

**SECONDA SESSIONE URDINARIA DI U 2022**  
**RIUNIONE DI I 24 E 25 DI FERRAGHJU 2022**

**2EME SESSION ORDINAIRE DE 2021**  
**REUNION DES 24 ET 25 FEVRIER 2022**

2022 / 01/011

**REPONSE DE MONSIEUR JULIEN PAOLINI A LA QUESTION DEPOSEE  
PAR MONSIEUR PIERRE POLI AU NOM DU GROUPE AVANZEMU**

**Objet : Garanties d'emprunt consenties aux bailleurs sociaux par la CdC**

Mesdames et Messieurs les Conseillers et Conseillères,  
Monsieur le Conseiller,

Tout d'abord vous dire que les rapports que vous évoquez dans votre question ne seront pas examinés lors de cette session, puisqu'ils ont été examinés hier lors de la Commission permanente délibérante et qu'ils ont fait l'objet d'un large débat, très enrichissant par ailleurs, avec l'ensemble des groupes.

J'en viens plus précisément à votre question, relative aux garanties d'emprunts qui appellent à mon sens deux niveaux de réponses.

Le 1<sup>er</sup> niveau qui est le point d'entrée de votre question, donc, concerne les aides indirectes octroyées par notre Collectivité dans le cadre de ces garanties d'emprunts.

Il s'agit de garanties d'emprunts sur des prêts accordés aux bailleurs sociaux par la Banque des territoires, Caisses des dépôts et Consignations.

Ces prêts sont accordés dans des conditions financières avantageuses pour les bailleurs, pour la réalisation de constructions neuves mais aussi pour des acquisitions / réhabilitations de logements anciens.

En termes de montants financiers, ces garanties s'élèvent aujourd'hui à environ 40 millions d'euros (dont plus de la moitié est assurée par notre Collectivité) ; ce soutien a permis la création ou la réhabilitation par les bailleurs sociaux d'environ 1000 logements.

En ce sens, on voit que ces garanties d'emprunts participent à l'amélioration des conditions de vie des résidents et tendent à résorber les situations, et, en effet, vous avez raison et je partage ce constat, indécentes rencontrées encore trop souvent dans certains secteurs qui sont vétustes, notamment dans les bâtiments les plus anciens, c'est vrai aux Saline bien-sûr mais aussi à Lupinu ou à Pifanu.

Au sujet des risques financiers pour notre collectivité, il convient de préciser que divers mécanismes permettent de les limiter fortement, et j'en cite quelques-uns : dispositifs de prévention par les fédérations HLM, contrôles de l'agence nationale du logement social (ANCOLS) et de la chambre régionale des comptes, examen de l'équilibre des opérations par les services de l'Etat, donc autant d'outils qui permettent de sécuriser ces opérations avec un taux de sinistralité très faible.

La contrepartie de ce risque est de permettre aux garants, donc notre Collectivité et éventuellement les communes ou les EPCI, de bénéficier d'une part réservataire de ces logements (généralement comprise entre 20 et 30%), mais ce qui est important c'est que nous allons rencontrer très prochainement les différents bailleurs sociaux, notamment privés, pour définir plus précisément avec eux, la gestion de ces flux notamment au niveau de leur annualisation.

Le deuxième niveau concerne les aides directes à la pierre, donc, garanties d'emprunts, aides indirectes, notamment dans le règlement des aides en faveur du logement et de l'habitat « una casa pè tutti, una casa per ognunu » qui a été adopté en 2018 par votre Assemblée et qui offre des contreparties explicites ou implicites de différents ordres et qui vont bien au-delà de celles liées aux seules garanties d'emprunts :

- Premièrement, il s'agit de proposer des logements à des prix abordables pour les ménages, je crois que c'est fondamental, bien inférieurs à ceux des marchés.
- Deuxièmement, il s'agit de respecter les dernières normes en matière d'efficacité énergétique notamment pour les logements neufs mais aussi dans la rénovation à travers les labels BBC.
- Troisièmement, il s'agit de travailler avec le CAUE afin d'imposer aux bailleurs sociaux des critères environnementaux et architecturaux pour ces constructions ou pour les rénovations et ça bien en amont de la réalisation des projets. Donc, conditions difficiles pour les bailleurs sociaux et la création.

Dans le contexte actuel, la production de logements locatifs sociaux est un exercice difficile pour les bailleurs sociaux pour la création de logements, vous connaissez les facteurs : un marché immobilier tendu voire spéculatif, une hausse du coût du foncier, une inflation sur les matériaux de construction...

D'où la nécessité d'un soutien sans faille de notre Collectivité, c'est une priorité pour nous, et je vous invite dès demain à débattre lors de l'examen du rapport relatif au pouvoir d'achat ou la question du logement occupe une place centrale.

Je vous remercie.