



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Allongement de la durée de caution des prêts aux organismes de logement social

Question écrite n° 18370

Texte de la question

Mme Agnès Firmin Le Bodo attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'allongement des cautions des collectivités en faveur des organismes de logement social. Dès l'automne 2017, au moment de l'annonce dans le projet de loi de finances du dispositif de baisse des APL compensée par l'instauration d'une « réduction du loyer de solidarité » à la charge des bailleur sociaux, le ministre de la cohésion des territoires Jacques Mézard, et son secrétaire d'État Julien Denormandie l'avaient annoncé : la Caisse des dépôts réfléchissait à des mesures ou de nouveaux produits pour compenser la baisse des produits locatifs. Ainsi, une des mesures fortes annoncées pour soutenir les bailleurs sociaux est l'allongement des durées de prêt de 5 ou 10 ans, qui concerne les prêts indexés sur le livret A d'une durée de 3 à 30 ans, avec un taux égal à celui du livret A jusqu'à plus 0,60 %, 588 bailleurs sociaux y sont éligibles. Or les communes ou autres collectivités territoriales se sont très fréquemment portées caution pour garantir ces prêts. Elles sont donc appelées à allonger leurs durées de cautionnement initial en dépit de situations financières parfois déjà compliquées. Par ailleurs, certaines d'entre elles avaient conclu avec les bailleurs des baux emphytéotiques ce qui leur permet de récupérer les constructions à l'issue du prêt. Or dans ce cas, non seulement les durées de cautionnement sont allongées mais en plus la collectivité qui avait imaginé toucher les revenus issus du transfert de propriété des constructions se voit privée de ces rentrées de loyer. Si l'on peut comprendre les mesures de soutien aux bailleurs qui ne pourraient faire face aux remboursements sans ces allongements de durée de prêt de la CDC, elle lui demande comment accompagner les collectivités se voyant contraintes à un engagement financier plus long que prévu et soumises à des rentrées financières différées.

Texte de la réponse

En 2018, la caisse des dépôts et consignations (CDC) a annoncé le lancement d'un Plan Logement visant à apporter 10 milliards d'euros aux organismes de logement sociaux. Dans le contexte de la réforme de secteur du logement social engagée par le Gouvernement, cet ensemble de mesures (prêts haut de bilan bonifiés de 2e génération, prêts à taux fixe, réaménagements de dette, avances en trésorerie et investissements en fonds propres) est destiné à soutenir leur activité pour leur permettre de continuer à développer leur patrimoine et réhabiliter leur parc existant. Dans ce cadre, une mesure exceptionnelle d'allongement de la dette de cinq ou dix ans a été proposée aux bailleurs sociaux. Elle a été sollicitée par de nombreux opérateurs souhaitant dégager des marges de manœuvre pour mettre en œuvre leur plan de développement. Lors de l'instruction des différentes demandes, la CDC s'est assurée de la soutenabilité à long terme de chaque opération, afin que ce rallongement ne conduise pas à augmenter le risque de défaillance des bailleurs, mais permette au contraire aux bailleurs de se réorganiser et s'adapter à la réforme en cours en soutenant leur capacité d'investissement. L'effort fourni par les garants, acteurs essentiels du modèle de financement du logement social sur fonds d'épargne, a joué un rôle primordial dans le déploiement et le succès de ce dispositif d'accompagnement des bailleurs. A cet égard, il faut rappeler que les garanties d'emprunt accordées aux opérations en lien avec le logement social n'entrent pas dans le calcul des ratios prudentiels imposés par la réglementation des engagements hors bilan des collectivités locales. Dans la mesure où ces opérations ont été proposées aux

bailleurs sociaux pour les soutenir et leur donner des marges de manœuvre financières, cette mesure protège indirectement les collectivités garantes. La CDC a été particulièrement attentive à ce que l'allongement de la dette soit proposé aux seuls organismes dont la soutenabilité financière et le patrimoine sont jugés compatibles avec ce type de mesure. Il faut enfin rappeler que chaque opération de rallongement de la dette se fait en lien avec les collectivités locales concernées, puisque la garantie doit être réitérée grâce à une nouvelle délibération de l'assemblée délibérante. Concernant les lignes de prêts adossées à des baux emphytéotiques, il a été demandé aux bailleurs de les exclure des mesures de réaménagement de dette afin de ne pas modifier l'équilibre de l'opération, aussi bien pour les organismes de logement social que pour la collectivité portant la garantie. Toutefois, ces contrats spécifiques étant compliqués à identifier, certains ont pu faire l'objet d'un allongement : la CDC régularisera ces cas particuliers ; les collectivités et les bailleurs concernés sont invités à solliciter cette dernière à cette fin.

Données clés

Auteur : [Mme Agnès Firmin Le Bodo](#)

Circonscription : Seine-Maritime (7^e circonscription) - UDI, Agir et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18370

Rubrique : Logement : aides et prêts

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 avril 2019](#), page 2890

Réponse publiée au JO le : [28 mai 2019](#), page 4987