, est fixé par la loi, qui en détermine par ailleurs l'assiette et les modalités de recouvrement.

A la demande de votre rapporteur, il a été précisé que ce prélèvement n'étant pas une « ressource établie au profit de l'Etat », son affectation pouvait être prévue par une loi ordinaire et que la procédure retenue n'était pas, dès lors, contraire à l'article 36 de la LOLF.

Si la démarche suivie échappe manifestement à ce reproche, le prélèvement effectué sur les SACI peut être considéré comme une débudgétisation.

2. Le dividende social

Des conventions entre l'Etat et les SACICAP doivent prévoir, en sus des objectifs de production de logements en accession à la propriété qui leur seront assignés, l'affectation par ces sociétés d'une part de leur bénéfice et des revenus qu'elles perçoivent de leurs filiales, le « dividende social », à des actions sociales dans le domaine de l'habitat.

L'article L. 215-1-2 nouveau introduit dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 3 du projet de loi de ratification inscrit cet engagement conventionnel dans un cadre législatif très précis.

Il définit en effet :

– le montant du dividende social, qui devra être au moins égal, chaque année, au tiers du bénéfice distribuable¹ du dernier exercice ;

– son affectation à une « réserve de disponibilités » dont l'emploi sera retracé par une annexe au rapport de gestion ;

– la nature des opérations auxquelles il est susceptible d'être employé, et qui devront être réalisées par la société elle-même ou par ses filiales.

Les dispositions complétant l'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation prévues par le même article permettent par ailleurs à l'autorité administrative, lorsqu'une SACICAP n'aura pas utilisé, sur deux exercices consécutifs, tout ou partie de la « réserve de disponibilités », de prélever les sommes non dépensées et de les attribuer, sur proposition de l'UES-AP, à une autre SACICAP qui devra les employer en supplément de ses propres obligations au titre du dividende social.

Estimant que cette procédure soulève quelques interrogations, votre commission vous proposera de laisser ces transferts à l'initiative de l'UES-AP.

B. LE DÉROULEMENT DE LA PÉRIODE TRANSITOIRE

L'ordonnance (article 2) fixe au 31 décembre 2007 le terme de la période transitoire prévue pour permettre la transformation des SACI en SACICAP et de leur Chambre syndicale en UES-AP.

¹ Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, des dotations aux réserves légales et statutaires et augmenté du report bénéficiaire (cf. article L. 232-11 du code de commerce).

1. La transformation des SACI en SACICAP

C'est la transformation de SACI en SACICAP qui est évidemment au centre de la mise en œuvre de la réforme.

Le délai qui leur est assigné pour mener à bien cette transformation, qui suppose qu'elles procèdent à une réforme statutaire complexe, est impératif : l'article 3 de l'ordonnance prévoit en effet que les SACI qui n'auraient pas, à son terme, modifié leurs statuts et obtenu l'agrément administratif prévu par l'article L. 215-8 du code de la construction et de l'habitation seront dissoutes de plein droit.

La première étape est la demande de retrait de leur agrément en qualité d'établissement de crédit, qu'elles devaient présenter dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance. Aux termes de la loi de 1991, la perte d'affiliation d'une SACI au réseau entraîne sa dissolution de plein droit : l'article 6 de l'ordonnance écarte donc l'application au retrait d'agrément qui sera prononcé à la suite de cette demande des dispositions correspondantes (article.L.422-4-3 CCH).

La seconde étape est la modification de leur actionnariat pour adapter la composition de leur sociétariat aux dispositions applicables aux SACICAP et la constitution des collègues d'associés composant leur assemblée générale.

L'actionnariat des SACI est déjà très varié¹. L'application de la réforme impose néanmoins de l'ouvrir aux bénéficiaires de leurs activités d'accession à la propriété et, s'ils ne sont pas déjà associés, à leurs salariés ou à des organismes d'HLM. Elle pourra en revanche être l'occasion de « sorties » d'autres associés (établissements de crédits devenus concurrents des filiales des SACI, actionnaires qui ne seraient pas concernés par le nouveau projet économique des SACICAP).

L'article 4 prévoit donc les conditions permettant de procéder aux recompositions de capital qui pourront s'avérer nécessaires : émission de titres nouveaux réservés aux nouvelles catégories d'associés, cession ou rachat d'actions.

Il est également expressément prévu, conformément aux dispositions de l'article d'habilitation, que la société sera tenue d'acquérir, pendant toute la période transitoire, les titres détenus par tout actionnaire désireux de les céder s'il ne trouvait pas d'autre acquéreur.

Ces transactions se feront à des conditions de prix très encadrées : les nouvelles actions seront cédées à leur valeur nominale, les prix de rachat ou de

¹ Il comporte le plus souvent des collectivités territoriales, des CAF, des chambres de commerce ou de métiers, des personnes physiques (dont des salariés ou anciens salariés) des organismes d'HLM, des entreprises industrielles et commerciales locales ou nationales, des collecteurs du 1 % patronal, des SACI ou des sociétés contrôlées par les SACI.

cession seront fixés conformément à l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation.¹

L'article 6 prévoit que toutes les opérations effectuées pour faciliter l'adoption des nouveaux statuts (augmentation de capital, cession ou rachat d'actions, fusion, scission, cession d'actifs...) seront soumises à l'agrément de la Chambre syndicale.

2. Le passage de la Chambre syndicale à l'UES-AP

Jusqu'au 31 décembre 2007, la Chambre syndicale exercera simultanément :

- ses compétences d'organe central du réseau des SACI à l'égard des SACI non encore transformées en SACICAP ;
- les missions dévolues à l'UES-AP à l'égard des nouvelles SACICAP.

A compter du 1^{er} janvier 2008, l'UES-AP succédera à la Chambre syndicale.

3. La prolongation du mandat des dirigeants

Les articles 4 et 6 de l'ordonnance prévoient que les mandats des dirigeants des SACI et des membres des instances délibérantes, exécutives et de contrôle de la Chambre syndicale en fonction lors de la publication de l'ordonnance seront prolongés, respectivement, jusqu'à la désignation des dirigeants des nouvelles SACICAP et jusqu'à la transformation de la Chambre syndicale.

C. L'ORGANISATION EN RÉSEAU DES FILIALES FINANCIÈRES DES SACICAP

La réforme du statut des SACI a pour conséquence la disparition du réseau d'établissements, au sens du code monétaire et financier, qu'elles constituaient avec leurs filiales, leur caisse centrale et dont l'organe central était la Chambre syndicale.

¹ Selon cet article, le prix de vente des actions ne peut excéder leur valeur nominale, augmentée d'un intérêt annuel de même montant que le dividende qui peut être versé aux actionnaires (90 % du TEM), dans la limite de vingt années, et diminuée des dividendes perçus pendant la période de détention des actions.

Le « pôle financier » de Crédit immobilier de France s'était préparé à cette éventualité en se réorganisant : le Crédit immobilier de France développement (CIFD), holding du pôle crédit du Crédit immobilier de France, devenu l'actionnaire de référence de chacune des filiales financières régionales du réseau, a signé une lettre de confort par laquelle il s'engageait à fournir à ses filiales le soutien financier nécessaire et à garantir la liquidité et la solvabilité de chacune d'elles.

Par ailleurs, un dispositif de solidarité financière a été mis en place en 2003, grâce auquel les engagements de chacune des entités du groupe sont adossés non seulement à ses fonds propres mais à ceux de l'ensemble des entités constituant le groupe.

En dépit de cette réorganisation, la Banque de France a estimé prudent que les filiales financières des SACICAP, qui sont des établissements de dimensions relativement modestes, restent organisées en réseau.

Les articles 3 à 5 du projet de loi de ratification prévoient en conséquence la constitution en réseau, au sens du code monétaire et financier, des filiales financières du Crédit immobilier de France, dont l'organe central sera le Crédit immobilier de France développement (CIFD), actuellement détenu à 100% par les SACI.

Votre rapporteur analysera dans l'examen des articles les conditions de la mise en place de ce réseau, qui interviendra pendant la période transitoire.

Votre commission vous proposera de modifier, dans un souci de clarté et de sécurité juridique, le dispositif prévu pour organiser cette mise en place.

EXAMEN DES ARTICLES

Article premier

Ratification et modification de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

I. Commentaire du texte du projet de loi

Cet article comporte quatre paragraphes.

- Le **paragraphe I** tend à ratifier de manière expresse les dispositions de l'ordonnance du 25 août 2006, auxquelles les paragraphes II, III et IV apportent des modifications de détail.

- Le **paragraphe II** modifie l'article L.215-3 (statut des SACICAP) du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance, et plus particulièrement son deuxième alinéa, qui écarte l'application aux SACICAP de plusieurs articles de la loi de 1947 portant statut de la coopération relatifs à l'affectation des résultats des sociétés coopératives ou à l'émission de certains titres.

Il a pour objet d'insérer dans l'énumération de ces dispositions une référence à l'article 19 *terdecies* de la loi de 1947, relatif à la procédure d'agrément des sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), afin de préciser que cette procédure ne s'applique pas aux SACICAP.

Cette modification ne paraît pas devoir être retenue, pour des raisons tant de forme que de fond :

- en ce qui concerne la forme, la référence à cet article s'insère assez mal dans un alinéa relatif aux règles de gestion financière des SACICAP. S'il était indispensable de préciser que la procédure d'agrément des SCIC ne s'applique pas aux SACICAP, il conviendrait donc d'apporter cette précision à un autre endroit du texte ;

- mais on doit surtout observer, quant au fond, que la modification proposée est inutile. En effet, les dispositions relatives aux SACICAP introduites dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 1^{er} de l'ordonnance prévoient (à l'article L.215-8) une procédure spécifique d'agrément des SACICAP. L'existence de cette disposition spéciale suffit donc à écarter l'application aux SACICAP de la règle générale d'agrément des SCIC prévue à l'article 19 *terdecies* de la loi de 1947.

• Les **paragraphes III** et **IV** apportent plusieurs modifications à l'article 3 de l'ordonnance, relatif à la transformation en SACICAP à statut particulier d'une SACI elle-même à statut particulier, la société de crédit immobilier des chemins de fer français (SOCRIF), qui a pour objet de favoriser l'accès à la propriété des salariés de la SNCF, dont le capital est détenu à 99,6 % par la SNCF et dont la compétence s'étend à l'ensemble du territoire.

Pour tenir compte des particularités de la SOCRIF, l'article 3 de l'ordonnance a prévu :

– que la future SACICAP garderait une compétence nationale et continuerait d'exercer son activité au seul bénéfice des agents de la SNCF et de leur famille (premier alinéa) ;

– que ne lui seraient pas applicables les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation tendant à assurer la présence dans le sociétariat des SACICAP de collectivités territoriales ou de leurs groupements et d'organismes d'HLM, ni celles imposant la répartition des associés en collèges (alinéa 2) ;

– et que les décisions relatives à ses participations dans d'autres sociétés ne seraient pas soumises aux avis ni aux contrôles de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (alinéa 3).

Cette liste de dérogations est complétée par le paragraphe III, qui propose d'exclure l'application à la SACICAP issue de la SOCRIF d'un certain nombre de dispositions de la loi de 1947 :

– celles de l'article 3 *bis* limitant les droits de vote des « associés non coopérateurs » qui interviennent uniquement en qualité d'apporteurs de capitaux ;

– celles de l'article 9, relatif aux conditions d'attribution des droits de vote aux assemblées générales des coopératives ;

– celles de la plupart des articles du titre II *ter* relatif aux SCIC, à l'exception de ceux définissant la forme des SCIC (article 19 *quinquies*), autorisant les tiers non sociétaires à bénéficier des produits et services des SCIC (article 19 *sexies*), et du dernier alinéa de l'article 19 *nonies* écartant l'application à ces sociétés de certaines règles d'affectation des résultats.

Le paragraphe IV rectifie quant à lui une erreur matérielle dans la dénomination de la SOCRIF.

II. Position de la commission

Votre commission a adopté à cet article, qui a vocation à regrouper toutes les modifications, de forme et de fond, au texte de l'ordonnance, **sept amendements**, dont six portent sur les dispositions introduites dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 1^{er} de l'ordonnance. Certains de ces amendements répondent au moins pour partie à des préoccupations de forme, le texte de l'ordonnance, qui par définition n'a pas été soumis au crible de la discussion parlementaire, comportant quelques inexactitudes de rédaction.

- Le premier **amendement** a pour objet de rectifier une erreur de décompte d'alinéas à l'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation (objet des SACICAP) ;

- le deuxième **amendement** tend à une nouvelle rédaction du II de l'article premier, et propose d'apporter à l'article L. 215-3 CCH, relatif au statuts des SACICAP, des modifications tendant à :

- faire apparaître plus clairement, au premier alinéa de l'article, que les SACICAP prendront la forme de sociétés coopératives d'intérêt collectif à statut particulier ;

- inscrire dans le texte une définition complète du sociétariat des SACICAP, précisant les différentes catégories parmi lesquelles elles devront ou pourront recruter leurs associés et faisant, en particulier, apparaître sans équivoque qu'elles devront compter parmi ces derniers des collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que des organismes d'HLM ;

- écarter l'application aux SACICAP du dernier alinéa de l'article 19 *septies* de la loi de 1947, qui limite à 20 % la quotité du capital d'une SCIC que peuvent détenir ensemble des collectivités territoriales ou leurs groupements. Cette limite est en effet dépassée dans certaines SACI et il serait paradoxal, alors que l'on souhaite accentuer l'ancrage local des SACICAP, de contraindre les collectivités territoriales à réduire leur participation à leur capital. En outre il convient de souligner que dans les SACICAP, comme aujourd'hui dans les SACI, il n'y aura pas de lien automatique entre la participation au capital et les droits de vote à l'assemblée générale.

- Le troisième **amendement** tend à apporter deux modifications à l'article L. 215-4 CCH, relatif à l'organisation des associés en collèges et aux mesures destinées à faciliter la constitution d'une majorité de gestion :

- la première de ces modifications tire la conséquence du fait que, dépourvus de personnalité juridique, les collèges d'associés ne pourront pas conclure de pacte. La constitution de groupes de collèges s'exprimant d'une seule voix en assemblée générale et pouvant collectivement détenir 50 % des droits de vote devra donc résulter d'une convention entre les associés membres de ces collèges ;

– la deuxième tend à relever à 20 % le pourcentage maximum des droits de vote dont pourra disposer un collègue d'associés rassemblant des SACICAP ou des filiales communes à des SACICAP. En effet, la réussite des SACI et de leurs filiales est largement due à l'existence de liens en capital entre les SACI : certaines, de très petite taille, ont une activité importante grâce aux moyens d'action de SACI qui ont une participation, parfois majoritaire, dans leur capital. Limiter à 10 % -c'est-à-dire au pourcentage minimal des droits de vote dont peut disposer un collègue- les droits de vote du collègue dont feraient partie les autres SACICAP empêcherait la mise en place de ces synergies.

- Le quatrième **amendement** a pour objet d'alléger la rédaction des deux premiers alinéas de l'article L. 215-5 du code de la construction et de l'habitation, relatif à l'organisation de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, et d'éviter de faire référence aux notions un peu inhabituelles d'associés « à titre obligatoire » ou « de plein droit ».

- Le cinquième **amendement**, qui porte sur l'article L. 215-8, est un amendement de conséquence et a également pour objet de supprimer une erreur de rédaction portant sur le nombre maximum de voix dont peut disposer un collègue.

- Le sixième **amendement** tend à supprimer les dispositions de l'article L. 215-9 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient que l'administration contrôle le respect des statuts sociaux des SACICAP, le contrôle du respect des clauses des contrats de société n'étant pas du ressort de la puissance publique.

- Enfin, le septième **amendement** a pour objet de supprimer, à l'article 6 de l'ordonnance (transformation de la Chambre syndicale des SACI en UES-AP), la disposition prévoyant que l'UES-AP est membre de droit de l'Union des fédérations d'organismes d'HLM. Cette disposition est en effet superfétatoire, la Chambre syndicale étant déjà membre de cette association, et sa rédaction peu satisfaisante, la loi n'ayant pas vocation à désigner les membres (et encore moins les « membres de droit ») des associations.

Article 2

(Articles L. 215-1-1 et L. 215-1-2 [nouveaux] et article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation)

Filiales des SACICAP. Dividende social

I. Commentaire du texte du projet de loi

Cet article, qui comporte deux paragraphes, a pour objet de compléter le dispositif relatif aux SACICAP inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 1^{er} de l'ordonnance par des dispositions nouvelles et qui n'entraient pas dans le champ du texte d'habilitation.

Ces dispositions concernent, d'une part, les filiales des SACICAP et, d'autre part, le « dividende social ».

- Le **paragraphe I** propose d'insérer après l'article L. 215-1, relatif à l'objet social des SACICAP, deux articles nouveaux :

*l'article L. 215-1-1 (filiales des SACICAP) garantit, conformément aux engagements pris lors de la discussion de l'article d'habilitation, que les SACICAP pourront conserver leur réseau de filiales exerçant des activités concurrentielles dans le domaine du crédit immobilier et de la promotion et de la gestion immobilière. Ce qui garantit, du même coup, qu'elles disposeront des moyens de réaliser les objectifs que leur assigneront les conventions passées avec l'État.

On rappellera qu'aux termes du dernier alinéa de l'article L. 215-7 les prises ou cessions de participation des SACICAP dans des sociétés sont soumises à un avis conforme de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

*l'article L.215-1-2 est relatif aux conditions de définition et d'affectation du dividende social.

Le premier alinéa de l'article précise que le dividende social devrait représenter chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice. Il serait affecté au financement d'opérations conçues et réalisées par la SACICAP ou ses filiales dans le domaine de l'habitat et en faveur des personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'État.

Le second alinéa précise que les sommes concernées constitueront une « réserve de disponibilités » et qu'une annexe au rapport de gestion de la SACICAP devra indiquer le montant de la réserve en fin de exercice et le détail des opérations financées

- Le **paragraphe II** prévoit de compléter l'article L. 215-7 CCH , relatif au rôle de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, par deux alinéas nouveaux :

– le premier de ces alinéas impose à l’UES-AP de veiller au respect des conditions de détermination et d’utilisation du dividende social par les SACICAP :

– le second dispose qu’une SACICAP qui, pendant deux exercices successifs, n’engagerait pas tout ou partie des dépenses prévues en application de l’article L. 215-1-2 pourrait être soumise à un prélèvement effectué par l’autorité administrative, d’un montant égal aux dépenses non réalisées et dont le produit serait attribué, sur proposition de l’UES-AP, à une autre SACICAP qui devrait l’employer conformément aux objectifs définis à l’article L. 215-1-2, sans préjudice de ses propres obligations.

II. Position de la commission

L’article 2 du projet de loi affirme sans ambiguïté la capacité des SACICAP, comme aujourd’hui des SACI, d’avoir des filiales concurrentielles tant dans le secteur de l’habitat que dans celui du crédit immobilier. Il apporte donc, à cet égard, les garanties que jugeaient indispensables les parties concernées.

Mais il donne aussi, on peut le noter, une base législative très solide aux conventions que les SACICAP passeront avec l’État en vue de la définition et de l’utilisation du « dividende social ».

Votre rapporteur s’interroge à cet égard sur les dispositions introduites à l’article L. 215-7 CCH qui prévoient qu’en cas de non utilisation de tout ou partie de la réserve affectée aux actions définies par les conventions, l’autorité administrative pourra prélever les sommes non utilisées et les attribuer à une autre SACICAP.

Il est certes tout à fait souhaitable que les fonds réservés pour le financement d’actions sociales ne demeurent pas sans emploi et que chaque SACICAP soient incitée à réaliser aussi rapidement et efficacement que possible les opérations prévues.

On peut envisager à cette fin des stipulations contractuelles, on peut aussi concevoir que l’Union économique et sociale pour l’accession à la propriété organise en tant que de besoin une forme de « péréquation » des moyens disponibles au sein du réseau des SACICAP.

On rappellera en outre que les dispositions relatives au contrôle des SACICAP donnent à l’État des moyens importants pour assurer le suivi de leur activité et éventuellement les sanctionner.

Mais il paraît difficile, en revanche, d’envisager que « l’autorité administrative » puisse opérer un prélèvement sur les fonds d’une société privée pour en attribuer le montant à une autre et, tel que le texte est formulé, la procédure envisagée paraît à vrai dire ne pouvoir se rattacher à aucune voie de droit.

Votre commission vous proposera donc d'adopter à cet article un **amendement** donnant simplement la possibilité à l'Union économique et sociale pour l'accession à la propriété de proposer un transfert des moyens non employés par une SACICAP à une autre SACICAP.

Article 3

Organisation en réseau, au sens du code monétaire et financier, des filiales financières des SACICAP

I. Commentaire du texte du projet de loi

Le chapitre II de l'ordonnance du 25 août 2006 organise la disparition de l'actuel réseau Crédit immobilier de France que constituent, depuis la loi de 1991, les SACI, leurs filiales financières, leur caisse centrale et la Chambre syndicale des SACI, organe central du réseau.

La Banque de France a cependant jugé nécessaire que les filiales des SACICAP, qui sont des établissements de dimension modeste, demeurent organisées en réseau.

L'**article 3** du projet de loi prévoit donc la constitution d'un nouveau réseau dont l'organe central sera le Crédit immobilier de France développement (CIFD).

Le CIFD est une compagnie financière, devenue en 2000 holding du nouveau pôle crédit du CIF et détenue à 100 % par les SACI.

Le nouveau réseau sera formé des établissements de crédit dans lesquelles les SACICAP détiendront directement ou indirectement une participation et qui seront contrôlés par le CIFD.

Cette définition englobe l'ensemble des éléments de l'actuel pôle financier :

- la Caisse centrale du Crédit immobilier de France (3CIF), établissement bancaire qui assure la liquidité et le refinancement du groupe, filiale à 99,9 % de CIFD ;

- CIF Euromortgage, la société de crédit foncier du groupe, détenue à 100 % par 3CIF ;

- la Banque Patrimoine et Immobilier, spécialisée dans les prêts à l'habitat, filiale à 100 % de CIFD ;

- les 18 sociétés financières régionales (SFR) détenues à 51 % par le CIFD et à 49 % par les SACI ;

Aux termes de l'article 3 du projet de loi, il faut, pour que le CIFD soit l'organe central du réseau, que la majorité de son capital soit détenue par des SACICAP.

Il acquerra donc la qualité d'organe central dès que cette condition sera remplie -c'est-à-dire dès que les SACI déjà transformées en SACICAP détiendront conjointement la majorité de son capital.

Mais il pourrait la perdre si elle ne l'était plus, c'est-à-dire si la majorité de son capital n'était plus détenue par des SACICAP.

Le dispositif proposé par l'article 3 du projet de loi ne crée donc pas un réseau pérenne et permet, à la différence du réseau créé en 1991, qu'il cesse d'exister sans nouvelle intervention du législateur, dès lors que les SACICAP ne détiendraient plus la majorité du capital de CIFD.

On peut également relever que, tandis que les dispositions relatives au réseau des SACI créé par la loi de 1991 sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation (article L. 422-4-1) et dans le code monétaire et financier (la Chambre syndicale des SACI figure dans la liste des organes centraux établie par l'article L. 511-30, l'article L. 513-1 renvoie aux dispositions du CCH relatives aux SACI), il n'est pas proposé de codifier les dispositions de l'article 3 du projet de loi.

II. Position de la commission

Votre commission vous propose d'adopter cet article **sans modification.**

Article 4

(Article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, article 7 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux SACICAP)

Mise en place du réseau des filiales financières des SACICAP

I. Commentaire du texte du projet de loi

Cet article, qui modifie l'article L. 422-4-1 CCH (réseau des SACI) et -bien inutilement du reste- l'article 7 (abrogations) de l'ordonnance, a pour objet de prévoir des modifications de l'article L. 422-4-1 liées à la mise en place, avant la fin de la période transitoire prévue par l'ordonnance, du réseau des filiales financières des SACICAP.

Cette « transition dans la transition » comporte des mesures répondant à trois objectifs :

– supprimer, dès la création du nouveau réseau, l’affiliation à la Chambre syndicale des SACI de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier, aujourd’hui dénommée Caisse centrale du crédit immobilier de France (3CIF) ;

– garantir, pendant la période transitoire, la stabilité de l’actionnariat des filiales financières des SACI ;

– laisser en revanche toute latitude au groupe Crédit immobilier de France, dès la fin du processus de transformation des SACI en SACICAP, de procéder à des ouvertures de capital ou de rechercher des adossements.

- **La suppression de l’affiliation de 3CIF à la Chambre syndicale**

Un même établissement de crédit ne peut être affilié simultanément à deux organes centraux de réseau.

Il est donc nécessaire, puisque la condition de création du nouveau réseau -la détention de la majorité du capital de CIFD par des SACICAP- devrait logiquement être remplie avant le terme de la période transitoire prévue par l’ordonnance, de supprimer dès la réalisation de cette condition l’affiliation de 3CIF à la chambre syndicale des SACI -même si l’on peut estimer regrettable de devoir modifier, à une date incertaine, un texte de toute façon promis à une abrogation prochaine.

A cette fin, il est proposé de supprimer, au premier alinéa de l’article L. 422-4-1 CCH, qui énumère les éléments du réseau des SACI, la mention de la caisse centrale (modification prévue par le II de l’article 4 au III a de l’article 7 de l’ordonnance).

Cette modification entrerait en vigueur à compter de la date à laquelle des SACICAP détiendraient conjointement la majorité du capital du CIFD, « *et au plus tard le premier janvier 2008* », précision qui paraît inutile, car à cette date prendra effet l’abrogation de l’article L. 422-4-1 prévue par l’article 7 de l’ordonnance.

On observera que cette modification laisse subsister les dispositions des sixième, huitième et neuvième alinéas de l’article qui tirent les conséquences de l’affiliation de 3CIF à la Chambre syndicale, ce qui nuit à la logique de la démarche suivie et à la cohérence du texte.

- **La garantie de la stabilité de l’actionnariat des filiales pendant la période de transition**

Les auteurs du projet de loi ont estimé qu’il était de la responsabilité des pouvoirs publics de garantir, pendant la phase de transition correspondant à la transformation des SACI en SACICAP, la stabilité de l’actionnariat des filiales financières des SACI.

La seule disposition législative relative à la composition du capital des établissements composant le réseau Crédit immobilier de France figure au sixième alinéa de l'article L. 422-4-1 CCH et impose que les SACI détiennent la majorité du capital de leur caisse centrale¹.

Afin que cette disposition, qui interdit tout changement de majorité du capital de 3CIF, continue de porter effet pendant le processus de transformation des SACI, il est proposé, au I de l'article, de la modifier pour prévoir la détention conjointe par les SACI et les SACICAP de la majorité du capital de 3CIF.

• **La suppression des dispositions s'opposant à un changement d'actionnaire majoritaire**

S'ils souhaitent que rien ne menace la stabilité de l'actionnariat des filiales financières des SACI pendant la période de transition, les auteurs du projet de loi souhaitent en revanche que, dès que l'ensemble des SACI auront été transformées en SACICAP, celles-ci aient toute liberté de céder ou non leur participation majoritaire dans ces filiales.

A cette fin, il est prévu de supprimer, dès la transformation en SACICAP de la dernière SACI, la disposition interdisant la cession de la majorité du capital de la caisse centrale, ainsi du reste que les dispositions des deux autres alinéas de l'article L.422-4-1 concernant la caisse centrale.

Considérant que, selon toute vraisemblance, le processus de transformation des SACI en SACICAP ne s'achèvera pas très longtemps avant le terme de la période transitoire prévue par l'ordonnance -le 31 décembre 2007- il peut cependant sembler plus raisonnable d'attendre cette date, qui par ailleurs a l'avantage d'être certaine, pour que ces dispositions soient abrogées en même temps que l'article L. 422-4-1 CCH et que l'ensemble des dispositions législatives concernant les SACI et le réseau constitué en 1991.

II. Position de la commission

En fonction des observations qui précèdent, votre commission a adopté un **amendement** proposant une nouvelle rédaction de cet article.

Cette rédaction a pour objet :

– de simplifier la présentation du dispositif et d'améliorer la lisibilité des textes en ne modifiant pas l'article d'abrogation de l'ordonnance du 25 août 2006 (article 7). Une telle modification n'a en effet aucune raison d'être puisque, d'une part, l'article 4 du projet de loi ne remet pas en cause l'abrogation de l'article L. 422-4-1 CCH à compter du 1^{er} janvier 2008 et que,

¹ Cette disposition, qui résulte de la loi de 1991, avait pour objet de permettre l'entrée dans le capital de la caisse, dont l'intégralité était détenue par les SACI, d'institutions financières importantes, afin de consolider sa place sur le marché financier. Il n'a cependant pas été fait usage de cette faculté et les SACI contrôlent toujours indirectement, par l'intermédiaire de CIFD, la totalité du capital de 3CIF.

d'autre part, les modifications qu'il est proposé d'apporter à cet article avant son abrogation ne résultent pas des dispositions de l'ordonnance mais de celles du projet de loi de ratification ;

– de supprimer, à la date de création du nouveau réseau, l'ensemble des dispositions de l'article L. 422-4-1 relatives à l'affiliation de la caisse centrale à la Chambre syndicale des SACI ;

– d'étendre, comme le propose le texte initial du projet de loi, aux SACICAP la disposition relative à la détention de la majorité du capital de la caisse centrale afin d'assurer la stabilité de la composition du capital de cette caisse pendant la période transitoire, et de ne prévoir sa suppression qu'à la fin de cette période.

Certes, on peut considérer que ce choix prolongera peut-être de quelques semaines l'application d'une disposition restreignant la liberté d'action des SACICAP. Mais il présente en revanche, en termes de sécurité juridique, deux avantages qui paraissent décisifs à votre rapporteur : il évite de modifier une nouvelle fois les textes à une date incertaine et à la veille de leur abrogation ; il assigne à l'application de cette disposition un terme certain et connu à l'avance, alors que nul ne pourra savoir, avant que cet événement ne se soit produit, à quelle date la dernière SACI deviendra une SACICAP.

Article 5

Devenir du fonds de garantie et d'intervention du réseau des SACI

I. Commentaire du texte du projet de loi

Cet article prévoit que dès qu'il acquerra la qualité d'organe central, le CIFD assumera, à l'égard des filiales financières des SACI l'ensemble des missions incombant à la Chambre syndicale des SACI en application des dispositions du code monétaire et financier relatives aux organes centraux, et notamment qu'il gèrera la fraction du fonds de garantie et d'intervention constitué par la Chambre syndicale couvrant les engagements éventuellement pris envers un ou plusieurs établissements du réseau dont le CIFD devient l'organe central.

Outre qu'il définit, en faisant expressément référence au code monétaire et financier, la mission et les pouvoirs de l'organe central du nouveau réseau, l'objet principal de cet article est de régler formellement le sort du fonds de garantie du réseau des SACI dont l'existence a été prévue par la loi (article L. 422-4-1 CCH, 3^{ème} alinéa).

En fait, la portée concrète de cet article sera limitée, étant donné qu'un dispositif de garanties internes au groupe CIFD a été mis en place en

prévision de la disparition de la chambre syndicale, précisément pour se substituer au fonds de garantie. En revanche, cet article permet de transférer à la future UES-AP les fonds nécessaires à la couverture des engagements pris antérieurement.

- **La constitution et le fonctionnement du fonds de garantie**

Il appartenait à la Chambre syndicale, en tant qu'organe central du réseau des SACI créé en 1991, d'organiser la solidarité financière entre ses adhérents.

A cette fin, la loi avait prévu qu'elle devait constituer un fonds de garantie et l'intervention.

Ce fonds a été alimenté par les SACI, d'une part par des versements constituant pour elles des charges définitives, d'autre part au moyen de prêts subordonnés à durée indéterminée, la loi prévoyant en outre que pouvaient être affectés au fonds d'éventuels boni de liquidation de SACI (article L. 422-11 CCH).

L'histoire de son fonctionnement a été marquée par le fait que les sociétés anonymes de crédit immobilier étaient les seuls établissements de crédit qui pouvaient exercer à la fois une activité de crédit et des activités immobilières. C'est certes en sa qualité d'organe central au sens de la loi bancaire que la Chambre syndicale avait été chargée d'organiser la solidarité financière entre les SACI et de couvrir les risques de liquidité et de solvabilité des établissements du réseau, mais ces risques comprenaient à la fois des risques liés à l'activité de crédit et des risques immobiliers.

Et, de fait, les seuls décaissements effectués ou garanties délivrées par le fonds depuis sa constitution ont eu pour origine des sinistres nés d'activités immobilières. Ils ont concerné uniquement des SACI ou des filiales immobilières de SACI et il n'y a eu aucun engagement sur des établissements de crédit appelés à faire partie du réseau CIFD.

Depuis 1999, en conséquence de la mise en place d'un mécanisme de solidarité conventionnelle entre les établissements constituant le groupe crédit, le fonds de garantie et d'intervention ne couvre plus que les risques immobiliers des SACI.

- **Le mécanisme de solidarité conventionnelle au sein du groupe CIFD**

A la suite des décisions de réorganisation du groupe Crédit immobilier de France prises en 1999, le groupe crédit -CIFD et ses filiales- a été doté en capitaux propres à hauteur de 2,3 milliards d'euros et, comme on l'a déjà indiqué dans le présent rapport, un dispositif de solidarité financière entre les établissements du groupe a été mis en place en 2003.

- **Le devenir du fonds de garantie**

Le fonds de garantie est intervenu pour effectuer à hauteur de ses disponibilités le règlement de la contribution prévue par l'ordonnance du 25 août 2006, les SACI ne pouvant autrement faire face à cette échéance. En conséquence, après règlement de la contribution financière le fonds de garantie sera vide de trésorerie et il ne sera pas reconstitué puisqu'à compter du 1^{er} janvier 2008 l'article L. 422-4-1 CCH sera abrogé.

Seuls les fonds nécessaires à la couverture des engagements pris antérieurement, qui résultent essentiellement de deux prêts subordonnés, seront maintenus et transférés à l'UES-AP, en tant que fond associatifs.

II. Position de la commission

Votre commission vous propose d'adopter cet article **sans modification.**

*

*

*

Compte tenu de l'ensemble de ces observations et sous réserve des amendements qu'elle vous soumet, votre commission vous propose d'adopter le projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

*

*

*

TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</p>	<p>Projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</p>	<p>Projet de loi ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</p>
<p><i>(Cf. annexe)</i></p>	<p>Article 1^{er}</p>	<p>Article 1^{er}</p>
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>I. – L'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété est ratifiée.</p>	<p>I. – <i>(Sans modification)</i></p>
<p><i>Art. L. 215-1.-</i></p>	<p>II. – <i>Au deuxième alinéa de l'article L. 215-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant de l'ordonnance mentionnée au I, après les mots : « l'article 17 » sont insérés les mots : « , l'article 19 terdecies ».</i></p>	<p><i>...- A la fin de l'article L.215-1 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I, les mots : « au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « au deuxième alinéa ».</i></p>
<p>..... Elles ne peuvent détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités mentionnées au premier alinéa.</p>	<p>II. – L'article L. 215-3 du code de la construction et de l'habitation, <i>tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I est ainsi modifié :</i></p>	<p><i>1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :</i></p>

Textes en vigueur

Art. L. 215-3.- Sauf dispositions contraires prévues au présent chapitre, les statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont établis conformément aux dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment à ses articles 19 *quinquies* à 19 *quindecies*.

Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 *bis*, l'article 17 et les articles 19 *sexdecies* à 19 *tervicies* de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

Sont associés à titre obligatoire des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété les salariés de ces sociétés ainsi que les accédants à la propriété des habitations construites ou commercialisées par ces mêmes sociétés.

Les collectivités territoriales et leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où la société a son siège et les organismes d'habitations à loyer modéré qui ont leur siège ou la majorité de leur patrimoine immobilier dans cette même région peuvent être admis en qualité d'associés.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« Art. L. 215-3.- Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont régies par les dispositions du titre II ter de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération et par les dispositions du présent chapitre.

2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété doivent avoir pour associés :

« - leurs salariés ;

« - les bénéficiaires des opérations d'accèsion à la propriété de l'habitat mentionnées au deuxième alinéa de l'article L.215-1 ;

« - des collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;

« - des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.

« Elles peuvent également admettre comme associés :

« - toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;

Textes en vigueur

—

Art. L. 215-4.-

.....

L'un des collèges dispose de 50 % des droits de vote aux assemblées générales. Les statuts peuvent également prévoir qu'un groupe de plusieurs collèges, réunis par un pacte coopératif les engageant à s'exprimer d'une seule voix dans les assemblées générales, disposera de la même proportion des droits de vote.

Si le collège composé de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles est constitué, il ne peut détenir plus de 10 % des droits de vote à l'assemblée générale.

Art. L. 215-5.-L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est une société coopérative régie par les dispositions du titre II bis de la loi du 10 septembre 1947.

Texte du projet de loi

—

Propositions de la Commission

—

« - toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.

« Les dispositions du dernier alinéa de l'article 19 septies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. »

...- L'article L.215-4 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I, est ainsi modifié :

1° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« les statuts attribuent 50 % des droits de vote en assemblée générale à l'un des collèges, ou à un groupe de collèges dont les associés qui les composent se sont engagés par convention à ce qu'ils s'expriment d'une seule voix dans les assemblées générales de la société.

2° Dans le dernier alinéa, le pourcentage : « 10% » est remplacé par le pourcentage : « 20% ».

...- Les deux premiers alinéas de l'article L.215-5 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I, sont ainsi rédigés :

« Art. L.215-5. — L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est régie par les dispositions du titre II bis de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 précitée.

Textes en vigueur

Elle a pour associés, à titre obligatoire, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. L'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré a la qualité d'associé de plein droit.

.....
Art. L. 215-8.-
.....

En cas de changement du collège disposant d'au moins 50 % des droits de vote ou du pacte coopératif mentionné à l'article L. 215-4, la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété doit obtenir un nouvel agrément dans les formes prévues au premier alinéa.

.....
Art. L. 215-9.- Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions du présent chapitre, *des statuts sociaux* et des conventions passées avec l'Etat par ces sociétés ou par l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété.

Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété

Art. 3.- La société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété issue de la transformation de la Société de crédit immobilier des chemins de fer exerce son activité au bénéfice des agents de la Société nationale des chemins de fer français et de leur famille. Sa compétence s'étend sur l'ensemble du territoire national.

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

.....
« Elle doit avoir pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

.....
...- Le deuxième alinéa de l'article L. 215-8 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I, est ainsi rédigé :

« En cas de changement du collège ou du groupe de collèges disposant de 50% des droits de vote dans les conditions prévues à l'article L.215-4, la société doit obtenir un nouvel agrément.

.....
...- Dans le premier alinéa de l'article L. 215-9 du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 1^{er} de l'ordonnance mentionnée au I, sont supprimés les mots : « , des statuts sociaux ».

.....
III. – Le deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance mentionnée au I est remplacé par les dispositions suivantes :

.....
III. – *(Sans modification)*

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p>Le troisième alinéa de l'article L. 215-3 et l'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation résultant de la présente ordonnance ainsi que les articles 19 <i>septies</i> et 19 <i>tervicies</i> de la loi du 10 septembre 1947 susvisée ne sont pas applicables à cette société.</p>	<p>« Le troisième alinéa de l'article L. 215-3, l'article L. 215-4, la seconde phrase du premier alinéa et le deuxième alinéa de l'article L. 215-8 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant de la présente ordonnance ainsi que les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article 3 <i>bis</i>, l'article 9 et les articles 19 <i>septies</i> à 19 <i>tervicies</i>, à l'exception du quatrième alinéa de l'article 19 <i>nonies</i> de la loi du 10 septembre 1947 précitée, ne sont pas applicables à cette société. »</p>	<p><i>...- La dernière phrase de l'avant dernier alinéa de l'article 6 de l'ordonnance mentionnée au I est supprimée.</i></p>
<p>Les décisions relatives aux participations de la Société immobilière des chemins de fer et de la nouvelle société issue de sa transformation ne sont pas soumises aux avis et au contrôle de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.</p>	<p>IV. – Au troisième alinéa du même article 3, les mots : « Société immobilière des chemins de fer » sont remplacés par les mots : « Société de crédit immobilier des chemins de fer ».</p>	
<p><i>Art. 6.-</i></p>		
<p>..... Pour l'exercice des missions définies aux articles L. 215 7 et L. 215 8 du code de la construction et de l'habitation et dans les limites de ses statuts, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété succède à compter du 1er janvier 2008 à la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dans ses droits et obligations. <i>L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est membre de droit de l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.</i></p>	<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>
	<p>Le chapitre V du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant de l'ordonnance du 25 août 2006 est ainsi modifié :</p>	<p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>
	<p>I. – Après l'article L. 215-1, sont insérés les articles L. 215-1-1 et L. 215-1-2 ainsi rédigés :</p>	<p>I. – <i>(Sans modification)</i></p>

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« *Art. L. 215-1-1.* – Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété peuvent détenir, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés, quelle qu'en soit la forme, ayant pour objet soit la réalisation de toutes opérations d'habitat et prestations de services liées à l'habitat ainsi que de toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat, soit de fournir, à toute personne, des produits et services bancaires et leurs accessoires concourant aux opérations liées à l'habitat.

« Les participations ainsi détenues, le cas échéant conjointement avec d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux participations dans des sociétés d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

« *Art. L. 215-1-2.* – Toute société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations qu'elle conçoit et réalise elle-même ou par ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'État.

Textes en vigueur

—

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 215-7.- L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en oeuvre de ces conventions. A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété dans des sociétés.

Texte du projet de loi

—

« A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une réserve de disponibilités dont l'utilisation doit être conforme aux prescriptions du premier alinéa. Une annexe au rapport de gestion de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété indique le montant de la réserve en fin d'exercice et détaille les opérations financées. »

II. – L'article L. 215-7 est complété par les dispositions suivantes :

Propositions de la Commission

—

II. – (*Alinéa sans modification*)

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Propositions de la Commission

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession sociale à la propriété.

« La société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété qui, pendant deux exercices successifs, *n'engage pas* tout ou partie des dépenses prescrites par l'article L. 215-1-2 est soumise par l'autorité administrative à un prélèvement d'un montant égal aux dépenses non réalisées. L'autorité administrative attribue, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, *le produit du prélèvement* à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant de cet article.»

Article 3

Les établissements de crédit dans lesquels les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété détiennent directement ou indirectement une participation et sur lesquels le Crédit immobilier de France développement (CIFD) exerce un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, forment un réseau ayant pour organe central au sens de l'article L. 511-30 du code monétaire et financier le Crédit immobilier de France développement (CIFD), à la condition que la majorité du capital de cet établissement soit détenu conjointement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

(Alinéa sans modification)

« Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa de l'article L.215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette ...

... article.»

Article 3

(Sans modification)

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><i>Art. L. 422-4-1.-</i></p> <p>.....</p> <p>Le président de la chambre syndicale 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. Toutefois, en cas d'incompatibilité rendant impossible l'exercice par le président de la chambre syndicale du mandat de président de la caisse centrale, ce dernier est nommé par le conseil d'administration de la caisse centrale sur proposition du président de la chambre syndicale.</p> <p style="text-align: center;">Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</p> <p style="text-align: center;"><i>Art. 7.-</i></p> <p>.....</p> <p>III. – Dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation, la section 4 du chapitre II du titre II du livre IV est supprimée.</p> <p style="text-align: center;">(Code de la construction et de l'habitation <i>Art. L. 422-4-1.- Cf. annexe)</i></p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p>I. – Au sixième alinéa de l'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « par les sociétés anonymes de crédit immobilier » sont insérés les mots : « et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ».</p> <p>II. – <i>Le III de l'article 7 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 est ainsi rédigé :</i></p> <p>« III. – Dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation :</p> <p style="padding-left: 2em;">« a) Au premier alinéa de l'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "et leur caisse centrale" sont supprimés à compter de la date où les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété détiennent conjointement la majorité du capital du Crédit immobilier de France développement et au plus tard le 1^{er} janvier 2008 ;</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p style="text-align: center;"><i>L'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</i></p> <p style="text-align: center;"><i>1° La première phrase du sixième alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :</i></p> <p style="padding-left: 2em;">« Les sociétés anonymes de crédit immobilier et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété détiennent la majorité du capital de la caisse centrale des sociétés anonymes de crédit immobilier. Le président de la chambre syndicale est de droit président de la caisse centrale.</p> <p style="text-align: center;">II. –Supprimé</p> <p style="text-align: center;"><i>2° A compter de la date à laquelle les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété détiennent la majorité du capital du Crédit immobilier de France développement :</i></p> <p style="padding-left: 2em;"><i>a) Dans le premier alinéa, les mots : « et leur caisse centrale » sont supprimés.</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Propositions de la Commission
..... V. – Les dispositions du présent article prennent effet au 1 ^{er} janvier 2008.	<p data-bbox="576 360 1018 611">« b) Les sixième, huitième et neuvième alinéas de l'article L. 422-4-1 précité sont abrogés à compter de la date où toutes les sociétés anonymes de crédit immobilier se sont transformées en sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et au plus tard le 1^{er} janvier 2008 ;</p> <p data-bbox="576 651 1018 801">« c) Les autres dispositions de la section 4 du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation sont abrogées à compter du 1^{er} janvier 2008. »</p> <p data-bbox="576 842 1018 931">III. – Le V de l'article 7 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 est ainsi rédigé :</p> <p data-bbox="576 972 1018 1061">« V. – Les dispositions des I, II et IV du présent article prennent effet au 1^{er} janvier 2008. »</p> <p data-bbox="748 1128 845 1155">Article 5</p> <p data-bbox="576 1196 1018 1854">Le Crédit immobilier de France développement mentionné à l'article 3 succède, dès qu'il acquiert la qualité d'organe central, à la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dans l'ensemble de ses droits et obligations pour les missions définies aux articles L. 511-31 et L. 511-32 du code monétaire et financier à l'égard des établissements de crédit mentionnés à l'article 3 et comprenant notamment la gestion de la fraction du fonds de garantie et d'intervention, constitué par la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier, couvrant les engagements spécifiques éventuellement pris envers un ou plusieurs établissements de crédit dont le Crédit immobilier de France Développement est organe central.</p>	<p data-bbox="1034 360 1474 450">b) les deux dernières phrases du sixième alinéa et les deux derniers alinéas sont supprimés.</p> <p data-bbox="1147 647 1310 674">« c) Supprimé</p> <p data-bbox="1147 842 1326 869">III. – Supprimé</p> <p data-bbox="1203 1128 1300 1155">Article 5</p> <p data-bbox="1147 1196 1358 1218"><i>(Sans modification)</i></p>

Annexe I

Texte du rapport au Président de la République et de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Monsieur le Président,

Les sociétés anonymes de crédit immobilier, actuellement au nombre de cinquante-huit, présentent à ce jour un double statut de constructeur à vocation sociale et d'établissement de crédit et sont de ce fait régies à la fois par les dispositions du code de la construction et de l'habitation et celles du code monétaire et financier. Elles constituent en particulier un réseau, au sens du code monétaire et financier, dont l'organe central est la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

L'accession sociale à la propriété est une des priorités de l'action du Gouvernement en matière de logement : elle répond, en effet, à une aspiration profonde de la population et favorise le choix des parcours résidentiels.

La présente ordonnance se propose de renouveler le statut des sociétés anonymes de crédit immobilier, pour en faire des outils efficaces dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Les dispositions qui les concernent figureront dans le livre II du code de la construction et de l'habitation, aux articles L. 215-1 à L. 215-10 regroupés dans un chapitre V, créé par l'article 1er de la présente ordonnance.

L'accession sociale à la propriété constituera l'objet principal des nouvelles sociétés, qui prendront la dénomination de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

C'est ainsi que la réalisation d'opérations d'accession à la propriété par ces nouvelles sociétés sera destinée à des personnes dont les ressources n'excèdent pas les plafonds exigés pour bénéficier des prêts dits « à taux zéro ». A titre subsidiaire, les mêmes sociétés pourront exercer des compétences d'aménageur et de prestataire de services dans le domaine de l'habitat (article L. 215-1), notamment dans un objectif de mixité sociale. Leur compétence territoriale s'exercera dans les limites de la région de leur siège social, sans préjudice de la constitution de sociétés ayant une compétence territoriale plus étendue sur décision de l'autorité administrative (article L. 215-2).

Les articles L. 215-3 et L. 215-4 confèrent aux nouvelles sociétés le statut de sociétés coopératives d'intérêt collectif, défini par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération. Toutefois, le statut des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété comportera les restrictions habituelles en matière de logement social, limi-

tant fortement la rémunération ou le profit pouvant découler de la détention du capital. Seront ainsi interdits : les prélèvements sur réserves, l'incorporation des réserves au capital, la distribution de parts à avantages particuliers ou à intérêt prioritaire ou encore celle de certificats coopératifs d'investissement et de certificats coopératifs d'associés ; l'intérêt servi aux parts sociales sera par ailleurs limité conformément aux dispositions de la loi de 1947 précitée.

Le renouvellement des statuts inclut également la perte de la qualité d'établissement de crédit. Les sociétés anonymes de crédit immobilier n'exercent en effet plus d'activité directe en matière de distribution de prêts immobiliers. Cela permettra, en outre, de redonner des marges d'autonomie à ces sociétés au niveau local. Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété devront avoir pour associés à titre obligatoire, outre leurs salariés et les bénéficiaires de leurs prestations, des collectivités ou groupements de collectivités territoriales ainsi que des organismes d'HLM. Cela renforcera l'ancrage territorial de ces sociétés qui regrouperont, autour d'un projet commun tourné vers l'accession sociale à la propriété, tous les acteurs locaux du logement.

Afin d'assurer une majorité de gestion, l'un des collègues, ou plusieurs d'entre eux ayant formé un pacte coopératif, devra détenir 50 % des droits de vote aux assemblées générales.

La présente ordonnance prévoit de doter l'ensemble des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété d'une instance nationale de représentation et de coordination. Cet organisme prendra la forme de l'Union d'économie sociale définie par la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération. Les articles L. 215-5 à L. 215-7 sont relatifs à cette union dénommée Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ; elle sera chargée, en particulier, de représenter les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété auprès des pouvoirs publics et de passer, à ce titre, avec l'Etat toutes conventions relatives à l'action desdites sociétés. L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veillera à la bonne exécution de ces conventions.

L'Union d'économie sociale aura principalement pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, qui détiendront 90 % des droits de vote à ses assemblées générales. L'Union d'économie sociale ne pourra détenir aucune participation dans les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Son avis conforme sera préalablement nécessaire aux acquisitions ou cessions de participations par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété devront être agréées par l'autorité administrative, après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (article L. 215-8). Elles seront soumises à un régime de contrôle et de sanctions de l'administration comparable à ceux dont font l'objet les organismes d'HLM (articles L. 215-9 et L. 215-10).

Les articles 2 à 4 organisent la transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, avant le 1^{er} janvier 2008. L'article 4 définit, en particulier, les conditions dans lesquelles le capital des sociétés anonymes de crédit immobilier pourra être recomposé afin d'admettre les nouveaux associés prévus par la présente ordonnance. Ce même article garantit également aux actionnaires actuels des sociétés anonymes de crédit immobilier qu'ils auront bien la possibilité de revendre leurs parts, s'ils le souhaitent.

L'article 5 de la présente ordonnance instaure une contribution exceptionnelle de 500 millions d'euros des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à la politique nationale du logement.

L'article 6 définit les conditions du retrait de la qualité d'établissement de crédit pour les sociétés anonymes de crédit immobilier.

Cet article organise également la transformation de la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier en Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété. Jusqu'au 31 décembre 2007, la chambre syndicale conserve les missions qui lui sont dévolues par le code monétaire et financier, en sa qualité d'organe central, sur les sociétés anonymes de crédit immobilier n'ayant pas encore opéré leur transformation en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Pendant cette période, la chambre syndicale exerce également les missions de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sur les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ayant opéré leur transformation. A compter du 1^{er} janvier 2008, l'Union d'économie sociale succède à la chambre syndicale.

L'article 7 est de coordination ; il abroge, à compter du 1^{er} janvier 2008, les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code monétaire et financier qui sont relatives aux sociétés anonymes de crédit immobilier et à la chambre syndicale des mêmes sociétés.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.

*

*

*

Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 51 ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 25 juillet 2006 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

CHAPITRE IER

SOCIÉTÉS ANONYMES COOPÉRATIVES D'INTÉRÊT COLLECTIF POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Article 1^{er}

Il est ajouté au titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation un chapitre V comportant quatre sections et comprenant les articles L. 215-1 à L. 215-10 ainsi rédigés :

« CHAPITRE V

« Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

« Section 1

« Objet des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

« Art. L. 215-1. – Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ont pour objet :

« I. – A titre principal, de réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts.

« II. – A titre subsidiaire, de réaliser, notamment dans un objectif de mixité sociale, toutes opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ainsi que toutes opérations de constructions, de rénovation et de prestations de services liées à l'habitat.

« Elles ne peuvent détenir un patrimoine locatif sauf lorsque celui-ci est nécessaire à l'accomplissement des activités mentionnées au premier alinéa.

« Art. L. 215-2. – L'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété s'exerce sur le territoire de la région où est situé leur siège social.

« L'autorité administrative peut toutefois autoriser, par un agrément spécial délivré après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété mentionnée à l'article L. 215-5, une société à étendre son activité au-delà des limites de la région.

« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et leurs filiales peuvent participer avec des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux à des actions de coopération ou à des groupements constitués en vue d'une mise en commun de moyens ou de la mise en oeuvre d'un service commun.

« Section 2

« Organisation des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

« Art. L. 215-3. – Sauf dispositions contraires prévues au présent chapitre, les statuts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont établis conformément aux dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, notamment à ses articles 19 quinquies à 19 quindecies.

« Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 bis, l'article 17 et les articles 19 sexdecies à 19 tervicies de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« Sont associés à titre obligatoire des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété les salariés de ces sociétés ainsi que les accédants à la propriété des habitations construites ou commercialisées par ces mêmes sociétés.

« Les collectivités territoriales et leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où la société a son siège et les organismes d'habitations à loyer modéré qui ont leur siège ou la majorité de leur patrimoine immobilier dans cette même région peuvent être admis en qualité d'associés.

« Art. L. 215-4. – Les statuts de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété répartissent les associés de la société en plusieurs collèges.

« L'un de ces collèges comprend des organismes d'habitations à loyer modéré, un autre des collectivités territoriales et leurs groupements. Chacun de ces deux collèges peut comporter des associés représentant d'autres catégories à condition toutefois que ces organismes et ces collectivités ou groupements disposent de la majorité des voix au sein de leur collège respectif.

« S'il y a lieu, un autre collège est composé des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou des sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception des sociétés d'habitation à loyer modéré.

« L'un des collèges dispose de 50 % des droits de vote aux assemblées générales. Les statuts peuvent également prévoir qu'un groupe de plusieurs collèges, réunis par un pacte coopératif les engageant à s'exprimer d'une seule voix dans les assemblées générales, disposera de la même proportion des droits de vote.

« Si le collège composé de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles est constitué, il ne peut détenir plus de 10 % des droits de vote à l'assemblée générale.

« *Section 3*

« *Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété*

« *Art. L. 215-5.* – L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est une société coopérative régie par les dispositions du titre II bis de la loi du 10 septembre 1947.

« Elle a pour associés, à titre obligatoire, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. L'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré a la qualité d'associé de plein droit.

« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété disposent d'au moins 90 % des droits de vote aux assemblées générales de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, répartis à parts égales entre elles.

« *Art. L. 215-6.* – Les statuts de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont approuvés par décret en Conseil d'Etat.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ne peut détenir, directement ou indirectement, aucune part sociale dans une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ou dans une société détenue majoritairement ou de façon conjointe par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« L'Union est administrée par un conseil d'administration comprenant quinze membres au plus dont douze au moins désignés par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et un membre désigné par l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré si celle-ci en fait la demande.

« *Art. L. 215-7.* – L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elle passe toute convention avec l'Etat définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité de ces sociétés en faveur de l'accession sociale à la propriété ainsi que les modalités de contrôles nécessaires à la bonne exécution de la convention.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété veille à la mise en oeuvre de ces conventions.

A cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.

« L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs définis dans les conventions mentionnées au premier alinéa, un avis conforme aux prises ou

cessions de participations directes ou indirectes par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété dans des sociétés.

« Section 4

« *Contrôle administratif et sanctions*

« *Art. L. 215-8.* – Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont agréées par l'autorité administrative après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Ne peut être agréée la société qui ne comprend pas au nombre de ses associés au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales et un organisme d'habitations à loyer modéré pour former les collèges mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 215-4.

« En cas de changement du collège disposant d'au moins 50 % des droits de vote ou du pacte coopératif mentionné à l'article L. 215-4, la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doit obtenir un nouvel agrément dans les formes prévues au premier alinéa.

« La perte d'agrément entraîne la dissolution de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« *Art. L. 215-9.* – Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions du présent chapitre, des statuts sociaux et des conventions passées avec l'Etat par ces sociétés ou par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

« Pour les besoins du contrôle d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, l'administration peut étendre ses investigations aux sociétés et organismes dans lesquelles la société détient une participation directe ou indirecte ainsi qu'aux sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par cette société et d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, à l'exception de celles de ces filiales ou sociétés qui sont soumises au contrôle de la Commission bancaire.

« Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés du contrôle sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité administrative.

« La société contrôlée et l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété sont averties du contrôle sur place dont la société fait l'objet avant l'engagement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de la société.

« Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président du conseil d'administration de la société qui dispose d'un mois pour présenter ses

observations. Le rapport est également communiqué à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

« *Art. L. 215-10.* – Si une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété méconnaît les dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité ou ne respecte pas les engagements pris dans des conventions passées avec l'Etat par elle ou l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, l'autorité administrative peut suspendre le directoire ou le conseil de surveillance de la société et nommer un administrateur provisoire, jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an.

« En cas de manquements graves et réitérés d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété à son objet social ou de fautes lourdes ou de carence persistante, l'autorité administrative peut prononcer la dissolution de la société et nommer un liquidateur. Le boni de liquidation est attribué, par l'autorité administrative, sur proposition de l'Union d'économie sociale à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

« Préalablement à toute sanction, l'autorité administrative recueille l'avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété et invite la société en cause à présenter ses observations.

« L'autorité administrative informe sans délai l'Union sociale pour l'accession à la propriété de toute sanction qu'elle prononce. »

CHAPITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 2

Les sociétés anonymes de crédit immobilier définies aux articles L. 422-4 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un délai expirant le 31 décembre 2007 pour se transformer en adoptant les statuts prévus aux articles L. 215-3 et L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation résultant de la présente ordonnance et en obtenant l'agrément administratif selon les modalités fixées à l'article L. 215-8 du même code.

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété issues de la transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier leur succèdent dans l'ensemble de leurs droits et obligations.

Les sociétés anonymes de crédit immobilier qui n'ont pas opéré leur transformation assortie de l'agrément administratif au 31 décembre 2007 sont dissoutes de plein droit et leurs actifs nets attribués par l'autorité administrative, après avis de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété, à une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.

Article 3

La société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété issue de la transformation de la Société de crédit immobilier des chemins de fer exerce son activité au bénéfice des agents de la Société nationale des chemins de fer français et de leur famille. Sa compétence s'étend sur l'ensemble du territoire national.

Le troisième alinéa de l'article L. 215-3 et l'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation résultant de la présente ordonnance ainsi que les articles 19 septies et 19 ter viciés de la loi du 10 septembre 1947 susvisée ne sont pas applicables à cette société.

Les décisions relatives aux participations de la Société immobilière des chemins de fer et de la nouvelle société issue de sa transformation ne sont pas soumises aux avis et au contrôle de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété.

Article 4

A compter de la publication de la présente ordonnance et jusqu'au 31 décembre 2007, les sociétés anonymes de crédit immobilier peuvent procéder à l'émission de titres nouveaux ayant vocation à constituer des parts sociales des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Les titres ainsi émis sont réservés aux catégories de collectivités, organismes et personnes appelés à constituer les collèges mentionnés à l'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation résultant de la présente ordonnance.

Chaque titre est émis pour sa valeur nominale.

Les opérations nécessaires à la constitution des collèges composant l'assemblée générale des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété peuvent donner lieu à cession d'actions ou rachat par la société en vue de leur annulation, moyennant un prix qui ne peut excéder le prix maximum calculé selon les dispositions de l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation.

Tout actionnaire qui, dans la période mentionnée au premier alinéa, souhaite céder ses titres en informe le président du conseil d'administration de la société. En l'absence d'acquéreur ou en l'absence d'agrément de l'acquéreur par le conseil d'administration dans le délai de deux mois suivant cette information, la société est tenue d'acquiescer les titres en cause dans les conditions prévues à l'article L. 423-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le mandat des dirigeants en fonction dans une société anonyme de crédit immobilier à la date de publication de la présente ordonnance est prorogé, sous réserve de l'application du quatrième alinéa de l'article L. 422-4-1 du même code, jusqu'à la désignation des nouveaux dirigeants de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété issue de sa transformation.

Article 5

Lors de la transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, les fonds propres de ces nouvelles sociétés qui ne sont pas nécessaires à l'accomplissement de leur objet social sont soumis à un prélèvement.

Le prélèvement prend la forme d'une contribution exceptionnelle à la politique nationale du logement pour un montant global de 500 millions d'euros. La contribution donne lieu à deux acomptes respectivement de 350 millions d'euros et de 150 millions d'euros acquittés auprès du receveur général des finances par la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier au plus tard le 30 octobre 2006 pour le premier et au plus tard le 30 mars 2007 pour le second. Sur le premier acompte, une somme de 100 millions d'euros est affectée à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et une somme de 250 millions d'euros à la Caisse des dépôts et consignations. Le second acompte est affecté à l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale pour le financement des aides au logement.

La chambre syndicale collecte les fonds nécessaires en appelant auprès de chaque société anonyme de crédit immobilier devant se transformer en société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et auprès de chaque société ou organisme dont les titres de participation détenus par les sociétés anonymes de crédit immobilier doivent être transférés aux nouvelles sociétés, un prélèvement calculé à proportion du montant des capitaux propres figurant dans leurs comptes de 2005.

Les acomptes sont recouvrés sous les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur les sociétés.

Le premier bilan des nouvelles sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété prend en compte les prélèvements ainsi opérés.

Article 6

Dans les deux mois suivant la publication de la présente ordonnance, les sociétés anonymes de crédit immobilier demandent le retrait de leur agrément en qualité d'établissement de crédit selon la procédure prévue à l'article L. 511-15 du code monétaire et financier. L'article L. 422-4-3 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas au retrait d'agrément prononcé à la suite de cette demande.

Jusqu'au 31 décembre 2007, la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier continue d'exercer, à l'égard des sociétés anonymes de crédit immobilier n'ayant pas opéré leur transformation en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, les missions définies aux articles L. 511-31 et L. 511-32 du code monétaire et financier, comprenant notamment les opérations de gestion du fonds de garantie et les opérations de contrôle sur place assorties, le cas échéant, de mesures de sanction.

Au cours de la même période, elle agréé les augmentations de capital et les cessions de parts ou d'actions, les fusions et scissions, les prises de participation, les investissements et les cessions d'actifs intervenant en application de l'article 4 en vue de faciliter l'adoption des nouveaux statuts.

Elle exerce également jusqu'au 31 décembre 2007, à l'égard des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété nouvellement formées, les missions attribuées à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété par l'article L. 215-7 et le premier alinéa de l'article L. 215-8 du code de la construction et de l'habitation résultant de la présente ordonnance.

Pour l'exercice des missions définies aux articles L. 215-7 et L. 215-8 du code de la construction et de l'habitation et dans les limites de ses statuts, l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété succède à compter du 1er janvier 2008 à la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier dans ses droits et obligations. L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété est membre de droit de l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les mandats des membres des instances délibérantes, exécutives et de contrôle de la chambre syndicale, en fonction lors de la publication de la présente ordonnance sont prolongés jusqu'à la transformation de la chambre syndicale, nonobstant toute disposition relative à la durée des mandats ou à la limite d'âge.

Article 7

I. – Dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation, sont supprimés :

1° Au premier alinéa de l'article L. 312-2, les mots : « et de crédit immobilier » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 312-2 ;

3° A l'article L. 411-2, les mots : « les sociétés anonymes de crédit immobilier » ;

4° La deuxième phrase de l'article L. 422-5 ;

5° Dans l'intitulé de la section 5 du chapitre II du titre II du livre IV, les mots : « et de crédit immobilier » ;

6° A l'article L. 422-5-1, les mots : « et les sociétés anonymes de crédit immobilier » ;

7° Aux articles L. 422-6, L. 422-7 et L. 422-9, les mots : « ou de crédit immobilier » ;

8° Le dernier alinéa de l'article L. 422-11 ;

9° A l'article L. 423-3, les mots : « Sans préjudice des compétences dévolues au comité de la réglementation bancaire et financière et à la commission bancaire en ce qui concerne les sociétés de crédit immobilier, » ;

10° Le deuxième alinéa de l'article L. 423-4 ;

11° A l'article L. 423-9, les mots : « ou de société de crédit immobilier ».

II. – A l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré 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 » ;

2° Le quatrième alinéa est supprimé.

III. – Dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation, la section 4 du chapitre II du titre II du livre IV est supprimée.

IV. – Le code monétaire et financier est ainsi modifié :

1° La section 5 du chapitre V du titre Ier du livre V est supprimée ;

2° A l'article L. 511-30 du code monétaire et financier, sont supprimés les mots : « ainsi que la Chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier ».

V. – Les dispositions du présent article prennent effet au 1^{er} janvier 2008.

Article 8

Le Premier ministre, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée en Journal officiel de la République française.

Annexe II -

Code de la construction et de l'habitation

Article 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.

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 précitée. 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".

La chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier 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 n° 84-46 du 24 janvier 1984 précitée doivent être agréés par la chambre syndicale, qui s'assure que ces dirigeants possèdent l'honorabilité nécessaire et l'expérience adéquate à leurs fonctions. Lorsque les conditions d'honorabilité 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 la chambre syndicale 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. Toutefois, en cas d'incompatibilité rendant impossible l'exercice par le président de la chambre syndicale du mandat de président de la caisse centrale, ce dernier est nommé par le conseil d'administration de la caisse centrale sur proposition du président de la chambre syndicale.

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.

Les statuts de la caisse centrale sont soumis à l'agrément de la chambre syndicale.

La moitié au moins des membres du conseil d'administration de la caisse centrale sont désignés parmi les membres élus de l'instance délibérante de l'organe central.