

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 février 2015

NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA RÉPUBLIQUE - (N° 2553)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N ° 1947 (Rect)

présenté par
M. Dussopt

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 25, insérer l'article suivant:**

I. – Pour les opérations prévues au 8° de l'article L. 421-3, au vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au 9° de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, une enveloppe de prêts à taux privilégiés est accordée aux organismes bailleurs de logements sociaux.

L'octroi de ces prêts est subordonné à la validation préalable par l'État de l'opération envisagée, au regard de son opportunité et de sa pertinence financière.

L'emprunt ainsi contracté par l'organisme bailleur est, en tout ou partie, garanti par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale sur le territoire desquels l'opération est envisagée.

Des conventions entre l'État, les organismes bailleurs de logements sociaux et les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale fixent les conditions de réalisation de l'opération envisagée et ses modalités de financement.

II. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 312-3, il est inséré un article L. 312-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 312-3-1. – Les départements, les communes et leur groupements peuvent garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes au titre de l'article ... de la loi n° ... du ... portant nouvelle organisation territoriale de la République et ayant pour objet les opérations prévues au 8° de l'article L. 421 – 3, au vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au 9° de l'article L. 422-3 du présent code. » ;

2° L'article L. 312-5-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« *d*) Garantir les emprunts contractés par des sociétés ou organismes au titre de l'article ... de la loi n° ... du ... portant nouvelle organisation territoriale de la République et ayant pour objet les opérations prévues au 8° de l'article L. 421 – 3, à au vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et au 9° de l'article L. 422-3 du présent code. »

3° Le 8° de l'article L. 421-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent, à cet effet, bénéficier de prêts à taux privilégiés dans les conditions prévues à l'article ... de la loi n° ... du ... portant nouvelle organisation territoriale de la République. » ;

4° Le vingt-sixième alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 sont complétés par une phrase ainsi rédigée :

« Elles peuvent, à cet effet, bénéficier de prêts à taux privilégiés dans les conditions prévues à l'article ... de la loi n° ... du ... portant nouvelle organisation territoriale de la République. » ;

III. – Le titre I^{er} du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales est complété par un chapitre IX ainsi rédigé :

« CHAPITRE IX

« Garantie des emprunts contractés pour des opérations immobilières destinées au logement des personnels de la police et de la gendarmerie nationales, des services d'incendie et de secours et de l'administration pénitentiaire

« *Art. L. 1619-1.* – Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale peuvent décider de garantir, en tout ou partie, les emprunts contractés par des organismes bailleurs de logements sociaux en application de l'article L. 312-3-1 et du *d*) de l'article L. 312-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Le refus d'accorder cette garantie fait obstacle à la réalisation de l'opération envisagée sur le territoire de la collectivité ou de l'établissement concernés. »

IV. – Après la deuxième phrase de l'alinéa 2 de l'article L. 518-2 du code monétaire et financier, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Elle participe au financement des opérations immobilières portant sur les locaux à usage d'habitation des personnels de la police et de la gendarmerie nationales, des services d'incendie et de secours et de l'administration pénitentiaire. »

V. – La perte éventuelle de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

VI. – La perte éventuelle de recettes pour les collectivités territoriales est compensée par la majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour

l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La construction de casernes et, plus généralement, de logements professionnels destinés aux gendarmes et aux policiers, est en l'état du droit possible au travers de différents montages juridiques.

En premier lieu, l'État peut directement financer ces opérations. Cette solution est généralement réservée aux bâtiments d'état-major ou aux escadrons régionaux et ne concerne donc pas ou peu la troupe ; le contexte budgétaire risque par ailleurs de mettre à mal les facultés dont dispose l'État pour maintenir en l'état le parc immobilier existant.

En deuxième lieu, aux termes du décret n° 93-130 du 28 janvier 1993, des subventions d'investissement peuvent être accordées par le ministre de l'Intérieur aux collectivités territoriales qui financent des opérations immobilières individualisées de construction, reconstruction, réhabilitation totale ou extension de casernements de gendarmerie. L'immeuble ainsi construit est ensuite loué.

Rappelons également que les collectivités peuvent conclure des baux emphytéotiques administratifs pour permettre la réalisation de tels équipements, ainsi que le prévoient les articles L. 1311-4 et L. 1311-4-1 du CGCT, le second ayant d'ailleurs vu sa durée de validité prolongée lors du dernier PLF.

Ces solutions présentent toutefois un coût de plus en plus lourd pour les collectivités, qui sont contraintes de limiter leurs investissements et ne peuvent plus faire face aux besoins.

Enfin, en dernier lieu, depuis 2006 et la loi ENL, les bailleurs sociaux peuvent construire de tels logements, au bénéfice du personnel de la gendarmerie et de la police nationales, des SDIS et de l'administration pénitentiaire, ainsi que le prévoient, pour les différents types d'organismes, les articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du CCH. Cependant, aucun système préférentiel n'est prévu, ce qui limite l'investissement des bailleurs dans ces projets et rend ceux réalisés chers, en raison de loyers élevés.

Ces opérations gagneraient donc à être encouragées, au moyen d'un dispositif incitatif plus intéressant pour les bailleurs sociaux : bénéficiaire de prêts à taux bonifiés, tels que ceux qui sont accordés par la Caisse des dépôts et consignations en matière de rénovation du parc de logements sociaux, via la conclusion de conventions (en vertu de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle I).

Le dispositif qui vous est proposé ouvre donc au bénéfice des bailleurs sociaux la possibilité de contracter des emprunts à taux privilégiés, sous réserve de satisfaire à deux conditions :

- que l'opération envisagée, pour laquelle le prêt est sollicité, soit validée par l'État ;

- que la commune ou l'EPCI sur le territoire duquel l'opération est envisagée se porte garant de l'emprunt, faute de quoi l'opération ne peut être réalisée : cette condition entend garantir l'accord de la commune ou de l'EPCI à l'opération.

Le I de l'article additionnel soumis porte sur le dispositif général ainsi décrit.

Les II, III et IV portent sur les dispositions prises pour son application :

- les dispositions du CCH relatives aux garanties d'emprunt par les collectivités sont modifiées en conséquence (II, 1° et 2°) ;
- celles portant sur les opérations réalisées par les bailleurs sociaux pour la construction des logements faisant l'objet de l'amendement sont enrichies de la possibilité de bénéficier des emprunts à taux privilégiés (II, 3° et 4° : l'article L. 421-3 porte sur les offices publics de l'habitat ; le L. 422-2 sur les SA d'HLM et le L. 422-3 sur les SA coopératives de production d'HLM) ;
- le CGCT est enrichi d'un chapitre, contenant un unique article, portant sur la garantie d'emprunt des collectivités (III) ;
- enfin, par le IV, les dispositions du CMF relatives aux missions de la Caisse des dépôts et consignations sont modifiées afin d'inclure la participation aux logements professionnels de certains fonctionnaires (qui ne sont pas, stricto sensu, des logements sociaux, et donc n'étaient pas couverts par la rédaction actuelle).