

14ème législature

Question N° : 55145	De M. Christophe Bouillon (Socialiste, républicain et citoyen - Seine-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > achat immobilier. commune. procédures.
Question publiée au JO le : 06/05/2014 Réponse publiée au JO le : 16/09/2014 page : 7866 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Christophe Bouillon interroge Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les prêts garantis par les communes lors d'opérations immobilières. Il s'avère en effet que, en cas d'opérations immobilières de grande ampleur, de nombreuses communes périurbaines sont aujourd'hui garantes de prêts pour des montants qui, en cas de défaillance des bailleurs, produiraient des engagements de remboursement dépasseraient nettement leurs recettes de fonctionnement. Toutefois, un mécanisme d'hypothèque de premier rang existe aujourd'hui pour la Caisse de garantie du logement locatif social. Aussi il lui demande de bien vouloir lui indiquer si cette possibilité d'hypothèque pourrait être étendue aux communes.

Texte de la réponse

L'actuel dispositif de garantie des emprunts appliqué aux opérations de logements locatifs sociaux non couvertes par une collectivité locale est organisé autour de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). En contrepartie de sa garantie, celle-ci demande à la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est le prêteur principal des organismes de logement social, de garantir elle-même son prêt par une hypothèque légale prévue à l'article L. 431-1 du code de la construction et de l'habitation. La CGLLS ne prend pas directement cette sûreté réelle et laisse ce soin au prêteur. En contrepartie, la caisse de garantie prend à sa charge les frais et honoraires afférents à l'inscription de l'hypothèque. Ce n'est donc que dans le cas d'une subrogation des droits de la CDC que la CGLLS pourra bénéficier d'une hypothèque légale, en application du droit commun des sûretés. Dans ces conditions, aucune extension du dispositif de garantie de la CGLLS aux collectivités n'apparaît justifiée. Celles-ci bénéficient, au même titre que la CGLLS, de la subrogation dans les droits de la CDC une fois celle-ci désintéressée, sans même avoir à en supporter les frais de montage. Il convient de noter que les organismes HLM disposent généralement d'une bonne santé financière, sans comparaison avec des sociétés commerciales ordinaires, et bénéficient d'un dispositif professionnel de suivi efficace permettant de cibler les organismes en difficulté et d'anticiper les crises. Dans l'hypothèse où un organisme serait défaillant, des protocoles spécifiques de redressement seraient mis en oeuvre, avec l'aide en particulier de la CGLLS pour aider au paiement des annuités d'emprunts, et dans les cas les plus difficiles, le patrimoine est repris par d'autres bailleurs HLM du secteur. En pratique, les collectivités ne sont qu'exceptionnellement appelées en garantie, et dans cette dernière hypothèse, la CDC, contrairement à un organisme financier classique, n'appelle en garantie qu'à hauteur des annuités impayés, et non pour la totalité de sa créance. A titre indicatif, selon les informations dont dispose le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, il n'y a eu aucun appel en garantie sur les dernières années.

