

Caisse de garantie
du logement locatif social

Délibération n° 2005-41 du 19 octobre 2005 du conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social relative aux relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides

NOR : *SOCU0510388X*

Le conseil d'administration,
Vu les articles L. 452-1 et L. 452-2-1 du code de la construction ;
Vu les articles R. 452-16 et R. 452-17 du code précité ;
Vu les délibérations n° 2004-24 du 30 juin 2004 sur la démarche d'aide à la prévention, 2005-07 du 16 février 2005 sur la procédure d'aide au redressement, 2005-08 du 16 février 2005 sur la démarche de consolidation ;
Vu la délibération 2005-06 du 16 février 2005 sur les orientations générales de la commission de réorganisation ;
Vu la note présentée par le directeur général au conseil,
Délibère :

Article 1^{er}

La note définissant les relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides est approuvée, et annexée à la présente délibération.

Article 2

La présente délibération sera publiée conformément aux règles établies par la délibération 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 26 octobre 2005.

J.-P. Caroff
Président du conseil d'administration

CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
Conseil d'administration du 19 octobre 2005 à 15 heures
Relations entre la procédure de réorganisation
et les procédures d'aides

1. Le conseil d'administration du 30 juin 2005 a mandaté le directeur général pour proposer au prochain conseil un projet de délibération définissant les relations entre le comité des aides et la commission de réorganisation.

Un projet a déjà été débattu au conseil d'administration du 16 février 2005 : il s'agissait de la partie 6 de la note sur la procédure d'aide aux organismes en difficulté - partie intitulée « Aide à la reprise d'un ou plusieurs organisme(s) en difficulté par un autre organisme ». Le reste de la note a été adopté par le conseil (elle a été approuvée par la délibération n° 2005-07), mais cette partie 6 a été disjointe dans l'attente d'un travail plus précis sur l'articulation des différentes procédures de la CGLLS.

2. Il existe quatre procédures d'aide mises en œuvre au sein de la CGLLS :

- a) Trois procédures sont de la compétence du comité des aides et du conseil d'administration :
- la procédure d'aide aux organismes en difficulté, approuvée par la délibération n° 2005-07 du 16 février 2005 ;
 - la démarche d'aide à la prévention des difficultés des organismes, approuvée par la délibération n° 2004-24 du 30 juin 2004 ;
 - la démarche de consolidation des organismes, approuvée par la délibération n° 2005-08 du 16 février 2005 ;
- b) Une procédure est de la compétence de la commission de réorganisation, qui statue dans le cadre de ses orientations générales définies par la délibération du conseil n° 2005-06 du 16 février 2005.

3. Apparemment, ces différentes démarches portent sur des objectifs différents.

Ainsi :

- la procédure d'aide aux organismes en difficulté vise à apporter une aide en fonds propres à l'organisme pour lui permettre de recouvrer un fonctionnement durable et autonome. Elle permet d'apporter également une aide à la prestation de services, pour l'établissement ou la mise en œuvre du plan de redressement ;
- la démarche de prévention vise à accorder une aide aux organismes fragiles pour le financement de prestations d'étude

et d'assistance pour la mise en œuvre de leur plan de prévention.

- la démarche de consolidation vise à accorder une aide en fonds propres aux organismes ayant engagé un plan de prévention, en vue de leur permettre de financer la remise à niveau du patrimoine existant ;
- la commission de réorganisation, quant à elle, accorde des aides à la prestation de services ou en fonds propres aux organismes, pour favoriser et aider leur réorganisation ou leur regroupement ou lorsqu'ils sont parties à des projets urbains.

4. Cependant, quelques récents dossiers ont montré que les risques de chevauchement entre ces procédures n'étaient pas à exclure et que dans certains cas il peut être opportun de combiner l'intervention des deux procédures.

a) Sont évidemment exclus du présent débat les risques de chevauchement entre les trois procédures (redressement, prévention, consolidation) gérées par le comité des aides. Il apparaît d'ailleurs en effet aujourd'hui prématuré d'essayer d'opérer une distinction rigide entre le concept de difficulté - qui justifie un plan de redressement - et celui de fragilité - qui justifie un plan de prévention / consolidation.

b) Le problème est donc limité au risque de chevauchement entre d'une part l'une des trois procédures de la compétence du comité des aides et d'autre part celle mise en œuvre par la commission de réorganisation.

5. Les enjeux d'une clarification de la situation sont les suivants :

- la composition et les règles de majorité du comité des aides et de la commission de réorganisation sont différentes ;
- le budget voté et exécuté prévoit des crédits limitatifs pour chacune des deux commissions.
- les modalités du financement peuvent varier d'une procédure à l'autre.

6. Pour qu'il y ait risque de chevauchement, il faut et il suffit que l'on se trouve dans l'un des deux cas suivants :

a) Un organisme est en situation fragile ou en difficulté d'une part et se trouve engagé dans une stratégie de réorganisation ou de regroupement d'autre part ;

b) Un organisme est en situation fragile ou en difficulté d'une part et se trouve engagé dans un projet urbain d'autre part.

7. Il est proposé :

a) Que l'attribution des aides soit de la compétence du comité des aides, voire du conseil d'administration, si l'objet même de la mesure est de trouver une solution à une situation financière gravement détériorée, qu'un organisme en difficulté ne peut redresser sans des interventions financières extérieures, couplées à des mesures internes, s'il s'agit d'un plan de redressement. Cette situation concerne les cas suivants :

- il y a reprise par un organisme demandeur en situation financière saine, de tout ou partie du patrimoine locatif social déficitaire d'un autre organisme ;
- il y a acquisition par un organisme demandeur en situation financière saine de la majorité du capital social d'un organisme en difficulté ;
- il y a fusion d'un organisme demandeur en situation financière saine avec un autre organisme en difficulté.

Dans ces trois derniers cas de figure, la CGLLS signe avec l'organisme « repreneur » un plan de reprise et non pas un plan de redressement.

Dans l'un de ces trois cas, cette situation s'applique lorsque :

- il convient d'apurer le passif d'un organisme ou d'un patrimoine en difficulté avant reprise par un organisme sain ;
- il est constaté que la reprise d'un organisme ou d'un patrimoine en difficulté par un organisme sain conduit, malgré l'apurement de la situation de l'organisme ou du patrimoine repris, à déséquilibrer la situation du repreneur.

Le comité des aides est ainsi compétent pour se prononcer sur les concours financiers de la CGLLS tant à l'apurement du passif qu'à la viabilité du repreneur.

Le dossier fait l'objet d'une décision d'admission au titre des deux procédures. Même si elle n'a à répondre à aucune demande d'aide, la commission de réorganisation est saisie pour avis du projet de plan de reprise.

b) Que l'attribution des aides soit de la compétence de la commission de réorganisation si l'objet même de la demande est :

- soit de permettre de définir une réorganisation du tissu des organismes et de contribuer financièrement à sa réalisation en vue d'améliorer l'exercice de leur mission, sans que soit en jeu la situation financière de l'un ou l'autre des organismes concernés par cette réorganisation, même si un des volets de la réorganisation projetée porte sur une cession de patrimoine, le cas échéant déficitaire, dès lors que ce projet répond bien aux enjeux définis dans les « Orientations générales » de cette commission ;
- soit d'assister l'organisme dans la conduite d'un projet urbain.

8. Toutefois, lorsqu'au cours de l'examen d'un dossier principal de redressement, de consolidation ou de prévention, des mesures complémentaires de réorganisation ou de regroupement, ou de formation ou de soutien technique à des organismes impliqués dans des projets urbains - dès lors que ces mesures sont détachables du dossier principal - constituent l'un des moyens d'assurer la pérennité des organismes, le directeur général saisit la commission de réorganisation qui statue sur la demande d'aide de sa compétence.

Lorsqu'au cours d'un dossier de réorganisation, de regroupement ou d'assistance à un organisme impliqué dans un projet urbain, un plan de prévention, de consolidation ou de redressement est nécessaire, la commission de réorganisation, après avoir statué sur la demande d'aide de sa compétence, transmet le dossier au comité des aides.

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

9. Aide à la reprise d'un ou plusieurs organismes en difficulté par un autre organisme.

a) La CGLLS, quel que soit l'organe qui statue, ne peut accorder son aide à la reprise que dans le cas où elle a elle-

même été associée à la procédure d'appel d'offres. Une information permettant d'assurer une transparence de la procédure est diffusée sur son site Internet.

Le conseil d'administration prend acte de la nécessité de prévoir la reprise du patrimoine locatif social et conditionne son aide à la participation aux procédures de reprise. Il charge le directeur général de valider le cahier des charges, élaboré sous la responsabilité de l'organisme vendeur conjointement avec la collectivité de rattachement ou l'actionnaire, et, sur cette base, de suivre l'appel d'offres. Le comité des aides formule un avis sur les offres sur la base d'une note de synthèse établissant une comparaison de ces offres en fonction des critères définis dans l'appel d'offres.

b) Il n'est fait exception à l'obligation de procéder par un appel d'offres que dans le cas où la reprise a été décidée par un tribunal. Par ailleurs, le conseil d'administration peut décider que l'attribution de l'aide de la CGLLS n'est pas conditionnée par le lancement d'une procédure d'appel d'offres dans les trois cas suivants :

- le cédant et le cessionnaire ont la même collectivité locale ou EPCI de rattachement ou actionnaire majoritaire ;
- le cédant et le cessionnaire sont des offices d'HLM dont les collectivités de rattachement se situent sur le même département ;
- le transfert a lieu au sein d'un même groupe au sens de la réglementation bancaire.

c) Les protocoles de reprise doivent contenir une clause-type dite clause de garantie de bonne fin, interdisant à l'organisme reprenneur de solliciter de nouvelles aides de la CGLLS dans le cadre de la reprise du même patrimoine.