

ment mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile.

« Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiqués au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération.

« L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées. »

IV. – Le deuxième alinéa de l'article L. 451-2 du même code est supprimé.

V. – Il est inséré, dans le même code, un article L. 451-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 451-2-1. – Le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 100 000 F maximum. La pénalité est recouvrée au profit de l'Etat comme les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« Lorsqu'un organisme ne respecte pas, pour un ou plusieurs logements, les règles d'attribution et d'affectation prévues au présent code, l'autorité administrative, après l'avoir mis en mesure de présenter ses observations, peut, sans préjudice de la restitution le cas échéant de l'aide publique, infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés. »

VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« La méconnaissance des dispositions du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1. »

### Article 163

I. – Dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est créé un chapitre II ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE II

#### « Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes

« Art. L. 452-1. – La Caisse de garantie du logement locatif social est un établissement public national à caractère administratif. Elle gère un fonds de garantie de prêts au logement social. Elle est substituée de plein droit dans les droits et obligations de la Caisse de garantie du logement social visée à l'article L. 431-1, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

« S'agissant de leur activité locative sociale, elle contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

« Elle concourt, par ses participations aux frais de l'union et des fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré et aux frais de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte, à assurer leur meilleur fonctionnement, la coordination de leurs activités, leurs investissements pour le développement des actions en faveur du logement social, en particulier la prévention des difficultés des organismes. Elle participe également au financement des associations nationales de locataires représentatives qui

siègent à la Commission nationale de concertation pour leurs activités dans les secteurs locatifs mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. Elle peut également aider des organismes agréés mentionnés à l'article L. 366-1 à développer l'information en faveur du logement social.

« Art. L. 452-2. – La caisse est administrée par un conseil d'administration composé à parts égales de représentants de l'Etat, d'une part, et de représentants de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et de la fédération des sociétés d'économie mixte, d'autre part, ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

« Le conseil d'administration élit en son sein un président parmi les représentants des organismes d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 452-3. – Les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social sont constituées par :

« a) Des dotations en capital ou autres concours apportés par l'Etat ou la Caisse des dépôts et consignations ;

« b) Des rémunérations perçues en contrepartie des garanties accordées au titre du fonds de garantie mentionné à l'article L. 452-1 ;

« c) Des cotisations et majorations versées en application des articles L. 452-4 et L. 452-5 ;

« d) Des dons et legs ;

« e) Des produits de placements et des remboursements de prêts, ainsi que des versements des concours financiers visés à l'article L. 452-1 ;

« f) Du produit des emprunts qu'elle contracte avec l'autorisation du ministre chargé des finances.

« Art. L. 452-4. – Au titre de leur activité locative sociale, les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte versent, au premier trimestre de chaque année, une cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social.

« La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ayant bénéficié de prêts accordés en contrepartie de conditions de ressources des occupants ou faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.

« La cotisation des sociétés d'économie mixte a pour assiette les loyers appelés au cours du dernier exercice clos pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

« La cotisation est réduite d'un montant proportionnel au nombre de bénéficiaires des aides prévues aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale et L. 351-1 du présent code. Le nombre d'allocataires s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

« La cotisation est également réduite d'un montant proportionnel au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du code général des impôts. Ce nombre s'apprécie au 31 décembre du dernier exercice clos.

« Le montant de la réduction par allocataire et celui de la réduction par logement ou logement-foyer situé dans les quartiers mentionnés au cinquième alinéa sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement et de l'économie.

« Art. L. 452-5. — La cotisation est versée spontanément à la Caisse de garantie du logement locatif social par les redevables, accompagnée d'une déclaration dont le modèle est fixé par l'autorité administrative.

« Elle est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée.

« Art. L. 452-6. — Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social peut obtenir de l'autorité administrative compétente et des organismes payeurs des aides visées au quatrième alinéa de l'article L. 452-4, les éléments d'information nécessaires à la vérification des cotisations qui lui sont dues.

« Art. L. 452-7. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent chapitre.

« Les dispositions des articles L. 452-4 à L. 452-6 sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001. »

II. — Le conseil d'administration de la caisse de garantie visée à l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation administre la caisse de garantie visée à l'article L. 452-1 du même code jusqu'à la première réunion du conseil d'administration de celle-ci et, au plus tard, jusqu'au 30 juin 2001. Les conditions de gestion administrative et comptable de la caisse de garantie visée à l'article L. 431-1 demeurent en vigueur jusqu'à la date de publication du décret prévu à l'article L. 452-7.

III. — Les articles L. 451-3 et L. 451-4 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

#### Article 164

I. — Il est créé, dans le titre V du livre IV du code de la construction et de l'habitation, un chapitre III ainsi rédigé :

##### « CHAPITRE III

##### « Garantie des opérations d'accèsion à la propriété

« Art. L. 453-1. — I. — La Société de garantie des organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques d'opérations immobilières a pour objet de garantir les organismes d'habitations à loyer modéré contre les risques financiers encourus par eux dans les opérations de promotion immobilière et les opérations de vente d'immeubles à construire, à améliorer ou achevés, exception faite des opérations de vente mentionnées aux articles L. 443-7 et suivants.

« Un organisme d'habitations à loyer modéré, directement ou indirectement, ne peut procéder aux acquisitions immobilières, contracter un emprunt ou réaliser les travaux afférents à une opération mentionnée au premier alinéa s'il ne bénéficie de la garantie de la société. La garantie accordée à l'organisme d'habitations à loyer modéré consiste en l'engagement de la société de verser à ce dernier, à partir d'un certain seuil, une fraction de la perte sur fonds propres constatée au titre des opérations mentionnées au premier alinéa. Cette fraction est fixée par la convention de garantie et ne peut être ni inférieure à 50 %, ni supérieure à 80 %. Le seuil de versement ainsi que les autres conditions d'engagement de la société sont fixés par la convention de garantie selon les modalités précisées par décret.

« II. — La société est une société anonyme soumise aux dispositions du livre II du code de commerce, sous réserve des dispositions suivantes.

« Ses statuts sont approuvés par décret.

« Les seuls actionnaires de la société sont l'union et les fédérations groupant les organismes d'habitations à loyer modéré. Son conseil d'administration, auquel assiste un commissaire du Gouvernement désigné par le ministre chargé du logement, est composé de représentants de ces actionnaires et est présidé par l'un de ces représentants.

« La société a notamment pour ressources les dotations en capital ou autres concours versés par ses actionnaires et les cotisations versées par les organismes qui réalisent les opérations mentionnées au premier alinéa du I.

« Elle a accès à l'ensemble des documents comptables et financiers et aux rapports des commissaires aux comptes des organismes d'habitations à loyer modéré qui réalisent les opérations mentionnées au I.

« Art. L. 453-2. — L'activité de vente définie au premier alinéa de l'article L. 453-1 fait l'objet d'une comptabilité distincte dans les écritures de chaque organisme d'habitations à loyer modéré.

« Art. L. 453-3. — Les organismes d'habitations à loyer modéré, lorsqu'ils concluent une vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement, sont tenus d'apporter la garantie d'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués prévue au d de l'article L. 261-11. »

II. — Les dispositions des articles L. 453-1 à L. 453-3 visés au I entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

III. — Dans le premier alinéa de l'article L. 222-2 du même code, les mots : « un organisme d'habitations à loyer modéré ou » sont supprimés.

IV. — Dans l'article L. 222-6 du même code, les mots : « Les organismes d'habitations à loyer modéré et » sont supprimés. Dans le même article, les mots : « ne sont pas tenus de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand ils agissent » sont remplacés par les mots : « ne sont pas tenues de fournir la garantie prévue au h de l'article L. 222-3 quand elles agissent ».

V. — Le douzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code est supprimé.

#### Article 165

Le chapitre II du titre VII du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> A l'article L. 472-1-2, les références : « L. 442-8-2 et L. 442-8-4 » sont remplacées par les références : « L. 442-8-2, L. 442-8-4, L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. » ;

2<sup>o</sup> Il est inséré un article L. 472-1-5 ainsi rédigé :

« Art. L. 472-1-5. — Les sociétés d'économie mixte constituées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 précitée et les sociétés d'économie mixte locales versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables. »

#### Article 166

Dans le chapitre unique du titre VIII du livre IV du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 481-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-1-1. — Les sociétés d'économie mixte versent à la Caisse de garantie du logement locatif social la cotisation prévue à l'article L. 452-4. Les dispositions des articles L. 452-5 à L. 452-7 leur sont applicables.

« Les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Ces sociétés sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leur activité locative sociale fait notamment l'objet d'une comptabilité distincte. »

#### Article 167

I. — L'article 302 bis ZC du code général des impôts est abrogé à compter du 31 décembre 2000.

II. — Dans le premier alinéa de l'article 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 40 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

III. — Les articles L. 451-3, L. 451-4, L. 481-1 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés à compter du 31 décembre 2000.