

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE LA VILLE
*Direction générale de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction*

Délibération n° 2007-37 du 19 décembre 2007 du conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social relative à l'aide apportée par la commission de réorganisation à l'occasion des cessions de patrimoine entre organismes

NOR : *MLVU0802124X*

28^e séance – Mercredi 19 décembre 2007

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 les articles R. 452-10 et R. 452-17-1 du code précité ;

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2005-06 du 16 février 2005 relative aux orientations générales de la commission de réorganisation ;

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2005-41 du 19 octobre 2005 relative aux relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides ;

Vu la délibération n° 2006-40 du conseil d'administration du 18 octobre 2006 relative à l'aide apportée par la commission de réorganisation à l'occasion des cessions de patrimoine entre organismes ;

Vu les débats tenus au cours des réunions du 17 octobre et 4 décembre 2007, tirant le bilan de l'expérimentation engagée par la délibération précitée du 18 octobre 2006 ;

Vu la note présentée à ce conseil,

Délibère :

Article 1^{er}

La présente délibération précise les conditions dans lesquelles la commission de réorganisation peut accorder des aides aux organismes de logement locatif social à l'occasion de cessions totales ou partielles de patrimoine immobilier entre eux.

Article 2

Les projets de cessions susceptibles d'être aidés par la CGLLS doivent répondre à l'un au moins des enjeux suivants :

- améliorer la capacité des organismes à conduire des opérations complexes de rénovation urbaine ;
- 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 ;
- impulser une dynamique locale notamment en favorisant l'échelle pertinente de reconfiguration dans un bassin d'habitat ;
- rechercher l'efficacité optimum des aides et leur effet d'entraînement ;
- relancer la production de logements locatifs sociaux là où il y a de la demande.

Article 3

L'aide accordée par la CGLLS porte sur tout ou partie des points suivants :

- a) Financement des coûts d'adaptation à la territorialisation lorsqu'il s'agit de prestations de services externes ;
- b) Financement du déficit actualisé du patrimoine à céder ;
- c) Financement du surcoût des charges fixes pour le cédant, si ce dernier cède plus de 10 % de son patrimoine locatif social dans l'année qui précède la saisine de la CGLLS.

Article 4

Les différentes catégories de dépenses subventionnables et de taux sont déterminés conformément au tableau ci-dessous.

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| | AIDES À LA PRESTATION DE SERVICES | AIDES EN FONDS PROPRES |
|--|--|-------------------------------|

| | | |
|--|---|---|
| Taux normal (cessionnaire en situation financière saine) | 50 % de la dépense subventionnable (paiements effectués au prestataire) | 15 % du déficit actualisé net du patrimoine à céder + si le patrimoine à céder représente plus de 10 % du patrimoine du cédant, 30 % du surcoût des charges fixes supposé ramené à 0 au bout de 7 ans |
| Taux majoré (cessionnaire en situation financière fragile ou difficile) * | 80 % de la dépense subventionnable | |
| 25 % du déficit actualisé net du patrimoine à céder + si le patrimoine à céder représente plus de 10 % du patrimoine du cédant, 50 % du surcoût des charges fixes supposé ramené à 0 au bout de 10 ans | | |

* Un organisme est dit en situation difficile s'il est en plan de rétablissement de l'équilibre CGLLS ou s'il est entré en procédure d'aide CGLLS.

* Un organisme est dit fragile s'il est en plan de prévention ou de consolidation CGLLS ou s'il est entré en procédure d'aide CGLLS.

Article 5

Les paramètres macro-économiques et micro-économiques à retenir dans la simulation, le taux d'actualisation et la durée de la période faisant l'objet de la simulation à prendre en compte pour calculer le déficit actualisé, sont déterminés par la commission de réorganisation.

Article 6

Si l'organisme cédant a vendu au même organisme cessionnaire du patrimoine présentant un bénéfice actualisé, calculé comme il est indiqué à l'article 5 ci-dessus, dans l'année qui précède la saisine de la CGLLS, la dépense subventionnable est égale à la différence entre le déficit et le bénéfice actualisés.

Article 7

L'aide de la CGLLS est apportée au cessionnaire. Toutefois, si le cédant en formule la demande motivée, l'aide de la CGLLS peut lui être versée. La CGLLS s'assure dans ce cas de la prise en compte de cette aide dans le calcul de la transaction.

Article 8

Ainsi qu'il est dit au point 9 « Aide à la reprise d'un ou plusieurs organismes en difficulté par un autre organisme » de la note du 7 octobre 2005 annexée à la délibération n° 2005-41 du conseil d'administration du 19 octobre 2005 relative aux relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides.

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. La commission de réorganisation 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.

Article 9

Le protocole signé entre la CGLLS, le cédant et le cessionnaire comporte une clause faisant obligation à l'organisme cessionnaire d'informer la CGLLS s'il revend tout ou partie du patrimoine acquis dans le délai de cinq ans après la signature du protocole. Dans ce cas, la CGLLS se réserve le droit, après avoir entendu l'organisme cessionnaire, de lui demander de lui rembourser tout ou partie de l'aide versée au titre de ce protocole, que l'aide ait été versée au cédant ou au cessionnaire.

Article 10

Lorsque l'acquisition d'un patrimoine locatif social provient :

- d'une opération de cession de ce patrimoine par un autre organisme de logement social ;
- d'un apport partiel d'actif sous forme d'apport immobilier ;
- d'une fusion-absorption de l'organisme qui le détient, sous bénéfice d'application de la délibération susvisée n° 2005-41 du 19 octobre 2005 ;
- ou d'une dissolution sans liquidation de l'organisme cédant (radiation par transmission universelle de patrimoine),

de telles opérations de cessions sont susceptibles de faire l'objet d'une aide de la CGLLS pour les trois types de coûts définis à l'article 3.

Article 11

Lorsque la cession de patrimoine a lieu entre organismes appartenant à un même groupe, seuls les coûts définis à l'article 3 a) sont susceptibles d'être financés par la CGLLS et, à titre exceptionnel, les coûts définis à l'article 3c) ; dans ce dernier cas, les dépenses subventionnables sont constituées du surcoût des charges fixes diminué des efforts faits par le groupe pour les maîtriser ou les réduire.

Article 12

Dans la situation décrite à l'article 10 ci-dessus et lorsque ces transferts se situent dans le cadre d'un projet de remembrement de l'ensemble des patrimoines locatifs sociaux sur un territoire, conduit avec l'accord ou à l'initiative des collectivités locales, les trois types de coûts définis à l'article 3 sont susceptibles d'être aidés par la CGLLS. Dans ce cas, à l'intérieur d'un même groupe, sont subventionnables au titre de l'article 3 b), les déficits actualisés des patrimoines transférés, nets des bénéfices actualisés éventuels d'autres patrimoines le cas échéant transférés.

Article 13

Le directeur général est chargé de l'application de la présente délibération. Un bilan sera présenté au conseil d'administration dans un délai de dix-huit mois.

Article 14

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 19 décembre 2007.

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