



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# La garantie emprunteur

un dispositif vertueux en faveur  
du financement du logement social

Pour favoriser la construction  
et la réhabilitation du logement social  
sur tous les territoires,  
**la Banque des Territoires s'engage**  
auprès des organismes de logement  
social et des collectivités.

**La question du logement est  
prépondérante sur vos territoires,**  
elle est porteuse de l'activité  
économique et sociale.



**12 000**

collectivités locales garantes

**140 Md€**

d'encours des prêts garantis  
par les collectivités, soit près de

**96 %**

des garanties totales

A vos côtés, nous souhaitons que  
**le financement du logement social soit  
un levier de développement du territoire,**  
pour répondre aux enjeux de cohésion  
sociale, territoriale et environnementaux.



# Collectivités, votre rôle est essentiel

*En apportant votre garantie à l'emprunt en faveur du logement social, vous contribuez à la qualité du logement sur votre territoire et à la pérennité du système français de financement du logement social.*

## **Zoom sur la garantie à l'emprunt**

La garantie aux prêts des organismes de logement social intervient dans un environnement sécurisé où le risque est maîtrisé à plusieurs niveaux grâce :

- aux contrôles financiers en application des normes prudentielles du secteur bancaire (ACPR\*),
- aux contrôles et à l'accompagnement du secteur réalisés par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social,
- au suivi des dispositifs de garantie,
- l'accompagnement des garants proposé par la Banque des Territoires.

C'est un dispositif vertueux et sans impact sur vos finances locales.

Grâce à votre garantie, les organismes de logement social bénéficient de prêts de la Banque des Territoires à des conditions privilégiées, permettant ainsi de dégager de nouvelles capacités financières pour de futurs projets.

La gratuité de la garantie des collectivités a un effet de levier sur la production et la réhabilitation de logements familiaux et de résidences collectives.

---

\* ACPR : autorité de contrôle prudentiel et de résolution

## Collectivités, vos avantages à octroyer une garantie à l'emprunt

- Vous témoignez de votre engagement pour l'habitat social, pilotez la politique locale de l'habitat sur votre territoire et contribuez à l'évolution de la politique de l'habitat
- Vous bénéficiez d'une réservation sur les logements produits (quota de 20% de logement au sein de chaque programme)
- La garantie apportée au logement social :
  - n'entre pas dans le calcul des ratios Galland ni dans les critères de notation des collectivités,
  - n'obère pas non plus dans votre capacité à emprunter.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

1 logement sur 4 est du logement social.  
Ce système est un élément clef de la soutenabilité financière du secteur HLM.

### DES BÉNÉFICES

concrets pour votre territoire

- Vos habitants bénéficient de **loyers plus bas**
- Vous favorisez l'**accession sociale** pour les ménages modestes (opérations en location-accession)
- Vous réduisez la **fracture territoriale** en matière de logement
- Vous stimulez le **développement économique** de votre territoire



Vous êtes aujourd'hui plus de **12 800 collectivités locales** à apporter votre garantie, sur près de **96 % de l'encours de prêts contractés** par les bailleurs sociaux auprès de la Banque des Territoires

# Zoom sur le dispositif de la garantie simplifié

## Les étapes clés de la demande de financement

1



L'**organisme de logement social** dépose une demande de financement pour son projet de construction ou de réhabilitation.

2



La **Banque des Territoires** émet la lettre d'offre et/ou le contrat.

3



L'**organisme de logement social** signe le contrat de prêt et dépose une demande de garantie d'emprunt auprès de la collectivité concernée.

4



La **collectivité** délivre la garantie d'emprunt à l'organisme de logement social.

5



Le prêt est accordé, les fonds sont versés.  
Organisme de logement social, collectivité, vous pouvez suivre et gérer l'évolution du prêt grâce à nos services en ligne.

## En savoir +



**L'organisme de logement social emprunteur** dépose une demande de garantie d'emprunt, en règle générale, auprès de la collectivité sur laquelle l'opération est prévue ou à défaut des collectivités territoriales de rang supérieur (EPCI - département - région).

L'organisme emprunteur constitue son dossier dont deux documents :

- un modèle de délibération de garantie pré-rempli à adapter,
- 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 nécessaire.** La rédaction de la délibération de garantie ne comporte plus de mentions relatives aux caractéristiques financières des prêts, et renvoie tout simplement au contrat qui est joint en annexe (partie intégrante de la délibération).



**La Banque des Territoires** prête à l'ensemble des organismes de logement social, sans distinction et au même taux, ce qui limite le coût de l'emprunt.



**Collectivités**, votre garantie intervient dans un environnement très sécurisé : les organismes de logement social font l'objet de nombreux contrôles et le Fonds d'épargne procède à une analyse de chaque projet et de la situation financière de chaque organisme.

# VRAI FAUX

Trouvez la réponse  
à vos interrogations



**VRAI** !

**La garantie est-elle obligatoire pour l'organisme emprunteur ?**

Le principe de garantie à 100 % des prêts sur Fonds d'épargne est inscrit dans la mission confiée par l'État au Fonds d'épargne\*.

**FAUX** !

**Délivrer une garantie à l'organisme HLM constitue un risque pour la collectivité ?**

La procédure de prêt implique plusieurs étapes de contrôle permettant d'éviter les défauts de paiement ou situation complexe (GGLLS, ACPR, ANCOLS). De plus, la garantie apportée aux organismes de logement social n'entre pas dans le calcul des ratios Galland et n'obère pas votre capacité à garantir d'autres opérations.

\* L'article L221-7 du code monétaire et financier fixe les grands principes d'utilisation de la ressource livret A. Il revient à la Caisse des Dépôts d'en préserver la sécurité en accordant des prêts garantis par les collectivités locales. Une ou plusieurs collectivités locales apportent leurs garanties pour couvrir 100 % de l'emprunt pour tout opérateur et toute opération bénéficiant d'un financement sur Fonds d'épargne.

**FAUX** !

**La contractualisation d'un prêt PHB ou Booster est plus risquée que pour les prêts historiques ?**

Tous les prêts proposés par la Banque des Territoires bénéficient des mêmes conditions de sécurisation, ces prêts ne comportent pas de risque supplémentaire.

**FAUX** !

**Sans garantie délivrée par la/les collectivités(s), l'organisme de logement social ne peut contracter de prêt à la Banque des Territoires ?**

En l'absence de garantie délivrée par la/les collectivités, l'organisme de logement social peut bénéficier de la garantie de la CGLLS et accéder à une grande partie des prêts de la Banque des Territoires.

**VRAI** !

**A chaque étape de la demande de financement, je dispose d'un accompagnement personnalisé ?**

**Organismes de logement social**, votre interlocuteur en direction régionale vous accompagne à chaque étape, dans vos différentes démarches, pour concrétiser votre projet. En plus de cet accompagnement, vous disposez d'un accès sécurisé aux services en ligne sur [banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr) vous permettant de suivre et adapter votre emprunt (réaménagement de votre dette).

**Collectivités**, la direction régionale est à votre disposition pour répondre à la moindre interrogation

# Des services en ligne pour vous accompagner

*Tout au long de l'emprunt, retrouvez tous nos services en ligne sur [banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr)*



**Garant**, vous pouvez suivre à tout moment votre garantie à l'emprunt.

En vous inscrivant à l'espace abonné, vous bénéficiez de tous les services en ligne :

- suivi de vos encours garantis et de leur répartition (bénéficiaires, index) actualisés quotidiennement
- calcul de l'annuité N+1 pour préparer vos états budgétaires
- accès aux tableaux d'amortissement et caractéristiques financières de vos prêts
- demande en ligne du fichier numérique de l'exposition au 31/12

Le + : exportez vos données aux formats numériques standards pour vous permettre d'alimenter vos propres tableaux de bord et outils de gestion

## Et en cas de réaménagement de dette ?

L'organisme de logement social vous sollicite pour renouveler votre garantie. Celle-ci permet de mettre en œuvre les mesures et ainsi renforcer leur capacité à maintenir leur activité et à soutenir leur dette



Réunion - Océan Indien  
Mayotte



Polynésie Française



Saint-Pierre-et-Miquelon



Nouvelle-Calédonie





Pour en savoir plus, contactez votre interlocuteur en région.

[banquedesterritoires.fr](https://www.banquedesterritoires.fr)



| @BanqueDesTerr