



N° 3466

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 novembre 2006

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES, DE L'ENVIRONNEMENT ET DU TERRITOIRE SUR LE PROJET DE LOI, ADOPTÉ PAR LE SÉNAT APRÈS DÉCLARATION D'URGENCE, *ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété* (n° 3426),

PAR M. GÉRARD HAMEL,

Député.

---

---

Voir les numéros :

*Sénat* : 29, 40 et T.A. 19 (2006-2007).

*Assemblée nationale* : 3426



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>I.— LES SOCIÉTÉS ANONYMES DE CRÉDIT IMMOBILIER : DES SOCIÉTÉS DONT LE RÔLE ET L'ORGANISATION ONT ÉVOLUÉ ET DONT LE STATUT DOIT ÊTRE RÉFORMÉ EN CONSÉQUENCE</b> .....	6
A.— DES SOCIÉTÉS DONT LE RÔLE, LE STATUT ET L'ORGANISATION ONT ÉVOLUÉ .....	6
1. Une création ancienne .....	6
2. Un double statut .....	7
3. Une organisation en réseau et en deux pôles .....	7
4. Une organisation qui a évolué en raison de la banalisation des prêts à l'accession et de la filialisation des activités de crédit des SACI .....	8
B.— UN STATUT QUI DOIT ÊTRE RÉFORMÉ EN CONSÉQUENCE .....	9
1. Tirer les conséquences de la banalisation des activités exercées par les SACI en identifiant distinctement le pôle financier des SACI .....	9
2. Recentrer les activités des SACI sur leur activité de soutien à l'accession sociale à la propriété.....	9
<b>II.— LA RÉFORME DES SACI PAR VOIE D'ORDONNANCE : UNE REDÉFINITION DE LA GOUVERNANCE ET DE L'OBJET DES SACI, PRÉSERVANT LEUR ORGANISATION EN RÉSEAU ET LES MODALITÉS DE CONTRÔLE AUXQUELLES ELLES SONT SOUMISES</b> .....	10
A.— LA GOUVERNANCE DES SACICAP : RENFORCER L'ANCRAGE TERRITORIAL DES SACI TOUT EN ADAPTANT LE STATUT DE LA COOPÉRATION À LEURS SPÉCIFICITÉS.....	10
1. Des sociétés coopératives d'intérêt collectif.....	10
2. Des règles strictes d'affectation des résultats et de limitation de la rémunération du capital.....	10
3. Un sociétariat fondé sur la présence obligatoire de certains types d'associés.....	11
4. Une gouvernance garantissant l'ancrage territorial et social des SACICAP par une répartition des associés en collèges tout en limitant les droits de vote de certains de ces collègues .....	11

B.— UNE ACTIVITÉ RECENTRÉE SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ .....	11
C.— LA PRÉSERVATION DU RÔLE DE LA CHAMBRE SYNDICALE DES SACI .....	11
D.— UNE SOUMISSION AU MÊME TYPE DE CONTRÔLE QUE LES SACI.....	12
E.— UNE RÉFORME PROGRESSIVE .....	12
1. Une contribution exceptionnelle des SACI à la politique nationale du logement.....	12
2. La réforme ménage une période transitoire.....	13
<b>III.— LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE PROJET DE LOI À L'ORDONNANCE .....</b>	<b>14</b>
A.— LA FACULTÉ POUR LES SACICAP DE PRENDRE DES PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS DU SECTEUR CONCURRENTIEL .....	14
B.— LE DIVIDENDE SOCIAL DES SACICAP .....	14
C.— LE MAINTIEN DE L'ORGANISATION EN RÉSEAU DES FILIALES FINANCIÈRES DES SACI.....	14
<b>IV.— LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT.....</b>	<b>15</b>
<b>V.— LA POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR .....</b>	<b>15</b>
<b>TRAVAUX DE LA COMMISSION .....</b>	<b>17</b>
<b>I.— DISCUSSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>17</b>
<b>II.— EXAMEN DES ARTICLES .....</b>	<b>21</b>
<i>Article 1<sup>er</sup></i> : Ratification et modifications 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
<i>Article 2</i> (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 et dividende social des SACICAP.....	25
Article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation : Faculté pour les SACICAP de détenir des participations dans des filiales exerçant des activités dans le secteur du crédit immobilier, de la promotion et de la gestion immobilières .....	25
Article L. 215-1-2 du code de la construction et de l'habitation : Définition et affectation du dividende social.....	26
<i>Article 3</i> : Organisation en réseau des filiales financières des SACICAP .....	27
<i>Article 4</i> (Article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation) : Réseau des filiales financières des SACI.....	28
<i>Article 5</i> : Mission du CIFD et devenir du fonds de garantie et d'intervention des SACI.....	30
<b>TABLEAU COMPARATIF .....</b>	<b>33</b>

MESDAMES, MESSIEURS,

Les sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) constituent une famille spécifique d'organismes HLM, ayant une double activité dans le secteur immobilier et dans le secteur du crédit. En effet, elles sont actionnaires de sociétés anonymes d'HLM et détiennent des filiales de promotion immobilières, mais également des filiales financières représentant 4,6 % des parts du marché.

Les SACI sont aussi des acteurs de proximité, finançant du logement social, locatif et en accession à la propriété. Elles ont par ailleurs des missions sociales en partenariat avec les collectivités.

Régies par la loi n° 91-457 du 15 mai 1991, ces sociétés ont connu des évolutions importantes, notamment en raison de la banalisation des prêts à l'accession à la propriété, et du fait que les SACI ont entièrement filialisé leur activité de crédit. Le Gouvernement a souhaité consacrer ces évolutions dans un cadre législatif.

Habilité par l'article 51 de la loi portant engagement national pour le logement à réformer par ordonnance le statut de ces sociétés, le Gouvernement a publié le 25 août 2006 l'ordonnance n° 2006-1048 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Le présent projet de loi vise à ratifier et à modifier cette ordonnance.

L'objectif de l'ordonnance consiste à recentrer l'action des SACI sur leur activité de développement de l'accession sociale à la propriété. Elles sont transformées en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, ou SACICAP. Ces SACICAP conservent l'ancrage territorial des SACI, avec une compétence régionale.

Elles constituent des sociétés coopératives, selon les règles fixées par la loi de 1947 fixant le statut de la coopération. Les associés des SACICAP devront se répartir en collèges, avec au minimum deux collèges composés :

- pour l'un de collectivités territoriales ;
- pour l'autre, d'organismes HLM.

La chambre syndicale des SACI voit son rôle préservé par l'ordonnance, qui transforme néanmoins cet organisme en union d'économie sociale.

Dans le cadre de la réforme, les SACI apportent à l'Etat une contribution exceptionnelle de 500 millions d'euros, dont 350 en 2006 et 150 millions en 2007. En outre, les SACICAP devront affecter une part de leur bénéfice et des dividendes de leurs filiales à des actions sociales dans le domaine de l'habitat.

L'ordonnance fixe au 31 décembre 2007 la fin de la période transitoire au terme de laquelle la réforme sera pleinement en vigueur.

Enfin, le pôle financier des SACI, le Crédit immobilier de France a pris un peu d'avance par rapport à cette réforme, en se réorganisant en réseau dès 2003.

Le présent projet de loi ratifie l'ordonnance et y apporte quelques modifications.

Votre rapporteur se félicite de cette réforme qui correspond tant aux évolutions qu'ont connues les SACI dans les années récentes, qu'aux engagements pris par le Gouvernement lors de l'examen du projet de loi portant engagement pour le logement. Cette réforme s'inscrit en outre dans la continuité de la politique active menée par le Gouvernement depuis 2002 en faveur de l'accession sociale à la propriété, ce dont votre rapporteur se félicite aussi.

## **I.— LES SOCIÉTÉS ANONYMES DE CRÉDIT IMMOBILIER : DES SOCIÉTÉS DONT LE RÔLE ET L'ORGANISATION ONT ÉVOLUÉ ET DONT LE STATUT DOIT ÊTRE RÉFORMÉ EN CONSÉQUENCE**

### **A.— DES SOCIÉTÉS DONT LE RÔLE, LE STATUT ET L'ORGANISATION ONT ÉVOLUÉ**

#### **1. Une création ancienne**

Les SACI ont été créées par la loi du 10 avril 1908, qui leur a conféré un statut spécifique. En effet, ces sociétés à but faiblement lucratif ont été rattachées au mouvement HLM, et ont ainsi pu bénéficier d'un statut fiscal privilégié. Elles se sont vues confier pour objet principal la distribution de prêts aidés pour faciliter l'accession sociale à la propriété.

Dès 1959, leur objet social a progressivement été étendu à un ensemble de compétences immobilières tournées vers l'accession à la propriété (lotissement, construction de maisons et d'appartements, services immobiliers). Par ailleurs, jusqu'en 1977, les SACI constituaient les seuls distributeurs de prêts aidés pour l'accession à la propriété.

Cependant, en 1977, elles ont perdu ce monopole pour le partager avec le Crédit foncier de France (CFF) et le Comptoir des entrepreneurs (CDE).

## 2. Un double statut

Les SACI, actuellement au nombre de cinquante-huit, ont un double statut de constructeur à vocation sociale et d'établissement de crédit. En effet, la loi du 15 mai 1991 a créé le réseau du Crédit immobilier de France, en organisant et réglementant le fonctionnement des SACI :

– **en tant que « famille » du mouvement HLM**, les SACI sont soumises à la réglementation résultant du code de la construction et de l'habitation ;

– **en tant qu'établissements de crédits**, les SACI sont également assujetties, depuis 1984, à la loi bancaire<sup>(1)</sup>. A sa date de création, le réseau comptait plus de 120 membres, c'est à dire plus d'une SACI par département, possédant toutes la double qualification d'organisme HLM et d'établissement de crédit.

La loi de 1991 a aussi autorisé les SACI à détenir des filiales dans les conditions de droit commun pour leur permettre de s'adapter aux évolutions de l'environnement économique. La constitution du réseau s'est accompagnée de la création de la chambre syndicale des SACI, qui constitue son organe central au sens de la loi bancaire. Celle-ci est notamment chargée de garantir la sécurité financière du réseau et de veiller à la cohérence de la gouvernance des sociétés.

## 3. Une organisation en réseau et en deux pôles

Les SACI constituent un réseau, au sens du code monétaire et financier, dont l'organe central est la chambre syndicale des sociétés anonymes de crédit immobilier.

En leur qualité d'établissement de crédit, les SACI doivent recevoir l'agrément du comité des établissements de crédits. Le capital de chaque SACI est librement constitué, et se caractérise par une **grande diversité**. Le nombre total d'actionnaires des SACI s'élève à 12 000.

La structuration du réseau des SACI est marquée par une très grande complexité, en raison non seulement de l'enchevêtrement des différentes filiales mais également des liens capitalistiques qui les unissent. Deux grands blocs se dégagent néanmoins nettement :

– **le pôle financier** du réseau, le Crédit immobilier de France<sup>(2)</sup> (CIF), placé sous l'autorité de la chambre syndicale, détient l'intégralité du capital du

---

(1) cf. *infra* le commentaire de l'article 5 du projet de loi.

(2) CIFD est actionnaire majoritaire (51 %) des filiales financières du groupe CIF, le réseau des SACI étant propriétaire des 49 % restant du capital. Ces filiales sont organisées en 18 sociétés financières régionales (SFR) ayant pour objet la distribution de prêts, dans des conditions concurrentielles, pour les particuliers souhaitant accéder à la propriété.

De plus, CIFD est actionnaire unique de Banque patrimoine et immobilier (BPI), structure spécialisée dans le crédit immobilier aux particuliers, distribuant notamment des plans d'épargne logement.

Crédit immobilier France développement (CIFD), société qui gère les activités financières du groupe.

– **le pôle immobilier** se caractérise tout d’abord par le fait que les SACI sont actionnaires de référence de 34 sociétés anonymes HLM et contrôlent la majorité du capital de 27 sociétés anonymes coopératives de production HLM. Les SACI détiennent également, de manière individuelle ou conjointe, des filiales immobilières qui exercent des activités concurrentielles, regroupées par filière, de promotion-lotissement, de construction de maisons individuelles, de transactions ainsi que de gestion et d’administration de biens. Enfin, les SACI, en tant qu’organismes HLM, exercent des missions sociales, financées par les dividendes des filiales concurrentielles. Près de 50 millions d’euros y sont consacrés chaque année. Ces missions présentent une grande variété en fonction des territoires et sont effectuées en liaison avec les collectivités territoriales, mais aussi l’ANAH ou les caisses d’allocations familiales. Ces opérations prennent essentiellement la forme de bonifications de prêts pour en réduire les taux ou de subventions. En outre, certaines SACI assurent le préfinancement de travaux de réhabilitation de logements occupés par des ménages très modestes. Par ailleurs, une SACI du Loiret-Cher a conduit une opération bénéficiant à des familles très démunies vivant dans un habitat troglodyte, tandis qu’en Gironde, des actions en faveur de la sédentarisation des gens du voyage ont été menées.

*Un acteur important dans le secteur immobilier*

Le réseau financier des SACI est un acteur non négligeable sur le marché du crédit immobilier puisqu’il détient 4,5 % de parts de marché. Selon les informations fournies à votre rapporteur, en 2005, les filiales de crédit des SACI ont distribué 5,5 milliards d’euros de crédits et détenaient 23,5 milliards d’encours de crédit. Le Crédit immobilier de France est aussi un acteur important pour la distribution des prêts à taux zéro : sa part de marché sur ce produit s’élève à près de 11 %.

En matière immobilière, e 2005, les SACI ont vendu 4 050 logements collectifs en vente en l’état futur d’achèvement (VEFA), 5 100 maisons individuelles et 1 350 lotissements, dont une grande partie à des ménages à revenus modestes ou faibles. Elles ont en outre construit 5 500 logements locatifs sociaux en 2005 par l’intermédiaire de leurs sociétés HLM.

#### **4. Une organisation qui a évolué en raison de la banalisation des prêts à l’accession et de la filialisation des activités de crédit des SACI**

En 1995, le remplacement des prêts à l’accession sociale (PAP) par les prêts à taux zéro (PTZ), distribuables par tous les établissements de crédit, a

---

*Enfin, CIFD possède 100 % du capital de la Caisse centrale du Crédit immobilier de France (3 CIF), organe doté du statut de banque, qui assure le refinancement et la liquidité des sociétés du réseau et fournit les instruments de couverture contre les risques.*

consacré la banalisation de la distribution des prêts aidés pour l'accèsion à la propriété. Cette banalisation a incité les SACI à opérer une profonde mutation.

Le CIF a fait évoluer ses missions dans les secteurs du crédit et de l'immobilier vers un statut fiscal de droit commun. Le groupe a en effet mis en place des outils de refinancement garantissant un accès du réseau aux marchés financiers et séparant les risques issus des activités immobilières et de crédit.

En outre, les SACI ont mis en place une nouvelle organisation :

– leurs activités concurrentielles ont été transférées au sein de filiales spécifiques et distinctes des SACI ;

– les filiales n'exerçant pas d'activités concurrentielles directes ont vu leur activité réorientée vers des missions sociales, en faveur de l'accèsion sociale à la propriété.

## **B.— UN STATUT QUI DOIT ÊTRE RÉFORMÉ EN CONSÉQUENCE**

### **1. Tirer les conséquences de la banalisation des activités exercées par les SACI en identifiant distinctement le pôle financier des SACI**

La filialisation complète des activités de crédit, du fait de la suppression des PAP, ne justifie plus que l'ensemble du réseau soit placé sous la houlette d'un organe central au sens de la loi bancaire. L'un des objectifs de la réforme vise donc à mieux identifier, tout en maintenant son caractère intégré, le pôle financier des SACI.

### **2. Recentrer les activités des SACI sur leur activité de soutien à l'accèsion sociale à la propriété**

Le Gouvernement souhaite réaffirmer la vocation sociale des SACI en les ancrant dans les politiques locales de l'habitat et en leur faisant consacrer une part plus importante de leurs résultats au logement des personnes à revenus modestes. En outre, le Gouvernement a souhaité apporter des clarifications à la gouvernance des SACI, afin d'accroître le rôle des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de ces politiques locales.

## **II.— LA RÉFORME DES SACI PAR VOIE D'ORDONNANCE : UNE REDÉFINITION DE LA GOUVERNANCE ET DE L'OBJET DES SACI, PRÉSERVANT LEUR ORGANISATION EN RÉSEAU ET LES MODALITÉS DE CONTRÔLE AUXQUELLES ELLES SONT SOUMISES**

### **A.— LA GOUVERNANCE DES SACICAP : RENFORCER L'ANCRAGE TERRITORIAL DES SACI TOUT EN ADAPTANT LE STATUT DE LA COOPÉRATION À LEURS SPÉCIFICITÉS**

L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance insère un nouveau chapitre dans le titre I du livre II du code de la construction et de l'habitation, qui réforme le statut des SACI.

Les SACICAP auront une compétence régionale et seront autorisées à constituer des groupements avec des organismes de logement social.

#### **1. Des sociétés coopératives d'intérêt collectif**

Elles prendront la forme de sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), régies par le titre II *ter* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, tout en ayant un statut particulier. Rappelons que les SCIC peuvent revêtir la forme de sociétés anonymes (SA) ou de sociétés à responsabilité limitée (SARL) à capital variable, ayant pour objet la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale.

#### **2. Des règles strictes d'affectation des résultats et de limitation de la rémunération du capital**

A l'instar des SACI, les SACICAP seront soumises aux règles d'affectation des résultats applicables aux SCIC :

– l'intérêt statutaire versé aux porteurs de parts est limité au niveau du taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées ;

– chaque SCIC constitue une réserve statutaire dotée annuellement d'au moins 50 % des sommes disponibles après dotations aux réserves légales ;

– l'incorporation des réserves au capital est interdite.

Par rapport aux règles applicables à l'ensemble des sociétés coopératives, les SCIC se voient par ailleurs appliquer des règles spécifiques par rapport au droit commun applicable aux coopératives, s'agissant de la répartition des gains entre leurs associés (ou « ristourne » selon les termes de la loi de 1947), et de la possibilité pour les associés retraitants de plus de cinq ans d'ancienneté de bénéficier d'une part de la réserve, constituée à cet effet.

### **3. Un sociétariat fondé sur la présence obligatoire de certains types d'associés**

Le statut des SCIC définit de manière limitative les catégories de personnes parmi lesquelles elles peuvent recruter leurs associés et désigne celles qui doivent obligatoirement faire partie de ceux-ci.

### **4. Une gouvernance garantissant l'ancrage territorial et social des SACICAP par une répartition des associés en collèges tout en limitant les droits de vote de certains de ces collèges**

L'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les associés des SACICAP se répartissent en collèges, dont deux au moins : l'un regroupant des organismes HLM, et l'autre, des collectivités territoriales.

Le droit applicable aux SCIC prévoit que la part des droits de vote attribués à chaque collège ne peut être inférieure à 10 % ni supérieure à 50 %, l'apport en capital des associés ne constituant pas un critère de pondération. L'article L. 215-4 précité adapte ces règles à la spécificité des SACICAP :

– il prévoit que l'un des collèges (ou groupe de collèges constituant un pacte coopératif) dispose de 50 % des droits de vote ;

– il limite le nombre de voix du collège regroupant d'autres SACICAP ou des filiales communes de SACICAP à 10 % du total des droits de vote.

## **B.— UNE ACTIVITÉ RECENTRÉE SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**

L'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que rédigé par l'ordonnance, prévoit que le principal objet des SACICAP consistera à favoriser l'accession à la propriété, en réalisant des opérations destinées aux personnes ne dépassant pas le niveau de revenu ouvrant droit au prêt à taux zéro.

A titre subsidiaire, elles pourront exercer des activités d'aménageurs et de prestataires de services dans le domaine de l'habitat, notamment pour favoriser la mixité sociale.

Comme les SACI actuellement, les SACICAP ne pourront détenir de parc locatif, sauf si cela s'avère nécessaire à l'exercice de leurs activités dans le secteur de l'accession.

## **C.— LA PRÉSERVATION DU RÔLE DE LA CHAMBRE SYNDICALE DES SACI**

La chambre syndicale constitue l'organe central du réseau des SACI, au sens de la loi bancaire, et ce, depuis la loi de 1991 sur les SACI. L'ordonnance conserve ce rôle, tout en prévoyant la transformation de la chambre syndicale en union d'économie sociale régie par le titre II *bis* de la loi de 1947, portant la

dénomination d'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété (UES-AP).

Les dispositions de l'ordonnance concernant l'UES-AP sont codifiées aux articles L. 215-5 à L. 215-7 du code précité.

L'ensemble des SACICAP seront associées de l'UES-AP qui ne pourra cependant pas détenir de participations dans une SACICAP ni dans une société détenue majoritairement par une ou plusieurs SACICAP.

Si l'organisation des SACI est préservée, l'UES-AP ne jouera pas le rôle d'un organe central de réseau d'établissements financiers qu'avait la chambre syndicale, mais sera consultée par l'administration sur l'agrément de chacune des SACICAP. Le texte soumet toute prise de participation ou toute cession de parts des SACICAP à l'avis conforme de cette instance.

Elle pourra conclure avec l'Etat des conventions définissant les objectifs et les conditions d'exercice des activités des SACICAP et les modalités de contrôle de ces sociétés.

#### **D.— UNE SOUMISSION AU MÊME TYPE DE CONTRÔLE QUE LES SACI**

Les SACICAP seront soumises à agrément de l'administration et, bien que n'étant plus des organismes HLM, seront soumises au même contrôle que ces organismes. Ce contrôle continuera d'être assuré par la mission interministérielle d'inspection du logement social.

En cas de non renouvellement de cet agrément ou de manquements graves ou réitérés, les SACICAP pourront être dissoutes par l'administration.

#### **E.— UNE RÉFORME PROGRESSIVE**

##### **1. Une contribution exceptionnelle des SACI à la politique nationale du logement**

L'article 5 de l'ordonnance prévoit que lors de la transformation des sociétés anonymes de crédit immobilier en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion 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.

## **2. La réforme ménage une période transitoire**

Le terme de la période transitoire est fixé par l'ordonnance au 31 décembre 2007, date à laquelle les SACI devront avoir achevé leur transformation en SACICAP, et la chambre syndicale, en union d'économie sociale.

L'ordonnance dispose notamment que toute SACI n'ayant pas modifié ses statuts et obtenu un agrément de l'administration à cette date sera dissoute de plein droit.

Pour se transformer en SACICAP, les SACI doivent :

- demander le retrait de leur agrément comme établissement de crédit ;
- et adapter leur actionnariat aux règles de gouvernance applicables aux SACICAP.

L'ordonnance définit par ailleurs les conditions dans lesquelles les futures SACICAP pourront modifier la composition de leur capital. Pendant cette période de transition, les SACI sont tenues de racheter les titres détenus par les actionnaires souhaitant les céder sans trouver d'acquéreur.

S'agissant de la transformation progressive de la chambre syndicale des SACI en UES, l'ordonnance prévoit que d'ici le 31 décembre 2007, la chambre syndicale continuera d'exercer ses compétences d'organe central du réseau des SACI, tout en exerçant par ailleurs les missions dévolues à l'UES auprès des SACICAP.

Enfin, l'ordonnance prolonge les mandats des dirigeants des SACI jusqu'à la désignation des dirigeants des nouvelles SACICAP.

### **III.— LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE PROJET DE LOI À L'ORDONNANCE**

#### **A.— LA FACULTÉ POUR LES SACICAP DE PRENDRE DES PARTICIPATIONS DANS DES SOCIÉTÉS DU SECTEUR CONCURRENTIEL**

L'article 2 du projet de loi complète l'ordonnance, afin de permettre aux SACICAP, comme le font actuellement les SACI, de prendre ou de détenir directement ou indirectement des participations dans des sociétés commerciales ayant pour objet de réaliser des opérations dans le domaine de l'habitat ou de fournir des produits et services bancaires.

Ces participations doivent atteindre le tiers au moins du capital de la société concernée, sauf s'il s'agit d'une société d'HLM ou d'une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

#### **B.— LE DIVIDENDE SOCIAL DES SACICAP**

L'article L. 215-1-2 (nouveau) du code de la construction et de l'habitation, tel qu'il résulte de l'article 2 du projet de loi prévoit :

– que les SACICAP doivent employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d'opérations dans le domaine de l'habitat ;

– et qu'elles constituent à cette fin, au terme de chaque exercice, une réserve de disponibilités.

En outre, lorsqu'une SACICAP n'aura pas utilisé, deux années de suite, tout ou partie de cette réserve de disponibilités, l'autorité administrative pourra prélever les sommes non dépensées et les attribuer à une autre SACICAP.

#### **C.— LE MAINTIEN DE L'ORGANISATION EN RÉSEAU DES FILIALES FINANCIÈRES DES SACI**

Dès 2003, le réseau financier du Crédit immobilier de France (CIF) s'est réorganisé, anticipant la réforme du statut des SACI prévue par l'ordonnance : le Crédit immobilier de France développement (CIFD) est désormais l'actionnaire de référence des filiales financières régionales du réseau et garantit ces filiales contre les risques financiers qu'elles encourent. Un dispositif de solidarité financière a également été mis en place.

Parallèlement à la mise en place ce dispositif de garantie et de solidarité financières, le projet de loi prévoit la constitution en réseau (au sens de la loi bancaire de 1984) des filiales financières du CIF, dont l'organe central sera le CIFD.

#### **IV.— LES PRINCIPALES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT**

Les principales modifications apportées par le Sénat visent à préciser les règles de composition du sociétariat des SACICAP et à relever le pourcentage maximal des droits de vote pouvant être attribués au collège d'associés composés de SACICAP et ne disposant pas de la majorité des droits de vote

A l'article 1<sup>er</sup>, le Sénat a notamment adopté un amendement relevant de 10 % à 20 % le pourcentage des droits de vote dont pourra disposer un collège rassemblant d'autres SACICAP ou des filiales communes à des SACICAP.

Le Sénat a par ailleurs souhaité préciser quelles étaient les catégories d'associés devant obligatoirement faire partie du sociétariat des SACICAP : il s'agit des collectivités territoriales et des organismes d'HLM.

En outre, il a estimé qu'il n'appartenait pas à l'administration de contrôler le respect par les SACICAP de leurs statuts, contrairement à ce que prévoit l'ordonnance : il a donc supprimé cette disposition.

#### **V.— LA POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR**

Votre rapporteur estime que l'ordonnance réformant le statut des SACI répond pleinement aux engagements pris par le Gouvernement lors de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL). Cette ordonnance renforce l'ancrage local des SACI et recentre leur activité sur le développement de l'accession sociale à la propriété, ce dont se félicite votre rapporteur, qui s'est personnellement engagé en faveur de l'accession sociale, dans le cadre de l'examen du projet de loi « ENL ».

S'agissant des modifications apportées par le Sénat, votre rapporteur souhaite attirer l'attention sur le relèvement du pourcentage des droits de vote dont pourront disposer les collèges rassemblant d'autres SACICAP : votre rapporteur tient à rappeler que le collège d'associés des SACICAP mentionné ci-dessus intègrera les associés des sociétés anonymes et des sociétés coopératives d'HLM dans le conseil d'administration desquelles les SACICAP font partie du pacte majoritaire.



## TRAVAUX DE LA COMMISSION

### I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

Après l'exposé du rapporteur, le **président Patrick Ollier** a estimé que le présent projet de loi permettrait de recentrer l'activité des SACI sur le développement de l'accession sociale à la propriété, rappelant qu'il était par ailleurs à l'origine de la création d'une procédure d'accession sociale à la propriété votée dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement. Le Gouvernement s'est en outre engagé à réaliser 90 000 nouveaux logements en accession supplémentaires grâce à un financement de 320 millions d'euros sur quatre ans.

Il a néanmoins indiqué avoir déposé un amendement à ce projet de loi, afin de prendre en compte la situation particulière de la SNCF. Il s'agit de prévoir que la SACI issue de la transformation de la Société de crédit immobilier des chemins de fer (SOCRIF) et le Crédit immobilier de France ne peuvent détenir de participation commune, ce qui aurait pour effet de permettre à la filiale de la SOCRIF, la Société financière pour l'accession à la propriété (SOFIAP), de poursuivre la distribution de produits et services bancaires adaptés à la clientèle nationale de la SNCF et de leurs familles.

S'exprimant au nom du groupe socialiste, **M. Jean-Yves Le Bouillonec** a fait part de son opposition au projet de loi, tant pour des raisons de forme que pour des raisons de fond.

En premier lieu, un débat fort intéressant sur ce type de sociétés a eu lieu dans le cadre de l'examen du projet de loi portant engagement national pour le logement ; en y répondant par un amendement à la rédaction complexe autorisant le gouvernement à régler ce problème par ordonnance, a été démontré une fois de plus le peu de place laissée au Parlement, notamment pour définir des instruments publics de développement du logement locatif social ou en accession à la propriété. Le statut des SACI aurait nécessité un travail approfondi des groupes parlementaires, en procédant aux auditions habituelles et le faux consensus affiché à la suite de la validation du projet de loi par un comité des sages comprenant notamment des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré ne suffit pas à justifier que l'on écarte le Parlement du débat.

En outre, il faut rappeler que la volonté de réforme des SACI est latente depuis près d'une vingtaine d'années, tant pour moderniser leur statut, à la suite de la banalisation des prêts à l'accession à la propriété (PAP), que pour tenter d'utiliser leurs fonds propres.

Pourtant, le groupe socialiste a toujours affirmé que cette réforme ne devait pas avoir pour objectif de fournir de nouvelles ressources budgétaires. Or, le gouvernement actuel a initialement, dans le cadre du débat du projet de loi

portant engagement national pour le logement, affiché sa volonté de prélever 1,2 milliard d'euros sur le budget des SACI, ce montant ayant ensuite été ramené à 500 millions d'euros, composés d'un prélèvement de 350 millions d'euros en 2006 et d'un autre de 150 millions d'euros en 2007.

Conformément à la loi de finances pour 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 qui recevra 250 millions d'euros pour compenser la baisse du taux de rémunération du livret A. À ces prélèvements, il faut ajouter une taxation annuelle des SACI à hauteur de 50 millions d'euros.

L'utilisation du patrimoine des SACI dans le cadre d'une politique de régulation budgétaire est inacceptable ; conformément à la loi de finances pour 2007, ces fonds serviront à honorer les engagements de l'État envers l'ANRU, qui s'élèvent au total à 465 millions d'euros d'après les dispositions votées dans le cadre de la loi relative à la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003. Après que ces engagements ont été honorés en 2006 par un prélèvement sur le fonds de renouvellement urbain, on peut se demander avec quelles ponctions budgétaires ils le seront à l'avenir. Cette contribution des SACI devrait par ailleurs mettre certaines de ces sociétés dans une situation financière délicate.

**M. Jean-Marie Binetruy** a ensuite exprimé le soutien du groupe UMP à la réforme sur du statut des SACI, soulignant que celle-ci avait déjà fait l'objet d'un large débat lors de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement (ENL). Les députés du groupe UMP ont en outre veillé à la mise en œuvre de cette réforme en s'assurant que l'organisation en réseau et l'ancrage territorial des SACI étaient préservés, que les activités concurrentielles et l'intégrité du groupe étaient maintenues et, enfin, que la contribution financière des SACI au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Caisse des dépôts et consignations et l'Agence centrale des organismes de sécurité sociale dans le cadre des aides au logement avait bien un caractère exceptionnel. Une concertation a en outre été menée entre les représentants des SACI, les parlementaires et le Gouvernement qui aboutit aujourd'hui à la présentation d'un dispositif satisfaisant, à tous points de vue.

La vocation sociale et très sociale du réseau des SACI, transformées en sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), est réaffirmée, son rôle, clairement recentré sur l'accession sociale à la propriété, qui est une priorité du gouvernement. La compétence territoriale des SACICAP au niveau régional est préservée permettant le maintien d'un dispositif de proximité. La composition du sociétariat confirme l'importance du rôle tenu par les collectivités territoriales, acteurs locaux majeurs de la politique du logement social, et conforte l'appartenance des SACICAP à la famille du logement HLM. Le projet de loi garantit par ailleurs aux SACICAP la possibilité de détenir des filiales concurrentielles dans le domaine de l'habitat et du crédit immobilier, préservant ainsi, comme le souhaitaient les députés UMP, l'intégrité

du groupe et permettant aux filiales financières de poursuivre leur mission sociale de prêt à l'accession à la propriété des ménages modestes. Les ressources propres de ces filiales contribueront en outre sur la base d'une participation volontaire au financement d'actions en faveur du logement social par le biais du dividende social. L'article 2 du projet de loi donne à cet égard un cadre légal aux conventions conclues entre l'État et les SACICAP et prévoit qu'au moins un tiers des dividendes et bénéfices résultant de l'activité des filiales sera consacré au financement d'actions sociales dans le domaine de l'habitat. S'agissant enfin de la contribution financière des SACI à la politique du logement social, l'accord conclu dans ce cadre – et notamment le compromis consistant à fixer le montant du versement exceptionnel à 500 millions d'euros – répond aux préoccupations des députés UMP.

Pour l'ensemble de ces raisons, le groupe UMP soutiendra l'adoption du projet de loi ainsi que l'amendement présenté par le président Patrick Ollier à l'article 1<sup>er</sup>.

En réponse à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, **le président Patrick Ollier** a réfuté ses critiques relatives au recours à l'ordonnance pour réformer le statut des SACI, indiquant que le débat sur le fond avait eu lieu en commission et en séance dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour le logement, la majorité ayant fait en sorte de trouver une solution opérationnelle à un problème apparu de manière abrupte, tout en mettant en place un comité des sages pour piloter la réforme.

**M. Gérard Hamel, rapporteur**, a rappelé que la réforme des SACI résultait de la volonté forte du Gouvernement de réorienter ces dernières vers l'accession sociale à la propriété, tout en modifiant leur mode de gouvernance pour laisser une place plus importante aux élus. Le projet de loi de ratification de l'ordonnance sera l'occasion de discuter à nouveau sur le fond de cette réforme, au sujet de laquelle il convient de souligner que les organismes HLM se sont prononcés favorablement, et qui est attendue sur le terrain. Les fonds des SACI ne seront en outre pas réorientés vers autre chose que le logement, que ce soit la construction, la réhabilitation ou les aides à la personne.

La Commission est ensuite passée à l'examen des articles du projet de loi.



## II.— EXAMEN DES ARTICLES

### *Article 1<sup>er</sup>*

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

##### **Le projet de loi initial**

Le I de l'article 1<sup>er</sup> dispose que l'ordonnance n° 2006-1048 est ratifiée.

Le II apporte des modifications au deuxième alinéa de l'article L. 215-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance, qui a trait à l'organisation des SACICAP.

L'article L. 215-3, tel qu'il résulte de l'ordonnance, prévoit en effet que :

– les statuts des SACICAP sont établis conformément à celles des dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération qui concernent les sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC)

– mais que certaines dispositions de cette loi, qui concernent notamment l'affectation des résultats des sociétés coopératives et l'émission de titres, ne sont pas applicables aux SACICAP.

Le II précise que l'article 19 *terdecies* de la loi n° 47-1775 n'est pas non plus applicable aux SACICAP. Cet article prévoit que les SCIC doivent être agréées par décision administrative dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le III modifie l'article 3 de l'ordonnance, qui concerne la SACICAP issue de la transformation de la Société de crédit immobilier des chemins de fer (SOCRIF). Actuellement, cette société, SACI à statut particulier, a pour objet de favoriser l'accession à la propriété des salariés de la SNCF. Son capital est détenu à 99,6 % par la SNCF.

Le premier alinéa de l'article 3 de l'ordonnance prévoit que cette SACICAP exerce son activité au bénéfice des agents de la SNCF et de leur famille. Sa compétence s'étend sur l'ensemble du territoire national.

Le deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance prévoit que les dispositions du code de la construction et de l'habitation issues de l'ordonnance, qui tendent à garantir la présence de collectivités territoriales ou de groupements de collectivités, et d'organismes HLM, ainsi que les dispositions de la loi de 1947

relatives aux SCIC, et prévoyant la répartition des associés en collèges, ne sont pas applicables à la SACICAP succédant à la SOCRIF.

Le III de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi de ratification complète la liste des dérogations applicables à cette SACICAP spécifique. Ne sont pas applicables à cette société les dispositions de la loi n° 47-1775 qui limitent les droits de vote des associés « non coopérateurs », qui interviennent uniquement pour apporter du capital aux sociétés, les dispositions de la loi relatives aux conditions d'attribution des droits de vote aux assemblées générales des coopératives, et celles relatives aux SCIC.

Le IV de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi rectifie une erreur rédactionnelle au troisième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance qui prévoit que les décisions relatives aux participations de la SOCRIF 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.

### **Les modifications apportées par le Sénat**

Le Sénat a adopté onze amendements à cet article, dont neuf de la commission des affaires économiques et deux du Gouvernement. L'ensemble des amendements de la commission a recueilli l'avis favorable du Gouvernement.

1) Le Sénat a tout d'abord inséré un **I bis** à l'article 1<sup>er</sup>, de portée rédactionnelle.

2) Le Sénat a ensuite proposé une nouvelle rédaction du II de l'article 1<sup>er</sup>. M. Dominique Braye, rapporteur, a notamment estimé qu'il était inutile de préciser que la procédure d'agrément des SCIC n'était pas applicable aux SACICAP, dans la mesure où l'ordonnance prévoit déjà une procédure d'agrément spécifique des SACICAP.

Supprimant cette précision, le Sénat a en revanche proposé une nouvelle rédaction du **premier alinéa du II**, prévoyant explicitement que les SACICAP sont des SCIC à statut particulier, régies à la fois par les dispositions de la loi n° 47-1775 relatives aux SCIC, et par les dispositions particulières de l'ordonnance.

Le Sénat a également fait figurer dans l'ordonnance la définition des catégories d'associés des SACICAP. La commission a en effet souhaité expliciter le fait que devront figurer parmi les associés de ces sociétés des collectivités ou des groupements de collectivités territoriales, ainsi que des organismes HLM.

Enfin, le Sénat a souhaité écarter l'application aux SACICAP d'une disposition de la loi n° 47-1775 limitant à 20 % la quotité du capital d'une SCIC que peuvent détenir ensemble des collectivités territoriales ou leurs groupements. La commission a en effet souligné que cette limite était effet dépassée dans certaines SACI et qu'il serait paradoxal de contraindre les collectivités territoriales

à réduire leur participation à leur capital, alors que la réforme des SACI vise précisément à accentuer l'ancrage local des SACICAP. La commission a également rappelé 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.

3) Le Sénat a par ailleurs inséré par voie d'amendement un **II bis** à l'article 1<sup>er</sup>, modifiant la rédaction de l'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance.

L'article L. 215-4 a trait à l'organisation des associés en collèges, et permet de dégager une majorité de gestion en attribuant 50 % des voix à un collège ou à un groupe de collèges réunis par un pacte coopératif les engageant à s'exprimer d'une seule voix dans les assemblées générales.

Cet article prévoit en outre que si le collège composé de SACICAP 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.

Le Sénat a apporté deux modifications à l'article L. 215-4. Il a tout d'abord souhaité prévoir que la constitution des groupes de collèges précités résulte d'une convention entre associés membres de ces collèges : cette précision vise à pallier le fait que les collèges d'associés sont dépourvus de personnalité juridique, ce qui les empêche de conclure des pactes majoritaires.

La seconde modification concerne le pourcentage des droits de vote dont pourra disposer un collège rassemblant d'autres SACICAP ou des filiales communes des SACICAP. Comme cela est précisé ci-dessus, l'ordonnance prévoit un plafonnement à 10 % des droits de vote détenus.

Ainsi que l'a rappelé le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, la loi n° 47-1775 portant statut de la coopération prévoit que le pourcentage *minimal* de droits de vote dont peut disposer un collège d'associés s'élève à 10 %.

C'est pourquoi le Sénat propose de relever ce plafond de 10 %, comme le prévoit l'ordonnance, à 20 %, estimant notamment qu'une limitation des droits de vote du collège rassemblant d'autres SACICAP ou des filiales communes des SACICAP pourrait décourager les liens en capital entre les SACICAP. M. Dominique Braye a estimé que c'est sur ces liens que s'appuient actuellement les mises en commun de ressources rendues nécessaires pour permettre aux SACI de disposer de moyens suffisants.

4) Le Sénat a ensuite inséré un **II ter** à l'article 1<sup>er</sup>, afin d'apporter des modifications rédactionnelles à l'article L. 215-5 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance, qui a trait à l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété

5) Il a également intégré un **II quater** modifiant l'article L. 215-8 tel qu'il résulte de l'ordonnance, précisant, par coordination avec le II bis, qu'en cas de changement du collègue ou du groupe de collègue disposant de 50 % des droits de vote, la SACICAP doit obtenir un nouvel agrément.

6) Le Sénat a en outre inséré un **II quinquies** modifiant le premier alinéa de l'article L. 215-9, qui, dans sa rédaction issue de l'ordonnance, prévoit que les SACICAP sont soumises au contrôle de l'administration qui s'assure du respect des dispositions de l'ordonnance, 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.

Le Sénat a exclu du contrôle de l'administration le respect par les SACICAP de leurs statuts sociaux : la commission a en effet estimé qu'un tel contrôle relevait des associés de ces sociétés.

7) Le Sénat a inséré un **II sexies** visant à restreindre le contrôle exercé par l'Etat sur l'activité des SACICAP au seul contrôle du respect des conventions passées par les SACICAP avec l'Etat, directement ou par l'intermédiaire de l'UES-AP.

8) Le Sénat a adopté un amendement de précision rédactionnelle du Gouvernement, insérant un **II septies** dans le projet de loi

9) Il a adopté un deuxième amendement du Gouvernement, également de nature rédactionnelle, insérant un **II octies**.

10) Le Sénat a adopté un amendement de coordination de la commission au **III** de cet article.

11) Enfin, il a adopté un amendement de la commission insérant un **V**, afin de supprimer une précision contenue dans l'ordonnance et jugée superflue par l'auteur de l'amendement. La disposition supprimée par le Sénat prévoit que l'UES-AP, nouvelle dénomination de la chambre syndicale des SACI, sera membre de droit de l'Union des fédérations d'organismes HLM : or la chambre syndicale des SACI est déjà membre de cette union.

### **La position de votre rapporteur**

Votre rapporteur souscrit aux modifications proposées par le Sénat au texte du projet de loi. Il tient néanmoins à rappeler, comme il l'a précisé dans l'introduction, que la cohérence avec la disposition votée par le Sénat, relevant de 10 à 20 % le pourcentage des droits de vote dont pourra disposer un collègue rassemblant d'autres SACICAP ou des filiales communes des SACICAP, suppose, comme le prévoit l'ordonnance, que le collègue regroupant les SACICAP intègre les associés des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés anonymes coopératives d'HLM dans le conseil d'administration desquelles les SACICAP font partie du pacte majoritaire.

\*

La Commission a examiné un amendement du président Patrick Ollier visant à séparer les activités de la SOFIAP (Société financière pour l'accèsion à la propriété) filiale de la SOCRIF (Société de crédit immobilier des chemins de fer), de celles du Crédit immobilier de France développement, qui relèvent de logiques différentes, afin que la première puisse notamment continuer de proposer des services adaptés aux besoins particuliers des agents de la SNCF.

Le groupe socialiste a indiqué qu'il s'abstiendrait de voter cet amendement.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission a *adopté* l'amendement puis l'article 1<sup>er</sup> *ainsi modifié*.

#### *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 et dividende social des SACICAP**

L'article 2 complète les dispositions de l'ordonnance par des dispositions relatives aux filiales des SACICAP et au « dividende social ».

#### **I. Le projet de loi initial**

Dans un 1<sup>o</sup>, il insère deux articles additionnels dans le code de la construction et de l'habitation, après l'article L. 215-1, qui définit l'objet des SACICAP.

Article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation

#### **Faculté pour les SACICAP de détenir des participations dans des filiales exerçant des activités dans le secteur du crédit immobilier, de la promotion et de la gestion immobilières**

L'objectif de cet article est de permettre aux SACI, une fois transformées en SACICAP, de conserver leur réseau de filiales exerçant des activités concurrentielles dans le domaine du crédit immobilier, de la promotion et de la gestion immobilières.

Le **premier alinéa** de l'article L. 215-1-1 (alinéa 3) prévoit que les SACICAP peuvent détenir, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés ayant pour objet :

– la réalisation d'opérations d'habitat et prestations de services liées à l'habitat, ainsi que des opérations d'aménagement destinées en tout ou partie à des opérations d'habitat ;

– de fournir des produits et services bancaires et leurs accessoires concourant aux opérations liées à l’habitat.

Le **deuxième alinéa** (alinéa 4) prévoit que les participations détenues par les SACICAP dans des filiales peuvent l’être conjointement avec d’autres SACICAP et doivent être supérieures au tiers du capital de la société intéressée.

En revanche, cette règle ne s’applique pas aux participations dans des sociétés d’HLM ou des sociétés d’économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.

Article L. 215-1-2 du code de la construction et de l’habitation

#### **Définition et affectation du dividende social**

Le **premier alinéa** de l’article L. 215-1-2 (alinéa 5) prévoit que les SACICAP doivent employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice au financement d’opérations qu’elles conçoivent et réalisent elles-mêmes ou par leurs filiales dans le domaine de l’habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l’Etat.

Le **deuxième alinéa** de l’article L. 215-1-2 (alinéa 6) prévoit que les SACICAP constituent à cette fin, au terme de chaque exercice, une réserve de disponibilités.

Une annexe au rapport de gestion de chaque SACICAP indique le montant de la réserve en fin d’exercice et détaille les opérations financées.

Le 2° de l’article 2 du projet de loi complète les dispositions de l’article L. 215-7 du code de la construction, dans sa rédaction issue de l’ordonnance.

L’article L. 215-7 prévoit notamment que l’Union d’économie sociale pour l’accession à la propriété (UES-AP), devant succéder à la chambre syndicale des SACI, représente les intérêts communs des SACICAP, 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.

Le **deuxième alinéa du 2°** de l’article 2 complète ces dispositions en prévoyant que l’UES-AP veille au respect par les SACICAP des dispositions de l’article L. 215-1-2 relatives au dividende social.

Le **troisième alinéa du 2°** de l’article 2, tel qu’il résulte du projet de loi initial, prévoit en outre que toute SACICAP 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.

Cet alinéa dispose en outre que l'autorité administrative attribue, sur proposition de l'UES-AP, le produit du prélèvement à une autre SACICAP, qui doit alors employer les sommes attribuées au financement d'opérations dans le domaine de l'habitat, en supplément de ses propres obligations en la matière.

## **II. Les modifications apportées par le Sénat**

Le Sénat a adopté deux amendements complétant l'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance.

Le Sénat a tout d'abord adopté un amendement du Gouvernement, précisant que l'UES-AP peut notamment passer des conventions avec l'Etat définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités constituée par chaque SACICAP.

Le ministre a précisé que la convention mentionnée dans l'amendement était en cours de préparation et prévoyait que le montant du dividende social utilisable représentait au moins 50 millions d'euros pour l'ensemble des sociétés concernées.

Il a également indiqué que l'amendement précité visait à faire en sorte que l'Etat soit informé sur la constitution du dividende social.

Le Sénat a adopté un deuxième amendement, déposé par sa commission, et sur lequel le Gouvernement a émis un avis favorable, proposant une nouvelle rédaction du deuxième alinéa du II, afin de laisser le soin à l'UES-AP de proposer, en lieu et place de l'autorité administrative, le transfert des sommes non utilisées à une autre SACICAP.

\*

La Commission a *adopté* l'article 2 *sans modification*.

### *Article 3*

#### **Organisation en réseau des filiales financières des SACICAP**

L'ordonnance n° 2006-1048 prévoit la disparition du réseau « Crédit immobilier de France » constitué par les SACI, leurs filiales financières, leur caisse centrale et la chambre syndicale des SACI.

L'article 3 prévoit par conséquent la constitution d'un nouveau réseau dont l'organe central est le Crédit immobilier de France développement (CIFD), holding du pôle de crédit du Crédit immobilier de France, intégralement détenue par les SACI.

Le texte du projet de loi prévoit que les établissements de crédit dans lesquels les SACICAP détiennent directement ou indirectement une participation et sur lesquels le CIFD exerce un contrôle forment un réseau ayant pour organe central le CIFD, à la condition que la majorité du capital du CIFD soit détenu conjointement par des SACICAP.

Comme l'a souligné M. Dominique Braye, « *le dispositif proposé par l'article 3 ne crée pas un réseau pérenne et permet qu'il cesse d'exister sans nouvelle intervention du législateur, dès lors que les SACICAP ne détiendraient plus la majorité du capital du CIFD* ».

Ainsi qu'il l'a aussi précisé, « *cette définition [du nouveau réseau] englobe l'ensemble des éléments de l'actuel pôle financier :*

– *la Caisse centrale du Crédit immobilier de France, établissement qui assure la liquidité et le refinancement du groupe ;*

– *CIF euromortgage ;*

– *la Banque Patrimoine et Immobilier, spécialisée dans les prêts à l'habitat ;*

– *les 18 sociétés financières régionales détenues à 51 % par le CIFD et à 49 % par les SACI. »*

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

\*

La Commission a adopté l'article 3 sans modification.

#### *Article 4*

(Article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation)

#### **Réseau des filiales financières des SACI**

L'article 4 du projet de loi modifie l'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation, afin :

– de permettre la mise en place du réseau financier regroupant les filiales financières des SACICAP, en transférant à ce réseau la caisse centrale des SACI, sans attendre la fin de la période transitoire fixée par l'ordonnance au 31 décembre 2007 ;

– de garantir la stabilité de l'actionnariat des filiales financières des SACI pendant la phase de transformation des SACI en SACICAP ;

– et de permettre au CIF de procéder, à la fin de cette phase, à des ouvertures de capital ou de s’adosser à un autre établissement financier.

### **I. Les modifications apportées à l’article L. 422-4-1 du code de la construction par l’ordonnance n° 2006-1048**

Le III de l’article 7 de l’ordonnance abroge l’article L. 422-4-1 du code précité, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, soit au terme de la période transitoire de transformation des SACI en SACICAP.

#### **I. Le projet de loi initial**

Le I de l’article 4 vise à prévoir la détention conjointe par les SACI et les SACICAP de la majorité du capital de la Caisse centrale du Crédit immobilier de France (3CIF) pendant la phase transitoire de transformation des SACI en SACICAP. L’objectif du Gouvernement est en effet de garantir la stabilité de l’actionnariat des filiales financières des SACI, pendant la phase transitoire de leur transformation.

Le I modifie donc les dispositions de l’article L. 422-4-1 du code précité, prévoyant que les SACI disposent de la majorité du capital de leur Caisse centrale.

Le II de l’article 4 tend à supprimer les dispositions interdisant la cession de la majorité du capital de 3CIF et les autres dispositions du code de la construction et de l’habitation ayant trait à 3CIF. Il modifie pour ce faire le III de l’article 7 de l’ordonnance.

Le a) du III de l’article 7 de l’ordonnance, tel que rédigé par le II du projet de loi initial, vise à apporter les modifications nécessaires pour mettre fin à l’affiliation de 3CIF à la chambre syndicale des SACI, afin de tenir compte du fait de la création du nouveau réseau de filiales financières des SACICAP. Ce dispositif entrerait en vigueur à compter de la date où les SACICAP détiennent conjointement la majorité du capital du CIFD et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le b) du III de l’article 7 de l’ordonnance supprime, à compter de la date où toutes les SACI se seront transformées en SACICAP, et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la disposition interdisant la cession de la majorité du capital de 3CIF, et les autres dispositions de l’article L. 422-4-1 qui concernent cette caisse.

Le c) du III prévoit l’abrogation des autres dispositions du code de la construction et de l’habitation relatives aux SACI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### **II. Les modifications apportées par le Sénat**

Avec l’avis favorable du Gouvernement, le Sénat a adopté un amendement de la commission, proposant une réécriture globale de l’article 4.

Sur la forme, la commission des affaires économiques du Sénat a estimé nécessaire d'améliorer la lisibilité du dispositif, en modifiant directement l'article L. 422-4-1, sans passer par l'intermédiaire de l'article 7 de l'ordonnance.

Sur le fond, la commission a souhaité maintenir jusqu'au 31 décembre 2007 la disposition interdisant la cession de la majorité du capital de la caisse centrale. Le rapporteur de la commission a souligné que cette disposition présentait un double avantage :

– éviter la multiplication des textes en vigueur à la veille de leur abrogation ;

– garantir une certaine sécurité juridique en prévoyant clairement et suffisamment à l'avance la date à laquelle la règle changera.

La rédaction de l'article 4 issue du Sénat prévoit donc :

– au 1<sup>o</sup>, de reprendre les dispositions du I de l'article 4 figurant dans le projet de loi initial (étendant aux SACICAP la disposition qui prévoit la détention de la majorité du capital de 3CIF par les SACI), afin d'assurer la stabilité du capital de la caisse pendant la phase transitoire, tout en ne prévoyant sa suppression qu'à la fin de cette période (alinéa 3) ;

– au 2<sup>o</sup> (alinéas 4 à 6), la suppression à compter de la date de création du nouveau réseau, de l'ensemble des dispositions de l'article L. 422-4-1 ayant trait à l'affiliation de 3CIF à la chambre syndicale des SACI.

\*

La Commission a *adopté* l'article 4 *sans modification*.

### *Article 5*

#### **Mission du CIFD et devenir du fonds de garantie et d'intervention des SACI**

Cet article prévoit que le CIFD succède, dès qu'il acquiert la qualité d'organe central, à la chambre syndicale des SACI dans l'ensemble de ses droits et obligations pour les missions d'organe central représentatif des établissements de crédit qui lui sont affiliés, auprès de la Banque de France.

Les missions confiées aux organes centraux représentant des établissements de crédit auprès de la Banque de France

Rappelons que les missions des organes centraux représentant à la Banque de France des établissements de crédit sont définies aux articles L. 511-31 et L. 511-32 du code monétaire et financier.

L'article L. 511-31 de ce code prévoit notamment que les organes centraux représentent les établissements de crédit qui leur sont affiliés auprès de la Banque de France, du comité des

établissements de crédit et des entreprises d'investissement et, sous réserve des règles propres à la procédure disciplinaire, de la commission bancaire.

Ils sont chargés de veiller à la cohésion de leur réseau et de s'assurer du bon fonctionnement des établissements qui leur sont affiliés. A cette fin, ils prennent toutes mesures nécessaires, notamment pour garantir la liquidité et la solvabilité de chacun de ces établissements comme de l'ensemble du réseau. Ils peuvent également décider d'interdire ou de limiter la distribution d'un dividende aux actionnaires ou d'une rémunération des parts sociales aux sociétaires des établissements de crédit ou des entreprises d'investissement qui leur sont affiliés.

L'article L. 511-32 prévoit que sans préjudice des pouvoirs de contrôle sur pièces et sur place conférés à la commission bancaire sur les établissements qui leur sont affiliés, les organes centraux concourent, chacun pour ce qui le concerne, à l'application des dispositions législatives et réglementaires régissant les établissements de crédit. A ce titre, ils saisissent la commission bancaire des infractions à ces dispositions.

Parmi ces missions, le projet de loi mentionne plus spécifiquement la gestion de la fraction du fonds de garantie et d'intervention, constitué par la chambre syndicale des SACI, couvrant les engagements spécifiques éventuellement pris envers un ou plusieurs établissements de crédit dont le CIFD est l'organe central.

Rappelons que depuis l'adoption de la loi n° 91-457 du 15 mai 1991 relative aux SACI, le troisième alinéa de l'article L. 422-4-1 prévoit que la chambre syndicale des SACI constitue un fonds de garantie et d'intervention.

De fait, ce fonds a été alimenté par les SACI sous forme de versements et de prêts.

L'article L. 422-11, dans sa rédaction issue de la loi n° 91-457, a en outre prévu qu'en cas de dissolution d'une SACI, la portion d'actif qui excéderait la moitié du capital social, après paiement du passif et remboursement du capital social, est attribuée au fonds de garantie.

Ainsi que l'a précisé le rapporteur de la commission des affaires économiques du Sénat, *« à la suite des décisions de réorganisation du groupe Crédit immobilier de France prises en 1999, le groupe CIFD a été doté en capitaux propres à hauteur de 2,3 milliards d'euros et un dispositif de solidarité financière entre les établissements du groupe a été mis en place en 2003 »*.

Ce dispositif de garanties internes a été mis en place en prévision de la disparition de la chambre syndicale des SACI, afin de se substituer au fonds de garantie.

En outre, selon les informations fournies à votre rapporteur, le fonds d'intervention est intervenu dans le cadre du règlement de la contribution prévue par l'article 5 de l'ordonnance.

Désormais dépourvu de crédits, il disparaîtra avec l'abrogation de l'article L. 422-41-1 du code de la construction et de l'habitation, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le Sénat a adopté cet article sans modification.

\*

La Commission a *adopté* l'article 5 *sans modification*.

La Commission a ensuite *adopté l'ensemble du projet de loi ainsi modifié*, le groupe socialiste votant contre.

◇  
◇ ◇

*En conséquence, la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire vous demande d'adopter le projet de loi, adopté par le Sénat en 1<sup>ère</sup> lecture après déclaration d'urgence, ratifiant l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (n° 3426), modifié par l'amendement figurant au tableau comparatif ci-après.*

## TABLEAU COMPARATIF

Textes en vigueur —	Texte du projet de loi —	Texte adopté par le Sénat —	Propositions de la Commission —
<p><b>Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</b> <i>(Cf. annexe)</i></p> <p><b>Code de la construction et de l'habitation</b> Livre II Statut des constructeurs Titre I<sup>er</sup> Statut des sociétés de construction Chapitre V Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</p> <p><i>Art. L. 215-1.-</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>Article 1<sup>er</sup></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>Article 1<sup>er</sup></p> <p>I.—(<i>Sans modification</i>)</p>	<p>Article 1<sup>er</sup></p> <p>I.—(<i>Sans modification</i>)</p>
<p>.....</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>I bis (nouveau).— 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<sup>er</sup> de la même ordonnance, les mots : « au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « au deuxième alinéa ».</i></p> <p>II. — L'article L. 215-3 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance est ainsi modifié :</p>	<p>I bis.—(<i>Sans modification</i>)</p> <p>II.—(<i>Sans modification</i>)</p>
		<p><i>1° Le premier alinéa</i></p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p><i>Art. L. 215-3.-</i> 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 <i>quinquies</i> à 19 <i>quindecies</i>.</p>		<p><i>est ainsi rédigé :</i></p> <p>« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession 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. »;</p>	
<p>Les trois derniers alinéas de l'article 11, l'article 11 <i>bis</i>, l'article 17 et les articles 19 <i>sexdecies</i> à 19 <i>tervicies</i> de la loi du 10 septembre 1947 ne sont pas applicables aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.</p>		<p>2° Les deux derniers alinéas sont remplacés par neuf alinéas ainsi rédigés :</p>	
<p>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.</p>		<p>« Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doivent avoir pour associés :</p>	
<p>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</p>		<p>« - leurs salariés ;</p> <p>« - les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété de l'habitat mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 215-1 ;</p>	
		<p>« - des collectivités territoriales ou leurs groupements dont le ressort territorial est compris dans la région où elles ont leur siège ;</p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>majorité de leur patrimoine immobilier dans cette même région peuvent être admis en qualité d'associés.</p>		<p>« - des organismes d'habitations à loyer modéré ayant compétence pour intervenir dans la même région.</p>	
		<p>« Elles peuvent également admettre comme associés :</p>	
		<p>« - toute personne physique souhaitant participer bénévolement à leur activité ;</p>	
		<p>« - toute personne contribuant par tout autre moyen à la réalisation de leurs objectifs.</p>	
		<p>« 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. »</p>	
<p>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.</p>		<p>II bis (nouveau). - L'article L. 215-4 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, est ainsi modifié :</p>	<p>II bis.- (Sans modification)</p>
<p>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</p>		<p>1° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :</p>	
		<p>« 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</p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>assemblées générales, disposera de la même proportion des droits de vote.</p>		<p>voix dans les assemblées générales de la société.</p>	
<p>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.</p>		<p>2° Dans le dernier alinéa, le pourcentage : « 10% » est remplacé par le pourcentage : « 20% ».</p>	
<p>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.</p>		<p>II ter (nouveau). - Les deux premiers alinéas de l'article L. 215-5 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, sont ainsi rédigés :</p>	<p>II ter.- (Sans modification)</p>
<p>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.</p>		<p>« 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.</p>	
<p>..... ....</p>		<p>« Elle doit avoir pour associés les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.</p>	
<p>Art. L. 215-8.- ..... .....</p>		<p>II quater (nouveau). - Le deuxième alinéa de l'article L. 215-8 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, est ainsi rédigé :</p>	<p>II quater .- (Sans modification)</p>
<p>En cas de changement du collège disposant d'au</p>		<p>« En cas de changement du collège ou du</p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>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.</p> <p>.....</p> <p>...</p>		<p><i>groupe de collègues disposant de 50% des droits de vote dans les conditions prévues à l'article L.215-4, la société doit obtenir un nouvel agrément. »</i></p>	
<p><i>Art. L. 215-9.-</i> 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.</p>		<p><i>II quinquies (nouveau). - Dans le premier alinéa de l'article L. 215-9 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, les mots : « , des statuts sociaux » sont supprimés.</i></p>	<p><i>II quinquies.- (Sans modification)</i></p>
<p>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.</p>		<p><i>II sexies (nouveau). – Au début du deuxième alinéa de l'article L. 215-9 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, les mots : « Pour les besoins du contrôle d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété » sont remplacés par les mots : « Pour s'assurer du respect des conventions passées avec l'État par l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété ou par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ».</i></p>	<p><i>II sexies.- (Sans modification)</i></p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>.....</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>.....</p>		<p><i>Il septies (nouveau). – Dans le dernier alinéa de l'article L. 215-9 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, après les mots : « président du conseil d'administration », sont insérés les mots : « ou du directoire ».</i></p> <p><i>Il octies (nouveau). – Dans le premier alinéa de l'article L. 215-10 du même code, tel qu'il résulte de l'article 1<sup>er</sup> de la même ordonnance, les mots : « le directoire ou le conseil de surveillance de la société » sont remplacés par les mots : « le conseil d'administration ou le conseil de surveillance et le directoire, ou ce dernier seulement ».</i></p>	<p>II septies.– (Sans modification)</p> <p>II octies.– (Sans modification)</p>
<p><b>Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété</b></p> <p><i>Art. 3.-</i> 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</p>	<p>III. – Le deuxième alinéa de l'article 3 de l'ordonnance mentionnée au I est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>III. – Le ... ... 3 de la même ordonnance est ainsi rédigée :</p>	<p>III.– (Sans modification)</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>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.</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 bis, l'article 9 et les articles 19 septies à 19 tervicies, à l'exception du quatrième alinéa de l'article 19 nonies de la loi du 10 septembre 1947 précitée, ne sont pas applicables à cette société. »</p>	<p>« Les troisième à septième alinéas de l'article ... ... société. »</p>	<p>IV.- (Sans modification)</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>IV. - Dans le troisième ... ... fer ».</p>	<p>IV bis.- Le même article 3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>
			<p>« La Société de crédit immobilier des chemins de fer et 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 d'une part, et le Crédit immobilier de</p>

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p><i>Art. 6.-</i></p>	<p>.....</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'accèsion 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'accèsion à la propriété est membre de droit de l'Union des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré.</p> <p>.....</p>	<p><i>V (nouveau). - La dernière phrase de l'avant dernier alinéa de l'article 6 de la même ordonnance est supprimée.</i></p>	<p><i>France développement d'autre part, ne peuvent détenir de participation commune. Cette disposition prend effet au plus tard au 1<sup>er</sup> janvier 2008. »</i></p> <p><b>(amendement n° 1)</b></p>
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>	<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>
<p>Livre II Statut des constructeurs Titre I<sup>er</sup> Statut des sociétés de construction</p>	<p>Le chapitre V du titre I<sup>er</sup> 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>Le ...</p> <p>... l'habitation, tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 précitée, est ainsi modifié :</p>	<p>V.- (Sans modification)</p>
<p>Chapitre V Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété</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° Après ... ... insérés deux articles ... ... rédigés :</p>	<p>(Sans modification)</p>
	<p>« 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</p>	<p>« Art. L. 215-1-1. - (Sans modification)</p>	

Textes en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté  
par le Sénat

Propositions  
de la Commission

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'accession 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'accession 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.

« A cette fin, elle constitue au titre de chaque exercice, à concurrence de la somme ainsi calculée, une

« Art. L. 215-1-2. –  
(Sans modification)

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p><i>Art. L. 215-7.-</i> 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.</p> <p>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.</p> <p>L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété donne, en considération des objectifs</p>	<p>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. »</p> <p>II. – L'article L. 215-7 est complété par les dispositions suivantes :</p>	<p>2° L'article ... ... par deux alinéas <i>ainsi rédigés :</i></p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>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.</p>	<p>« 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.</p>	<p>« L'Union ...</p> <p>... propriété. <i>À ce titre, elle passe toute convention avec l'État définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilités, mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété.</i></p>	
	<p>« La société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété qui, pendant deux exercices successifs, <i>n'engage pas</i> 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, <i>le produit du prélèvement</i> à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette société doit</p>	<p>« <i>Lorsqu'une</i> société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété <i>n'utilise pas</i>, pendant deux exercices successifs, tout ou partie <i>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</i> sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété <i>et avec l'accord de</i> l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Cette ...</p>	

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
	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. »	...
	Article 3	Article 3	Article 3
	Les établissements de crédit dans lesquels les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion 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'accèsion à la propriété.	Les ...  ... développement exerce ...  développement, à la ...  propriété.	<i>(Sans modification)</i>
	Article 4	Article 4	Article 4
<p>Livre IV Habitations à loyer modéré Titre II Organismes d'habitations à loyer modéré Chapitre II Organismes privés d'habitations à loyer modéré Section 4 Sociétés anonymes de crédit immobilier</p>		<p>L'article L. 422-4-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> <p>1° La première phrase du sixième alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :</p>	<i>(Sans modification)</i>
<p>Art. L. 422-4-1.-</p> <p>.....</p>			

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<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>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'accession à la propriété ».</p>	<p>« Les sociétés anonymes de crédit immobilier et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété <i>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.</i> » ;</p>	
<p><b>Ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété</b></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>II. – <b>Supprimé</b></p>	
<p>Art. 7.-</p>	<p>« III. – Dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation :</p>	<p>2° A compter de la date à laquelle les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété détiennent la majorité du capital du Crédit immobilier de France développement :</p>	
<p><b>Code de la construction et de l'habitation</b></p>	<p>« 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'accession à la</p>	<p>a) Dans le premier alinéa, les mots : « et leur caisse centrale » sont supprimés ;</p>	
<p>Art. L. 422-4-1.- Les sociétés anonymes de crédit immobilier, les établissements de crédit qu'elles contrôlent ensemble ou séparément, directement ou indirectement, et leur caisse centrale sont affiliés à un réseau doté d'un organe central.</p>			

Textes en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par le Sénat	Propositions de la Commission
<p>.....</p>	<p>propriété détiennent conjointement la majorité du capital du Crédit immobilier de France développement et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;</p>		
<p><i>(rédaction transitoire du sixième alinéa : cf. le 1<sup>o</sup> de l'article 4 du projet de loi)</i></p> <p>.....</p>	<p>« 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<sup>er</sup> janvier 2008 ;</p>	<p>b) les deux dernières phrases du sixième alinéa sont supprimés.</p>	
<p>Les statuts de la caisse centrale sont soumis à l'agrément de la chambre syndicale.</p>			
<p>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.</p>	<p>« 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<sup>er</sup> janvier 2008. »</p>	<p>« c) Supprimé</p>	
	<p>III. – Le V de l'article 7 de l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 est ainsi rédigé :</p>	<p>III. – Supprimé</p>	
<p>V. – Les dispositions du présent article prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008.</p>	<p>« V. – Les dispositions des I, II et IV du présent article prennent effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008. »</p>		
	<p>Article 5</p>	<p>Article 5</p>	<p>Article 5</p>
	<p>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</p>	<p>(Sans modification)</p>	<p>(Sans modification)</p>

**Textes en vigueur**

—

**Texte du projet de loi**

—

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.

**Texte adopté  
par le Sénat**

—

**Propositions  
de la Commission**

—