

Caisse de garantie
du logement locatif social

Délibération n° 2005-06 du 16 février 2005 relative aux orientations générales de la commission de réorganisation

NOR : *SOCU0510272X*

Le conseil d'administration,
Vu les articles L. 452-1 et L. 452-2-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'article R. 452-17-1 du code précité ;
Vu la délibération n° 2003-26 du 9 juillet 2003, modifiée par la délibération n° 2004-21 du 7 avril 2004, relative au mode de publication des actes définis par l'article 4 du décret n° 79-834 du 22 septembre 1979 ;
Vu les débats du conseil d'administration dans sa séance du 3 novembre 2004 et de la commission de réorganisation dans sa séance du 26 janvier 2005,
Délibère :

Article 1^{er}
Orientations générales

Les orientations générales dans le cadre desquelles la commission de réorganisation statue portent sur :

- les enjeux de l'adaptation du tissu des organismes à leurs nouvelles missions ;
- la nature des dépenses subventionnelles ;
- le niveau maximal du concours financier apporté par la CGLLS.

Article 2
Enjeux

Les projets susceptibles d'être financés par la commission de réorganisation doivent répondre à l'un au moins des enjeux suivants :

- a) Améliorer la capacité des organismes à conduire des opérations complexes de rénovation urbaine ;
- b) Améliorer de façon pérenne le service rendu aux locataires et la qualité de l'habitat par la reconfiguration des modes ou procédés d'intervention des organismes ;
- c) Impulser une dynamique locale, notamment en favorisant l'échelle pertinente de reconfiguration dans un bassin d'habitat ;
- d) Rechercher l'efficacité optimale des aides et leur effet d'entraînement ;
- e) Relancer la production de logements locatifs sociaux là où il y a de la demande.

Article 3
Dépenses subventionnables

3.1. Pour favoriser la réorganisation et le regroupement des organismes HLM, la commission de réorganisation finance :

- a) La réalisation d'études soit sur tout ou partie du milieu professionnel (connaissance du tissu, attente des tiers, analyses juridiques des modalités de coopération, évaluation de la politique de regroupement), soit sur un projet précis de réorganisation ou de regroupement entre 2 ou plusieurs organismes (étude de faisabilité, étude opérationnelle ou d'exécution complète ou limitée à un champ déterminé : comptabilité, finances, informatique, management, étude juridique sur la faisabilité et la légalité des montages juridiques envisagées).
- b) La réalisation d'actions de communication (information, sensibilisation sur les types de réorganisation et de regroupements entre organismes, par tous moyens de communication, élaboration de guides méthodologiques à destination des organismes HLM).
- c) La création et gestion de bases de données à destination des organismes (notamment sur la présence patrimoniale des organismes, sur les regroupements déjà réalisés).
- d) La réalisation de toute opération de rapprochement (fusion, groupe, GIE) et la mise en place de moyens communs ou de structures communes à plusieurs organismes quelque soit l'objet (rénovation urbaine, gestion de patrimoine, maîtrise d'ouvrage, vente) et quelque soit le type d'actions (locaux, aménagements et équipements, matériels et logiciels informatiques, création d'équipe commune, assistance à la conduite d'opération).

Afin de favoriser les opérations de rapprochement, quelqu'en soit la forme, la commission est susceptible d'effectuer un apport en fonds propres à l'organisme ou aux organismes concernés, en pourcentage des besoins de fonds propres totaux nécessités par la mise en œuvre du plan d'entreprise et dans la limite d'un montant maximum par logement, dégressif en

fonction du nombre de logements, dans les conditions définies à l'article 4 ci-dessous.

e) Les études et les coûts, pour les cédants et le cas échéant pour les cessionnaires, de transferts de patrimoine entre organismes.

La CGLLS s'assure que les organismes, après l'opération de rapprochement à laquelle ils sont parties ou/et l'opération de transfert de patrimoine à laquelle ils ont participé, sont viables.

3.2. La commission de réorganisation accorde son concours financier aux organismes HLM qui sont parties à des projets urbains, dans la mesure où cela n'est pas déjà pris en charge par l'ANRU, et qui envisagent l'une ou l'autre des actions suivantes :

- la création ou le renforcement de services internes ;
- la mise en place des dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage faisant appel à des appuis extérieurs ou s'appuyant sur d'autres organismes aussi bien pour la phase de conception des projets que pour la phase de conduite des projets ;
- la réalisation d'études liées au projet (définition d'un périmètre de démolition, modalités de production d'un habitat diversifié, dimension sociale du projet urbain).

Article 4

Niveau maximum du concours financiers de la CGLLS

Le taux maximum du concours financier apporté par la CGLLS en pourcentage de l'ensemble des dépenses éligibles à son aide est fixé conformément au tableau suivant :

	AIDES À LA PRESTATION de services (art. 3)	AIDES EN FONDS PROPRES	
Taux normal (organisme en situation financière saine).	50 % de la dépense subventionnable.	Plan d'entreprise (art. 3.1.d) : 25 % des besoins en fonds propres dans la limite de 1 500 Euro/logement. (Taux ramené à 12,5 % au-delà de 10 000 logements).	Transfert de patrimoine (art. 3.1.e) : 25 % du déficit actualisé net du patrimoine du cédant. Plus si le patrimoine cédé représente plus de 10 % du patrimoine de l'organisme, 50 % du surcoût des charges fixes supposée ramené à 0 au bout de 7 ans.
Taux majoré (organisme en situation fragile ou difficile)	80 % de la dépense subventionnable.	33 % des besoins de fonds propres dans la limite de 1 500 Euro/logement. (Taux ramené à 16,5 % au-delà de 10 000 logements).	33 % du déficit actualisé net du patrimoine du cédant. Plus si le patrimoine cédé représente plus de 10 % du patrimoine de l'organisme, 80 % du surcoût de charges fixes supposé ramené à 0 au bout de 10 ans.

Si l'organisme fait l'objet d'une aide de la CGLLS au titre du redressement ou de la prévention, l'assiette de la dépense subventionnable fixée par la commission de réorganisation et réciproquement.

Un organisme est dit en situation difficile si il est en plan de redressement CGLLS ou si la demande d'aide a été acceptée par la CGLLS.

Un organisme est dit fragile si il est en plan de prévention CGLLS ou si la demande d'aide a été acceptée par la CGLLS.

Ces aides prendront la forme de subventions ou, le cas échéant, de prêts assimilables à des fonds propres ou de haut de bilan (absence d'intérêt et conditions de remboursement définies en accord avec l'organisme).

Les demandes d'aide devront comporter :

- une étude d'impact (étude de coût, avantage) et une analyse juridique préalable des projets ;
- dans certains cas une évaluation externe, de la mise en œuvre des aides selon l'importance des situation à traiter.

Article 5

Publication

La présente délibération sera publiée conformément aux règles établies par la délibération n° 2003-26 du 9 juillet 2003 modifiée par la délibération n° 2004-21 du 7 avril 2004 portant sur le mode de publication des actes définis à l'article 4 du décret n° 79-834 du 22 septembre 1979, ainsi que sur le site Internet de la CGLLS.

Fait à Paris, le 16 février 2005.

*Le président du conseil
d'administration,
J.-P. Caroff*