

*Caisse de garantie du logement  
locatif social*

**Délibération n° 2004-24 du 30 juin 2004 approuvant la note sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes**

NOR : *SOCU0510339X*

Le conseil d'administration,

Vu l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation, aux termes duquel la CGLLS « contribue, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières... des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte » ;

Vu l'article R. 452-10-10<sup>0</sup> du code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n° 2002-24 du 3 décembre 2002 approuvant la note sur la politique de prévention des difficultés financières des organismes de logement social ;

Vu la note du 21 juin 2004 sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes : la première démarche d'aide de la CGLLS à la prévention ;

Vu le procès-verbal du groupe de travail validant le document lors de sa séance du 10 juin 2004,

Délibère :

Article 1<sup>er</sup>

La note sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes : « première démarche d'aide de la CGLLS à la prévention » est approuvée.

Elle est annexée à la présente délibération.

Article 2

Le directeur général est chargé de l'application de la présente délibération.

Article 3

La présente délibération, y compris la note annexée, sera publiée conformément aux règles établies par la délibération n° 2003-26 du 9 juillet 2003 portant sur le mode de publication des actes définis à l'article 4 du décret n° 79-834 du 22 septembre 1979.

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

**Conseil d'administration du 30 juin 2004**  
*Démarche d'aide de la CGLLS à la prévention  
des difficultés financières des organismes*

**Note sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes 2004 : la première démarche d'aide de la CGLLS à la prévention. Note du 21 juin 2004**

**Préambule**

La loi SRU (art. L. 452-1 du CCH) a précisé les missions de la CGLLS, en particulier dans le domaine de la prévention des difficultés financières des organismes du logement social (organismes HLM et SEM), de même qu'elle a confirmé la mission de prévention, que les dispositifs d'autocontrôle ou d'expertise fédéraux assurent de longue date. L'objectif de la démarche de prévention est d'éviter d'avoir à mettre en œuvre un plan de redressement, qui s'avèrerait plus coûteux.

Le Conseil d'administration a décidé le 3.12.2002 de créer un groupe de réflexion chargé de rédiger un rapport d'étape sur l'aide à la prévention de la CGLLS.

Il propose dans un premier temps de définir une démarche pragmatique et progressive basée sur le volontariat des

organismes, qui pourra être précisée ou réorientée à partir d'une évaluation. Dans ce cadre, l'aide de la CGLLS sera limitée à des subventions pour prestations d'études ou d'assistance. Cette démarche est décrite ci-après. Elle s'appuiera sur le travail déjà réalisé par les Fédérations à travers l'analyse systématique des comptes annuels (niveau 1) mais également les missions sur place (niveau 2) comprenant une analyse financière approfondie des derniers comptes ainsi qu'un ou plusieurs prévisionnels à moyen terme.

Dans un deuxième temps, cette intervention de la CGLLS pourrait être complétée par des actions ou aides plus structurelles à définir.

### *La première démarche d'aide de la CGLLS à la prévention*

Tous les ans, les différents partenaires de la CGLLS (fédérations, caisse des dépôts et consignations, MILOS, DGUHC, DGCP...) examinent avec elle, de manière informelle, la situation financière des organismes à partir des derniers comptes connus. Chaque partenaire s'engage à la confidentialité des échanges.

A l'issue de cet examen, les organismes présentant des signes de fragilité, font l'objet d'une analyse de niveau 2 (analyse financière approfondie et prévisionnel à moyen terme) par la fédération concernée. Le prévisionnel à moyen terme doit prendre en compte le plan stratégique de patrimoine ainsi que, le cas échéant, les opérations retenues dans le cadre d'un projet urbain financé par l'ANRU.

La fragilité résulte de la prise en compte d'éléments financiers tant au niveau du bilan (niveau du potentiel financier, de la PGR et de la trésorerie) que de l'exploitation (niveau de la marge d'autofinancement, de l'annuité de la dette, du coût de la vacance...). Elle est appréciée au cas par cas par consensus par les partenaires du groupe de travail compte tenu des caractéristiques de chaque famille d'organismes mais également de l'importance du projet de développement affiché de chaque organisme.

Deux situations sont possibles :

- la fragilité est infirmée puisque le prévisionnel grâce à la prise en compte d'éléments structurels (baisse de l'annuité de la dette ancienne par exemple), de mesures internes déjà décidées ou d'aides externes confirmées, montre que la situation financière de l'organisme s'améliore. Le groupe de travail mentionné ci-dessus valide ce constat ;
- la fragilité est confirmée et un plan de prévention est élaboré par la fédération concernée en concertation étroite avec l'organisme et les partenaires. Il vise à définir les mesures correctrices permettant d'améliorer la situation de l'organisme.

Les différents domaines de la gestion et de l'organisation doivent être examinés pour la mise au point du plan de prévention :

- les conditions d'exploitation avec un balayage général de l'ensemble des postes d'exploitation :
  - endettement : niveau de l'annuité de la dette, étude du coût des emprunts, possibilités de désendettement ;
  - dépenses de personnel non récupérables : importance, évolution compte tenu des départs en retraite mais également des lacunes éventuelles dans l'encadrement de l'organisme, récupération effective de l'ensemble des charges récupérables, étude éventuelle sur l'efficacité de la régie d'entretien ;
  - coûts de gestion hors personnel (assurances, informatique, communication...) ;
  - taxe foncière sur les propriétés bâties : montant imposé par logement, possibilités de dégrèvement, niveau des bases et des taux d'imposition ;
  - dépenses de maintenance (entretien courant, gros entretien, grosses réparations) : importance compte tenu des besoins prévisionnels ;
  - coûts des impayés : étude de la procédure de recouvrement si le niveau des impayés le nécessite ;
  - coûts de la vacance : niveau et analyse des pistes d'amélioration (amélioration des procédures internes de relocation du service rendu aux locataires, plan de patrimoine...) ;
  - les loyers : niveau par rapport aux maxima, valorisation des marges, possibilité de progression.
- les conditions d'équilibre du bilan avec l'étude d'éventuelles cessions d'actifs.
- les conditions de gestion et d'organisation : efficacité générale de l'organisation, des différentes fonctions.
- les conditions de gestion comptable avec la question de la fiabilité des comptes et des procédures.
- les conditions de satisfaction du service aux locataires...

Les résultats de l'analyse ainsi que le plan de prévention sont envoyés par la fédération concernée au président de l'organisme ou à son directeur général selon les cas.

Les organismes qui le souhaitent pourront demander à bénéficier d'une aide de la CGLLS pour la mise en œuvre du plan de prévention.

Les modalités d'obtention de cette aide sont les suivantes :

- il s'agit de subventions pour le financement de prestations d'études ou d'assistance non cumulable avec une subvention au Fills. Ces prestations visent à préciser une ou plusieurs actions du plan de prévention (par exemple, optimiser le fonctionnement de la régie d'entretien, améliorer la procédure de relocation....) ;
- l'organisme s'engage (délibération du conseil d'administration) à mettre en œuvre, en liaison avec la Fédération, d'une part le plan de prévention initial et d'autre part les préconisations ou les conclusions de la prestation dès lors qu'elles sont validées ;
- le maître d'ouvrage de l'étude ou de la prestation d'assistance est l'organisme, il s'engage à communiquer l'étude ou les conclusions de la prestation à la CGLLS ;
- le financement de la prestation d'étude ou d'assistance par la CGLLS auquel s'ajoute le cas échéant l'aide d'autres

collectivités publiques ne peut dépasser 80 % de son coût TTC ;

- le versement de la subvention par la CGLLS à l'organisme est effectué sur présentation de la facture attestée « acquittée » et signée par le prestataire.

La demande de subvention est présentée par la Fédération concernée sous forme d'une note de synthèse adressée au directeur général qui l'inscrit au comité des aides. A cette note de synthèse sont joints le cahier des charges de la prestation d'études ou d'assistance ainsi que la délibération du conseil d'administration de l'organisme.

Si l'organisme n'est pas adhérent à la fédération, il adresse directement sa demande à la CGLLS.

Le directeur général dispose d'une délégation du conseil d'administration pour accorder les aides après avis conforme du comité des aides lorsque le montant de l'aide demandée est inférieur à 150 KEuro HT par plan de prévention.

La Fédération concernée procède annuellement à un suivi de la situation financière de l'organisme et en particulier des mesures du plan de prévention et des préconisations qui résultent de l'étude financée par la CGLLS dans le cadre de la prévention. Elle en rend compte à la CGLLS au sein du comité des aides.

Un bilan du dispositif est présenté annuellement au conseil d'administration portant à la fois sur ses procédures et son évaluation.