



14ème législature

Question N° : 743	De M. Jean-Pierre Gorges (Union pour un Mouvement Populaire - Eure-et-Loir)	Question orale sans débat
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Logement et égalité des territoires
Rubrique >collectivités territoriales	Tête d'analyse >sociétés publiques locales	Analyse > opérations d'aménagement. garanties. réglementation.
Question publiée au JO le : 17/06/2014 Réponse publiée au JO le : 25/06/2014 page : 4589 Date de changement d'attribution : 17/06/2014		

Texte de la question

M. Jean-Pierre Gorges appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1185 du 19 décembre 2013 qui modifie les règles afférentes aux opérations d'aménagement concédées par les collectivités locales aux sociétés publiques locales (SPL) dont elles sont actionnaires, en permettant notamment aux communes de pouvoir se porter garantes à hauteur de la totalité des prêts obtenus, sous certaines conditions. Toutefois, le cadre fixé demeure encore trop restrictif (*cf.* les collectivités locales communes concernées par l'article 232 du CGI ou par le septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation), empêchant ainsi bon nombre de collectivités de pouvoir profiter du dispositif assoupli. C'est notamment le cas de la ville de Chartres qui portant un projet d'aménagement urbain incluant 25 % de logements sociaux peut légitimement prétendre à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) mais se trouve dans l'impossibilité de le garantir à 100 % dès lors qu'elle ne répond qu'à une des deux conditions visées par l'ordonnance, puisque n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Il lui demande de bien vouloir préciser s'il envisage d'élargir le dispositif de l'ordonnance n° 2013-1185 à toutes les concessions d'aménagement en les affranchissant de la double condition précitée.

Texte de la réponse

ASSOUPPLISSEMENT DES RÈGLES RELATIVES AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT CONCÉDÉES PAR LES COLLECTIVITÉS AUX SOCIÉTÉS PUBLIQUES LOCALES DONT ELLES SONT ACTIONNAIRES.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Gorges, pour exposer sa question, n° 743, relative à l'assouplissement des règles relatives aux opérations d'aménagement concédées par les collectivités aux sociétés publiques locales dont elles sont actionnaires.

M. Jean-Pierre Gorges. Madame la ministre du logement et de l'égalité des territoires, les collectivités territoriales peuvent concéder des opérations d'aménagements aux sociétés publiques locales dont elles sont actionnaires. Pour mener à bien ces opérations, des emprunts doivent bien sûr être contractés. Or les banques requièrent une garantie d'emprunt de la part des collectivités concédantes que la loi ne leur permet pas toujours d'obtenir. Ainsi, la Caisse



des dépôts et consignations exige une garantie d'emprunt sur 100 % du prêt quand la loi encadre le partage du risque afin d'empêcher que la collectivité assume une trop grande part du risque encouru par le prêteur.

L'ordonnance du 19 décembre 2013 est venue modifier les règles afférentes aux opérations d'aménagement concédées, permettant notamment aux collectivités de se porter garantes à hauteur de la totalité du prêt, sous certaines conditions. Toutefois, le cadre fixé demeure encore trop restrictif empêchant ainsi bon nombre de communes de pouvoir profiter du dispositif assoupli.

C'est notamment le cas de la ville de Chartres, qui, portant un projet d'aménagement urbain incluant 25 % de logements sociaux, peut légitimement prétendre à un prêt de la CDC mais se trouve dans l'impossibilité de le garantir à 100 % dès lors qu'elle ne répond qu'à l'une des deux conditions visées par l'ordonnance, puisque n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

Le ratio dit « partage du risque ou plafonnement par opération » n'est pas la seule difficulté rencontrée par les collectivités. Le ratio de « division du risque ou plafonnement par débiteur » constitue un autre obstacle au financement des opérations d'aménagement concédées. Il est rappelé que si la collectivité avait fait le choix de ne pas concéder cette opération, le problème des garanties d'emprunt ne serait jamais posé et qu'elle aurait pu obtenir les financements bancaires nécessaires.

Dans un contexte où la relance économique doit être une priorité, la possibilité de ne pas appliquer l'ensemble des ratios de la loi Galland à toutes les garanties d'emprunt devient une impérieuse nécessité. En conséquence, je vous saurais gré de bien vouloir me dire si le Gouvernement envisage d'élargir le dispositif de l'ordonnance no 2013-1185 à toutes les concessions d'aménagement en les affranchissant de la double condition précitée.

M. le président. La parole est à Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires.

Mme Sylvia Pinel, ministre du logement et de l'égalité des territoires. Monsieur le député, comme vous l'avez souligné, le législateur a effectivement choisi d'élargir la possibilité pour les collectivités d'assurer aux aménageurs une garantie de leurs emprunts pouvant aller jusqu'à 100 % pour la réalisation de leurs opérations d'aménagement mais en la réservant à des zones géographiques dans lesquelles l'intérêt général est manifeste, pour faciliter la production de logements, et notamment de logements sociaux.

En effet, dans ces zones, les demandes de logement ne sont pas satisfaites dans des conditions acceptables. Ce sont des zones dites tendues au sens de l'article 232 du code général des impôts ou du septième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. C'est bien parce que ces projets permettent de développer l'offre de logement dans les zones où l'offre est objectivement insuffisante qu'il est possible de déroger à la règle de droit commun de plafonnement de la quotité de garantie.

Je comprends votre préoccupation pour votre commune de Chartres et le projet que vous avez mentionné. Cependant, cette possibilité demeure une exception et s'applique dans des conditions précises, que je viens d'évoquer. Il n'est pour l'instant pas envisagé d'élargir le dispositif de l'ordonnance que vous avez citée à toutes les concessions d'aménagement et donc à d'autres zones.

Alors qu'il convient de maîtriser les risques portés par les collectivités publiques, il apparaît difficile de trop étendre ce dispositif assoupli qui, je le rappelle, vient d'entrer en vigueur et dont nous ne pouvons encore analyser l'impact. Il conviendra donc, d'ici à l'année prochaine, d'en tirer le bilan. Je sais que je peux compter sur les parlementaires pour nous faire partager les remontées du terrain.

Il n'en reste pas moins que pour les opérations situées dans des zones qui ne sont pas considérées comme tendues, le droit en vigueur continue de s'appliquer. Ainsi, selon la nature et l'objet de l'opération projetée, la collectivité



territoriale peut garantir une opération d'aménagement à hauteur de 80 %. Elle peut aussi garantir, sans limite de seuil, les opérateurs qui réalisent la construction de logements sociaux.

Par ailleurs, et comme je l'ai déjà dit devant votre assemblée, des mesures significatives pour relancer la construction seront annoncées demain. Elles nous permettront de créer les conditions de la relance et d'agir sur l'offre de logements. Je compte sur la mobilisation de tous les acteurs et de l'ensemble des élus pour favoriser leur application sur le terrain, ici comme à Chartres, bien entendu.