



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

prêts

Question écrite n° 34829

Texte de la question

M. Michel Liebgott interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur l'exposition de bailleurs sociaux à des crédits risqués. La Mission interministérielle d'inspection du logement social (Milos), le « gendarme » du monde HLM, a constaté, dans son dernier rapport annuel, l'usage de plus en plus fréquent mais pas toujours bien maîtrisé de « produits financiers structurés » par les bailleurs sociaux. Le plus souvent, il s'agit de « swaps », contrats d'échange de taux, souscrits dans le but de réduire le risque de variation du taux du Livret A. En effet, si le taux augmente alors les remboursements s'accroissent. La présidente de la Fédération des SA d'HLM constate que « les organismes essaient de gérer au mieux leur endettement », et qu'il « n'est pas anormal qu'ils recourent à des produits structurés » précisant que la Caisse de dépôts les y invite parfois. Ainsi, plusieurs bailleurs ont contracté des prêts complexes à taux variables susceptible d'entraîner une forte hausse des niveaux de remboursements. Il demande donc au Gouvernement de faire le point sur ce sujet.

Texte de la réponse

Depuis 2004 et selon des règles revues en février 2008 et en janvier 2009, la rémunération du livret A évolue suivant une formule basée sur la variation de l'indice des prix à la consommation et de taux interbancaires. Cette modification ayant eu pour conséquence d'augmenter la volatilité des taux des emprunts finançant le logement social, certains organismes ont souhaité mettre en place des stratégies financières pour limiter l'impact des hausses de taux sur leur compte d'exploitation. À cela se sont ajoutées la libéralisation du crédit et la concurrence entre les banques qui ont amené des établissements financiers à développer une gamme de produits complexes à destination des organismes d'HLM, notamment des produits permettant de bénéficier de taux d'intérêt bonifiés les premières années en contrepartie de prises de risques sur des référentiels détachés de leurs activités (écart taux court/ taux long, entre devises...). Il en est résulté à la fin des années 2000, une utilisation croissante des produits structurés par les organismes HLM. Conscients que ces produits sont porteurs de risques potentiels élevés, les acteurs participant à la surveillance des organismes HLM (la Mission interministérielle d'inspection du logement social - Milos -, le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministère du budget, l'Union sociale pour l'habitat et les différentes fédérations professionnelles au titre de leur mission d'auto-contrôle) ont voulu développer leur connaissance des bonnes et des moins bonnes pratiques des organismes d'HLM. La gestion de la dette et les produits financiers structurés sont alors entrés dans les thèmes prioritaires de contrôle à plusieurs reprises ces dernières années. Dans son rapport public de 2009, la Milos note que, sur les contrôles réalisés dans l'année, la situation observée sur la gestion de la dette est plutôt rassurante et que la prise de conscience des risques encourus, le retour sur des choix opérés ou encore la constatation de provisions sont autant d'éléments positifs à signaler. L'année suivante, dans son rapport de 2010, elle relève que la proportion des organismes ayant contracté ce type de produits, adossés à une proportion généralement minoritaire de leur endettement, est proche d'un quart des organismes contrôlés, ce qui est en ligne avec les niveaux relevés antérieurement. Elle souligne que, sauf cas de renégociation, les contrats sont ceux d'origine et que la souscription de contrats nouveaux semble moindre. Aujourd'hui, le constat général est que la place prise

par ces produits dans la gestion de la dette est globalement stabilisée et qu'elle n'est pas susceptible de faire courir un risque systémique à la profession. Parmi les organismes ayant fait appel à la Caisse de garantie du logement locatif social pour redresser leur situation financière, un seul présente une dégradation significative de ses comptes au motif d'une utilisation mal contrôlée de produits structurés. Néanmoins, les services de contrôle continuent à suivre attentivement l'utilisation des produits financiers sophistiqués et finalisent le recensement des organismes les plus exposés. Enfin, l'avis du Conseil de normalisation de comptes publics du 8 juillet 2011 relatif à l'information comptable des dettes financières et des instruments dérivés qui définit un socle minimum d'informations sur les dettes financières complexes, les instruments dérivés et les opérations de couverture à compter des comptes clos au 31 décembre 2012 sera bien transposé dans l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique. La volonté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement est d'étendre rapidement ces mêmes dispositions aux offices à comptabilité commerciale et aux sociétés d'HLM.

Données clés

Auteur : [M. Michel Liebgott](#)

Circonscription : Moselle (10^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34829

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 novembre 2008, page 9696

Réponse publiée le : 17 janvier 2012, page 686