



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 93974

Texte de la question

M. Gérard Menuel attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les garanties d'emprunt exigées par la caisse des dépôts et consignation lors de l'octroi de prêts destinés à financer la construction de logements sociaux. Certaines collectivités, pour des raisons diverses, ont soit diminué soit renoncé à apporter leur garantie, ce qui se traduit par des surcoûts financiers alors que le risque encouru, eu égard à la situation patrimoniale des bailleurs sociaux, est proche de zéro. Il l'interroge et lui demande si ce régime de garantie sans rapport avec le coût ne devrait pas être remplacé, pour une très large majorité des cas, par des promesses d'affectation hypothécaire.

Texte de la réponse

La pratique actuelle est que tout prêt sur fonds d'épargne au logement social et à la politique de la ville doit faire l'objet d'une garantie couvrant 100 % du montant prêté. Dans la mesure du possible, une garantie publique doit être privilégiée. En particulier, le fonds d'épargne fait ses meilleurs efforts pour obtenir une garantie apportée par une collectivité territoriale ou par un regroupement exclusivement constitué de collectivités territoriales. Cette pratique est nécessaire, notamment pour les raisons suivantes : le fonds d'épargne gère et prête les sommes collectées et centralisées par les banques au titre du livret A, du livret de développement durable et du livret d'épargne populaire. Il ne serait pas concevable de prêter l'épargne des Français à des organismes sans exiger la sécurité d'une garantie en contrepartie ; les opérations immobilières de logement social ou d'aménagement urbain ont une forte composante territoriale et s'inscrivent dans les politiques voulues par les collectivités locales, c'est pourquoi il semble normal de demander à celles-ci de contribuer à la garantie des fonds mobilisés ; les prêts sur fonds d'épargne sont accordés dans les mêmes conditions de taux, quelle que soit la qualité de signature de l'emprunteur. Une telle égalité de traitement exige que les risques pris lors de l'octroi d'un prêt soient garantis par une contrepartie extérieure. Au vu de ces éléments, il ne semble pas souhaitable de revenir sur le principe de garantie obligatoire des prêts sur fonds d'épargne. Pour autant, il existe des situations pour lesquelles aucune collectivité territoriale n'est en mesure d'apporter sa garantie, c'est pourquoi une garantie apportée à titre subsidiaire par la Caisse de garantie du logement locatif social peut être acceptée. Il ne semble donc pas nécessaire de bouleverser l'équilibre du système en autorisant à grande échelle la substitution des garanties publiques par des promesses d'affectation hypothécaire, qui ne présenteraient pas nécessairement la même qualité de couverture pour le fonds d'épargne.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Menuel](#)

Circonscription : Aube (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 93974

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 novembre 2010, page 12579

Réponse publiée le : 8 février 2011, page 1266