

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 décembre 2013

PLFR 2013 - (N° 1547)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 406

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 32 , insérer l'article suivant:

I. – Le ministre chargé de l'économie est autorisé à accorder la garantie de l'État, en principal et en intérêts, aux prêts visés aux articles R. 391-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation accordés par la Caisse des dépôts et consignations à l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ou à des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts.

II. – La garantie mentionnée au I est accordée aux prêts destinés au financement d'opérations de construction de logements à usage locatif situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et destinés à être occupés par des ménages dont le total des ressources n'excède pas le montant mentionné à l'article R. 391-8 du code précité, dans la limite d'un programme d'investissement d'un milliard d'euros toutes taxes comprises.

Le financement de ces opérations de construction de logements à usage locatif est par ailleurs assuré au moyen de prêts de l'Union d'économie sociale du logement, mentionnée à l'article L. 313-17 du code précité, par la trésorerie disponible consolidée de l'association foncière logement, y compris celle issue de la cession de logements qu'elle détient dans ces mêmes zones ainsi que par des crédits bancaires. Le montant total des prêts garantis ne peut dépasser 45 % du coût total de chaque opération ou groupe d'opérations dans la limite globale de quatre cents millions d'euros en principal.

III. – Une convention conclue avant l’octroi des prêts mentionnés au I entre le ministre chargé de l’économie et l’association foncière logement définit notamment les modalités selon lesquelles :

1° L’association transmet semestriellement au ministre chargé de l’économie un plan financier pluriannuel actualisé tenant compte des coûts réels de construction des logements, de l’évaluation annuelle de la valeur des logements, des loyers pratiqués, de la vacance locative, du programme de cession de logements et du plan de financement de chaque opération et qui permette de s’assurer de la capacité de remboursement desdits prêts ;

2° L’association rend compte de la maîtrise de ses coûts et de l’amélioration de sa gestion locative ;

3° L’association établit et soumet à son conseil d’administration avant chaque décision nouvelle d’investissement une étude de marché permettant de définir le nombre et la typologie des logements à construire, le niveau des loyers praticables et les prix de cession des logements sur la zone considérée ;

4° L’association procède à l’évaluation annuelle de son patrimoine, actualise et arrête un programme de cession de logements ;

5° Les sûretés et garanties, portant sur les immeubles, les revenus locatifs ou les comptes bancaires de l’association ou des sociétés civiles immobilières dont cette association détient la majorité des parts sont apportées, cédées, nanties ou gagées en vue d’assurer le remboursement de ces prêts ;

6° Il est constitué entre l’État, le cas échéant représenté par la Caisse des dépôts et consignations, et l’association ou ses filiales une fiducie régie par les articles 2011 et suivants du code civil à laquelle sont transférés par l’association ou ses filiales des immeubles, droits ou sûretés, présents ou futurs, affectés au remboursement des prêts garantis.

IV. – Nonobstant toutes dispositions législatives contraires, en cas d’appel à la garantie de l’État, que l’association ou ses filiales fasse ou pas l’objet d’une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, ou d’une procédure de conciliation, les créances subrogatoires sont payées par priorité à toutes les autres créances, à l’exclusion des salaires des salariés de l’association et des sommes dues aux locataires, assorties ou non de privilèges ou de sûretés, y compris les intérêts, jusqu’à son entier désintéressement et sans que les autres créanciers privilégiés de l’association ou de ses filiales puissent se prévaloir d’un droit quelconque sur les biens et droits de l’association ou de ses filiales.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L’association foncière logement (AFL) mentionnée à l’article L. 313-34 du code de la construction et de l’habitation est une association satellite du réseau Action Logement qui a été chargée de construire des logements sociaux dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l’offre et la demande de logements et des logements libres à loyers intermédiaires dans les zones d’intervention du programme national pour la rénovation urbaine (PNRU).

Au titre de sa mission de diversification dans les zones de rénovation urbaine, l’AFL dispose des contreparties accordées au mouvement Action Logement du fait de sa participation au financement

de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en application de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation. Ces contreparties prennent notamment la forme de terrains ou droits à construire, octroyés à titre gratuit à l'AFL, qui est à ce titre signataire de chacune des conventions pluriannuelles de rénovation urbaine.

Compte tenu de l'évolution des conditions de financement de l'AFL et de la diminution de sa capacité d'investissement, il a été prévu de recentrer l'association sur un programme d'investissement d'un milliard d'euros TTC, soit environ 5 000 logements supplémentaires.

Le présent amendement vise à permettre l'octroi de la garantie de l'État aux prêts locatifs intermédiaires (PLI) régis par les articles R. 391-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation accordés sur les ressources du fonds d'épargne, prévu à l'article L. 221-7 du code monétaire et financier, par la Caisse des dépôts et consignations à l'AFL dans le cadre de ces opérations et de son nouveau programme d'investissement.

Le financement sur PLI de l'AFL par le canal bancaire de droit commun n'offre, en effet, pas de certitude que l'AFL puisse lever les fonds correspondant à ces besoins de financement qui sont importants, 1 milliard d'euros, et concentrés dans le temps.

Bien que l'AFL soit déjà éligible aux financements de type PLI distribués par les établissements de crédit, il a été décidé par mesure de simplification de donner directement accès à l'AFL au « guichet » de la Caisse des dépôts et consignation. Or, les prêts sur fonds d'épargne sont sécurisés à titre habituel par une garantie à la première demande d'une collectivité publique. Compte tenu du nombre d'opérations, une garantie de l'État portant sur l'ensemble des financements accordés est apparue préférable à des garanties isolées des collectivités locales qui n'auraient pu être accordées qu'au cas par cas.

Ces prêts interviendront aux côtés des autres ressources mobilisables par l'AFL que constituent les prêts de l'UESL, les prêts bancaires de droit commun, la trésorerie disponible de l'AFL, y compris celle issue de cessions de logements dans les zones de rénovation urbaine. La part de financements PLI devrait ainsi représenter un montant inférieur à 45 % du coût de chaque opération.

Le présent article prévoit par ailleurs la mise en place de mécanismes de suivi de ces prêts une fois la garantie de l'État accordée et des conditions de sécurisation du remboursement des prêts. Une convention liant l'État et l'AFL fixera ainsi les engagements que l'AFL prendra pour assurer le remboursement des prêts garantis. Il est notamment prévu la transmission régulière d'un plan financier pluriannuel. Il est également prévu la création d'une fiducie régie par les articles 2011 et suivants du code civil dont les revenus ou les actifs sont affectés au remboursement des prêts garantis. Les cessions et transferts de patrimoine de l'association ou de ses filiales sont soumis à autorisation préalable du ministre chargé du Budget dans la mesure où ils influent directement sur la capacité de l'association à rembourser ces prêts. Enfin, l'article établit un droit de priorité de l'État sur les autres créanciers, à l'instar du régime existant pour les sociétés de crédit foncier, dans l'hypothèse où il serait appelé en garantie et détiendrait de ce fait une créance subrogatoire sur l'association ou ses filiales.