



PRIMA SESSIONE STRASURDINARIA DI U 2019

1ère session extraordinaire de 2019

23 è 24 di maghju

23 et 24 mai

2019/E1/042

Question déposée par XAVIER LACOMBE au nom du groupe PER L'AVVENE

Objet : *Ressources financières de l'OPAH de la CAPA*

Monsieur le Président,

Les mesures gouvernementales prises dans le cadre de la Loi des finances 2018 et de la réforme du secteur HLM, engagée par le projet de Loi ELAN, impactent depuis le 1er février 2018 les ressources de l'Office Public de l'Habitat de la CAPA, comme de l'ensemble des organismes HLM :

- la Réduction de Loyer de Solidarité se traduit par une baisse de - 4% des loyers conventionnés,
- l'augmentation de la TVA de 5,5% à 10% obère les capacités de production et de réhabilitation du parc,
- l'augmentation de la cotisation à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), ainsi que la suppression du dispositif de mutualisation financière entre Organismes de Logements Sociaux fragilisent les organismes.

Dans le cadre de cette réforme, et afin d'en atténuer les effets, la Caisse des Dépôts a commencé à mettre en place un ensemble de mesures d'accompagnement afin de soutenir l'investissement du secteur.

Ainsi, la Caisse a mis en place un dispositif d'allongement de la durée d'une partie des emprunts contractés auprès d'elle par les organismes HLM. Elle a donc lancé le 15 février 2018 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à présenter l'offre et la démarche de souscription aux organismes impactés par la RLS. L'objectif de cette mesure étant de fournir rapidement des marges de manœuvre financières aux organismes éligibles, cet « AMI » a été ouvert sur une durée limitée (trois mois) avec une date d'effet de la mesure fixée au 1er juillet 2019 pour tous les prêts allongés dans ce cadre.

En accord avec la Caisse des Dépôts et Consignations, l'OPH a retenu 59 des 82 prêts éligibles à ce dispositif et choisi d'opter pour un allongement de 10 ans de chacune de ces lignes de prêt. Les annuités concernées représentent en 2019 près de 44 % des loyers (pour une médiane nationale des Offices de l'Habitat s'établissant à 36 % en 2017). Ce niveau élevé d'endettement est caractéristique d'un organisme qui a poursuivi un fort développement, puisque l'OPH a connu une croissance interne « exponentielle » (+ 41 %) et prodigué un effort très important de réhabilitation (40 % du parc réhabilité) entre 2012 et 2018. Ce taux d'endettement réduit ses marges de manœuvre financière.

Avec le réaménagement des prêts, cet endettement serait ramené à 36,6 %, soit un niveau proche de la moyenne nationale; ce qui permettrait à l'Office de disposer des marges de manœuvre nécessaires pour poursuivre les nombreux programmes de réhabilitation nécessaires de son parc locatif.

Pour pouvoir être mis en œuvre, ce réaménagement des prêts suppose que les collectivités ayant garanti les emprunts réitèrent leur garantie. La Ville d'Ajaccio a délibéré en ce sens le 25 février 2019 pour les 19 lignes d'emprunt la concernant. Le Conseil Exécutif a été saisi par courrier le 11 octobre 2018 pour les 58 lignes de prêts déjà garanties par la Collectivité de Corse (s'agissant d'emprunt garantis par l'ancien département, et qui ont été repris de facto par la collectivité).

A ce jour, l'OPH reste sans réponse, sachant que si aucune délibération n'intervient avant le 30 juin 2019, l'Office ne pourra plus bénéficier de la mesure d'allongement, ce qui obérerait sa situation financière.

Monsieur le Président, comptez-vous proposer à l'Assemblée de Corse de délibérer en ce sens d'ici le 30 juin prochain ?

Je vous remercie.