



BANQUE des
TERRITOIRES



Les garanties

Introduction

Les garanties

Introduction

Les garanties des prêts sur fonds d'épargne sont apportées en priorité par les collectivités territoriales et, à titre subsidiaire, par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). En dehors de ces garants de principe, d'autres formes de garanties (caution bancaire, hypothèque conventionnelle) peuvent être acceptées en fonction du type de prêt et de l'opération envisagée. Elles sont alors encadrées par des règles spécifiques.

La garantie des prêts par les collectivités territoriales est la clé de voûte du financement du logement social

Dans le cadre de ses missions d'intérêt général, la Caisse des Dépôts centralise une quote-part de l'épargne réglementée et en confie la gestion au Fonds d'épargne qui doit l'employer en priorité au financement du logement social, conformément à la loi.

Le Fonds d'épargne se doit donc d'assurer la préservation de l'épargne populaire en sécurisant la ressource prêtée grâce à la garantie couvrant 100 % des prêts. Les pouvoirs publics qui fixent les conditions d'octroi des prêts accordés par le Fonds d'épargne, demandent expressément à celui-ci de recueillir en priorité la garantie des collectivités territoriales.

Les garanties

Introduction

L'apport de garantie par une collectivité territoriale lui permet d'avoir un droit de regard :

- sur la production de logements sociaux sur son territoire
- sur l'attribution des logements sociaux : en contrepartie de la garantie qu'elle apporte, la collectivité locale peut réserver un quota de 20 % de logements au sein de chaque programme concerné.

Par ailleurs, la garantie d'emprunt n'est pas prise en compte dans le calcul des ratios prudentiels, pour les prêts dédiés au logement social.

Le recours à la CGLLS lorsque la garantie des collectivités territoriales ne peut être obtenue

La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) accompagne tout organisme qui rencontre des difficultés à travers un plan de rétablissement. Cet établissement financier est exclusivement dédié à la prévention des risques et au redressement financier des organismes qui se consacrent au logement locatif social.

Son financement et ses interventions sont assurés par les cotisations versées par ces organismes. Son existence et son action permettent, même en cas de difficulté financière rencontrée par l'organisme HLM, de ne pas faire jouer mécaniquement la garantie donnée par la collectivité locale.

Les garanties

La Caisse des Dépôts propose un dispositif souple pour les garanties apportées par les collectivités territoriales aux prêts destinés au financement des opérations.

Scénario de garantie standard

L'emprunteur adresse 2 documents à son/ses garant(s) :

- un modèle de délibération de garantie
- une copie du contrat de prêt signé par l'emprunteur et la Caisse des Dépôts.

La signature du contrat de prêt par le garant n'est pas exigée par la Caisse des Dépôts, sauf si le garant la pose comme une condition à la prise d'effet de sa garantie.

La délibération de garantie vise le contrat signé et reprend seulement les caractéristiques financières du prêt et les stipulations demandées par la Caisse des Dépôts.

Spécificité en cas de réaménagement du prêt :

Pour le réaménagement, seul le modèle de délibération de garantie dit « standard » doit être utilisé.

Il s'agit d'une délibération de garantie prise au vu de l'avenant signé par le prêteur et l'emprunteur (avec ou non la signature du garant), et avec les caractéristiques financières de l'avenant annexées au sein de la délibération de garantie.

La signature de l'avenant par le garant n'est pas exigée par la Caisse des Dépôts

Les garanties

La Caisse des Dépôts propose un dispositif souple pour les garanties apportées par les collectivités territoriales aux prêts destinés au financement des opérations.

Scénario de garantie simplifié

L'emprunteur adresse 2 documents à son/ses garant(s) :

- un modèle de délibération de garantie
- une copie du contrat de prêt signé par l'emprunteur et la Caisse des Dépôts.

Le garant ne signe pas le contrat de prêt

- La rédaction de la délibération de garantie s'en trouve "simplifiée". Elle ne comporte plus de mentions relatives aux caractéristiques financières des prêts, mais renvoie au contrat signé qui est joint en annexe.
- Le contrat de prêt signé fait donc partie intégrante de la délibération de garantie : l'ensemble forme l'acte administratif à transmettre au contrôle de légalité et à publier afin de lui conférer son caractère exécutoire.

Lorsque le garant délibère en annexant le contrat de prêt à sa délibération de garantie, toute modification du contrat de prêt annexé devra être portée à sa connaissance et ainsi faire l'objet d'une délibération de garantie modificative au vu de l'avenant.

Novembre 2018
banquedesterritoires.fr

 | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

