

15ème législature

Question N° : 18373	De Mme Stéphanie Rist (La République en Marche - Loiret)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Garanties d'emprunts offertes aux bailleurs sociaux par les petites communes	Analyse > Garanties d'emprunts offertes aux bailleurs sociaux par les petites communes.
Question publiée au JO le : 02/04/2019 Réponse publiée au JO le : 11/02/2020 page : 1054 Date de signalement : 01/10/2019		

Texte de la question

Mme Stéphanie Rist interroge Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur les garanties d'emprunts offertes par les petites communes aux bailleurs sociaux. Les petites communes qui souhaitent favoriser le développement de logement social accordent régulièrement aux bailleurs sociaux des garanties de prêts immobiliers. Si le non acquittement d'une dette relève de situations rares, il n'en demeure pas moins possible. Ces communes prennent donc un grand risque pour aider au développement du logement social en France. Ce risque est pris car les établissements bancaires, et notamment les caisses de dépôt, requièrent une caution. Aussi, elle souhaite savoir si d'autres systèmes de garantie seraient envisageables, afin d'accompagner la création de logement social dans les petites communes.

Texte de la réponse

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation renforce les obligations de production de logement social. L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation vise également à lutter contre le mal logement, le non logement et la sur-occupation. Or, les garanties apportées par les organismes publics permettent d'assurer un modèle financier favorisant l'accès à des financements longs et à des conditions financières adaptées à la production de logements à loyers modestes. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles l'article L. 2252-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) octroie une dérogation aux règles prudentielles des garanties d'emprunt prévues par l'article L.2252-1 du CGCT pour les organismes de logement social. Ainsi, les règles de plafonnement de la garantie d'emprunt par rapport aux recettes réelles de fonctionnement (D.1511-32 du CGCT), de division des risques (D.1511-34 du CGCT) et de partage des risques (D.1511-35 du CGCT) ne sont pas applicables aux communes pour les opérations citées à l'article L. 2252-2 du CGCT. Afin d'éviter les risques de défaillance, ces organismes de logement social font l'objet d'un contrôle ou d'une surveillance de nombreuses instances : Agence nationale de contrôle du logement social, Cour des comptes, chambres régionales des comptes, Caisse des dépôts et consignations. Les services destinataires de la demande de financement procèdent également à un examen rigoureux de chaque projet nouveau. La Cour des comptes s'est intéressée à la question des garanties d'emprunt dans un rapport publié le 20 février 2019 et intitulé « la dette des entités publiques : périmètre et risques ». Elle indique que « les dettes des organismes de logement social couvertes par des sûretés des collectivités locales



s'élevaient à 131,8 milliards d'euros au 31 décembre 2016 ». La Cour relève que si les garanties d'emprunt sont particulièrement nombreuses et élevées en montant au profit des bailleurs sociaux, le risque qui y est associé reste quant à lui faible. En effet, leur « modèle économique les préserve a priori de la faillite ». Selon la Cour, il n'est ainsi pas nécessaire d'ajuster les règles prudentielles des garanties d'emprunt. Par ailleurs, les communes ne sont pas les seules à pouvoir octroyer des garanties aux organismes de logement social. Les articles L. 2252-1, L. 2252-2, L. 3231-4, L. 3231-4-1, L. 4253-1 et L. 4253-2 du CGCT permettent également aux établissements publics de coopération intercommunale, aux départements et aux régions de garantir des emprunts et de déroger aux règles prudentielles pour les organismes de logement social. Il résulte de ces éléments que le système mis en place pour les garanties d'emprunt accordées aux organismes de logement social est avantageux et repose sur des bases stables. Dès lors, il n'est pas envisagé d'y apporter des ajustements.