



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

logement social

Question écrite n° 16652

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement chargé du logement, sur les difficultés que rencontrent les petites communes à faible budget, pour honorer leur engagement dans la construction des logements sociaux. En effet, elles sont obligées de s'engager sur une garantie de loyer et lorsque ce dernier n'est pas payé, le budget communal s'en trouve totalement déséquilibré, imposant souvent des augmentations d'impôts importantes. Il lui demande s'il ne serait pas possible que l'organisme bancaire prêteur ayant construit les logements s'engage sur une garantie de loyers, limitée dans le temps, permettant ainsi à la commune de développer une politique en faveur du logement social, sans mettre en péril son équilibre financier.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire appelle l'attention sur le fait que certaines petites communes à faible budget, désireuses de favoriser ou de susciter l'implantation de logements sociaux sur leur territoire, sont contraintes de garantir le paiement des loyers des logements en question. En effet, des organismes d'HLM n'acceptent de réaliser ces opérations sociales qu'à la condition que les communes concernées s'engagent sur une garantie de paiement du loyer. Il apparaît que de telles interventions des communes n'entrent ni dans le cadre des garanties prévues par le code de la construction et de l'habitation ni dans le cadre de celles autorisées aux collectivités locales par les lois de décentralisation. En effet, en application des articles L. 312-3 et R. 312-8 à R. 312-10 du code précité, les communes et leurs groupements peuvent soit garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes ayant pour objet la construction d'immeubles à usage principal d'habitation, soit exceptionnellement leur allouer des avances. Il résulte de ces dispositions que les collectivités locales ne peuvent garantir que les emprunts des organismes d'HLM. Ces garanties doivent en outre être accordées dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales aux articles L. 2252-1 à L. 2252-4 pour les communes et L. 3231-1 à L. 3231-5 pour les départements. Par ailleurs, la jurisprudence a clairement précisé la nature des opérations susceptibles d'être garanties. Ainsi, le Conseil d'Etat (CE, 16 janvier 1995, ville de Saint-Denis) a confirmé un jugement du tribunal administratif de Paris annulant une garantie accordée par une commune à une ligne de trésorerie souscrite par une société d'économie mixte en considérant que la faculté ouverte aux communes d'octroyer leur garantie ou leur cautionnement à des personnes de droit privé ne concerne que les seuls emprunts, définis comme des opérations de crédit assortis de tableaux d'amortissement mentionnant des annuités de remboursement. En conséquence, les loyers perçus par les organismes d'HLM ne peuvent pas faire l'objet d'une garantie par les collectivités locales. En revanche, lorsqu'elles souhaitent intervenir financièrement auprès des organismes d'HLM, les collectivités locales peuvent, sur la base de l'article L. 431-4 du code de la construction et de l'habitation, consentir des prêts ou allouer des subventions à ces organismes. Dans la mesure où cette possibilité est expressément prévue par les textes en vigueur, l'octroi d'aides sous forme de subventions paraît préférable aux garanties de loyer. En effet, contrairement aux garanties de paiement du loyer qui font courir un risque imprévisible avec des incidences financières sur plusieurs années aux budgets des collectivités locales, l'intervention par voie de subvention, en revanche, est

connue et limitée dans le temps. Par ailleurs, il ne semble pas possible, tant en droit qu'en opportunité, d'exiger de l'organisme bancaire qui a consenti le prêt ayant financé la construction des logements qu'il s'engage également sur une garantie de loyer auprès de l'organisme d'HLM bénéficiaire de ce prêt. En revanche, les locataires en situation pécuniaire difficile peuvent bénéficier d'une garantie de loyer accordé par le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16652

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 juillet 1998, page 3718

Réponse publiée le : 2 novembre 1998, page 6046