

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Caisse de garantie du logement locatif social

Délibération n° 2008-39 du 17 décembre 2008 approuvant la procédure d'aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation des organismes de logement locatif social

NOR: LOGU0906145X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL CGLLS
33^e SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2008

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 et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour ce qui concerne leur activité locative sociale » ;

Vu l'article R. 452-10 (10°) du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis émis par le comité des aides en sa séance du 17 octobre 2008,

Délibère :

Article 1^{er}

La présente délibération a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la CGLLS accorde son aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation des organismes de logement locatif social.

Article 2

La note sur la procédure d'aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation des organismes de logement locatif social est approuvée.

Elle est jointe, avec ses six annexes, à la présente délibération.

Article 3

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

Article 4

La présente délibération annule et remplace tout ou une partie des délibérations suivantes :

a) Délibération du conseil d'administration n° 2001-02 du 30 octobre 2001 (partie de l'annexe afférente au 11° de l'article R. 452-10).

b) Délibération du conseil d'administration n° 2003-10 du 4 avril 2003 approuvant la note sur les modalités du calcul de l'aide aux organismes en difficulté.

c) Délibération du conseil d'administration n° 2003-22 du 9 juillet 2003 fixant un plafond par logement à l'aide apportée par la CGLLS aux organismes en difficulté.

d) Délibération du conseil d'administration n° 2005-07 du 16 février 2005 approuvant la note sur la procédure d'aide de la CGLLS aux organismes en difficulté.

e) Délibération du conseil d'administration n° 2005-08 du 16 février 2005 relative à la démarche de consolidation des organismes de logement social.

f) Délibération du conseil d'administration n° 2005-41 du 19 octobre 2005 relative aux relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aide (pour ce qui concerne les procédures du rétablissement de l'équilibre et de consolidation).

g) Délibération du conseil d'administration n° 2005-56 du 21 décembre 2005 relative à l'obligation incombant à tout organisme demandant une aide à la CGLLS d'avoir réalisé ou décidé d'engager un plan stratégique de patrimoine (PSP) (pour ce qui concerne les procédures du rétablissement de l'équilibre et de consolidation).

h) Délibération du conseil d'administration n° 2005-57 du 21 décembre 2005 relative à l'éligibilité des organismes de logement social à la procédure de rétablissement de l'équilibre ou à celle de prévention-consolidation.

i) Délibération du conseil d'administration n° 2005-61 du 21 décembre 2005 approuvant la note sur l'évolution et les enjeux de la gestion de la dette des organismes de logement social.

j) Délibération du conseil d'administration n° 2006-53 du 20 décembre 2006 approuvant la procédure de mise en garde des organismes de logement locatif social présentant ou susceptibles de présenter des difficultés financières et modifiant les procédures de prévention et de rétablissement de l'équilibre. (article IV et annexe III).

Article 5

La présente délibération, y compris la note annexée, et ses annexes, 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 17 décembre 2008.

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

PROCÉDURE D'AIDE
AU RÉTABLISSEMENT DE L'ÉQUILIBRE ET À LA CONSOLIDATION

Des organismes de logement locatif social

1. La demande d'aide
2. L'instruction de la demande
3. L'adoption du plan d'aide
4. Le suivi des plans d'aide
5. Instruction des demandes d'avenant et des demandes de nouveau protocole
6. Plan de reprise d'un organisme en situation financière difficile

ANNEXES

1. La demande d'aide

(1) 1.1. Eligibilité :

a) Sont éligibles à cette aide, les organismes qui ont l'obligation de déclarer à la CGLLS la cotisation visée à l'article L. 452-5 du CCH, même si, du fait des réductions pratiquées, ils ne versent rien une année donnée.

b) Aucune aide ne peut être accordée par la CGLLS à un organisme de logement social si celui-ci ne dispose pas d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) existant ou en cours d'élaboration. Le PSP ou les justificatifs d'élaboration en cours sont joints à la demande d'aide ou au plus tard, avant le premier versement effectué par la CGLLS au titre de cette aide. Si l'organisme ne dispose pas d'un PSP, une aide à l'élaboration de celui-ci peut-être accordée.

1.2. Les « organismes agréés au titre de la loi du 31 mai 1990 » ne sont pas éligibles en tant que tels à la procédure d'aides. Toutefois pour favoriser le maintien du caractère social du patrimoine locatif de telles structures, la CGLLS peut octroyer des aides financières à des organismes d'HLM ou des EPL pour la reprise de ce patrimoine, dans le cadre d'un protocole CGLLS. Le directeur général, sur avis conforme du Comité des aides, est chargé de déterminer les modalités de reprise de ce patrimoine.

1.3. La demande de l'organisme (lettre du président, du directeur général ou du président du directoire à sa fédération, avec copie pour information au directeur général de la CGLLS) confirmée par une délibération du conseil d'administration ou du conseil de surveillance et un dossier de motivation sont présentés, dans les meilleurs délais et au plus tard, dans le délai de deux mois, par la fédération professionnelle concernée au directeur général de la CGLLS.

1.4. La demande nécessite la confection d'un dossier par l'organisme comprenant une note de présentation sur sa situation actuelle (avec les derniers comptes disponibles), ses difficultés et les motifs qui l'amènent à demander une inscription en procédure d'aide. Lorsqu'un organisme a déjà fait l'objet d'une procédure d'aide dans le passé, la note contient également une analyse des causes de l'échec du plan précédent, établie sous sa propre responsabilité.

1.5. La présentation du dossier par la fédération est formalisée par un courrier au directeur général de la CGLLS. Elle peut également comporter un avis motivé sur la demande et précise en particulier si l'organisme n'est pas adhérent à la fédération.

1.6.a) Lorsque le directeur général a connaissance qu'un organisme de logement social présente ou est susceptible de présenter des difficultés financières, il peut saisir dans le délai d'un mois la fédération à laquelle adhère cet organisme en lui demandant de confirmer ou d'infirmer le diagnostic et, si nécessaire, de préconiser des mesures de redressement avec l'organisme.

b) Si, dans le délai de deux mois, la fédération n'a apporté aucune réponse ou si le directeur général estime que les réponses apportées ne permettent pas d'assurer un redressement, il peut saisir le conseil d'administration. Si le conseil confirme l'analyse du directeur général, celui-ci, à l'expiration d'un nouveau délai de deux mois, demande à l'organisme de saisir directement la CGLLS d'une demande d'entrée en procédure d'aide.

(1) Est intitulé dans la présente procédure « plan d'aide », tant la procédure « d'aide au rétablissement de l'équilibre » que la « procédure de consolidation ».

c) La procédure prévue aux points a et b ci-dessus est également suivie lorsque la fédération n'a pas saisi le directeur général dans le délai de deux mois prévu au § 1.3 ci-dessus.

1.7. Les organismes non adhérents peuvent également adresser leur demande, directement à la CGLLS.

2. L'instruction de la demande

2.1. Le directeur général prend acte de cette demande, la notifie à l'organisme et déclenche la phase d'examen du dossier d'inscription. Une copie de la lettre adressée par le directeur général à l'organisme est communiquée au comité des aides.

2.2. Pour un organisme ayant déjà fait l'objet d'une procédure d'aide dans le passé, la demande est communiquée au conseil d'administration.

L'entrée en procédure implique que l'ensemble des partenaires mettent en commun la totalité des documents, analyses et études en leur possession concernant l'organisme, ce qui entraîne la levée des éventuelles règles de confidentialité. Les partenaires sont tenus en revanche à une stricte confidentialité à l'égard des tiers au cours de la procédure.

2.3. L'analyse de la CGLLS est fondée sur l'examen du dossier de l'organisme et obligatoirement de rapports de la MIILOS et des dispositifs fédéraux de prévention et d'autocontrôle concernés de niveau 2 (pour les organismes adhérents) datant de moins d'un an. Ces rapports permettent de confronter les analyses sur la situation financière de l'organisme, telle qu'elle résulte de l'étude du dernier compte approuvé ainsi que des tendances financières à cinq ans. Dans l'instruction du dossier, le Directeur Général associe l'ensemble des partenaires concernés, notamment la fédération concernée.

2.4. Une convention signée le 12 octobre 2006 entre la CGLLS et l'Etat fixe les conditions d'intervention de la MIILOS dans l'instruction des demandes d'aide, ainsi qu'il suit :

Dès que le Directeur Général est saisi d'une demande d'entrée en procédure d'aide, il demande au Chef de la MIILOS la communication du dernier rapport de contrôle concernant cet organisme ou, en tant que de besoin, tout rapport nécessaire pour éclairer sa décision (par exemple, les organismes appartenant à un même groupe). La MIILOS statue dans les meilleurs délais possibles.

La MIILOS s'engage à communiquer à la CGLLS le rapport de contrôle demandé, dans un délai de quinze jours soit après examen par la commission des suites, soit après réception de la demande de la CGLLS lorsque les rapports ont déjà été examinés par cette commission.

La MIILOS s'engage à accorder une priorité au contrôle des organismes pour lesquels la CGLLS est saisie d'une demande d'entrée en procédure d'aide présentant un enjeu financier important. La MIILOS s'engage à coordonner la programmation de ses contrôles avec le déroulement de ces procédures.

La CGLLS adresse le cas échéant un avis à la MIILOS sur l'opportunité d'un contrôle au cours de l'exercice.

Le contrôle effectué par la MIILOS porte notamment sur :

- un diagnostic des difficultés de l'organisme ainsi qu'en tant que de besoin une analyse des causes de l'échec du plan ou protocole précédent ;
- un prévisionnel à cinq ans dit « au fil de l'eau » tel que défini dans la présente note.

Le diagnostic sur l'origine des difficultés de l'organisme comprend notamment :

- les conditions générales de fonctionnement de l'organisme ;
- une analyse de la situation financière de l'organisme ;
- sa politique sociale ;
- l'état de son patrimoine ;
- la qualité de l'exploitation du parc et de la maîtrise d'ouvrage ;
- l'analyse des autres activités.

2.5. Le directeur général de la CGLLS peut également diligenter des audits externes et toute étude extérieure, à tout moment de la procédure, sur toute question qu'il juge utile. Il en informe le prochain comité des aides.

2.6. La CGLLS considère que le prévisionnel à 5 ans dit « Fil de l'eau » est le document de base à établir pour apprécier les évolutions financières en l'absence de toute intervention et construire le cas échéant un plan d'aide. Le « Fil de l'eau » est établi en utilisant le modèle de simulation « Visial » ou équivalent selon les éléments suivants :

2.6.a. Seules les opérations d'investissements dont l'ordre de service a été donné, ou le financement obtenu, sont prises en compte, ainsi que les prévisions de gros entretien.

2.6.b. Pour les dépenses de maintenance, la moyenne des trois derniers exercices connus est retenue. Si un plan stratégique de patrimoine (PSP) a été adopté par le conseil d'administration de l'organisme, un scénario des besoins de maintenance est retenu. Si tel n'est pas le cas, l'organisme s'engage à lancer un PSP dans les meilleurs délais. La CGLLS peut lui accorder une subvention pour financer son PSP. Elle est égale au plus à 50 % du coût TTC du PSP. Toutefois dans le cas où le PSP est un élément déterminant qui conditionnerait un rétablissement financier pérenne d'un organisme connaissant des difficultés financières importantes, voire très importantes, cette subvention peut être portée jusqu'à 70 % du coût du PSP jusqu'à 100 000 € TTC et à 50 % au-delà.

2.6.c. Pour le niveau des pertes pour impayés et vacance, les hypothèses sont établies au cas par cas.

2.6.d. Pour les autres agrégats de charges (personnel, frais de gestion...), une actualisation de la dernière année connue est réalisée.

2.6.e. Pour les taux de loyers, il est retenu (sauf exception : marché local détendu, politique de loyers spécifique), l'évolution prévisionnelle de l'indice de référence des loyers (cf. ci-après).

2.7. Le directeur général de la CGLLS définit chaque année, après la publication de la loi de finances initiale, les hypothèses macro-économiques (notamment l'évolution de l'indice des prix à la consommation et de l'indice du coût de la construction) qui devront être retenues pour l'élaboration des projections à moyen terme. (cf. annexe 1)

2.8. Après examen des différents rapports, des audits éventuels et consultation des partenaires concernés, il retient une analyse financière et un « Fil de l'eau ». Seront joints à chaque dossier les retraitements effectués ainsi que la grille de passage entre la notion de potentiel financier et de fonds de roulement net global ou tout autre concept utilisé.

L'annexe méthodologique jointe au présent document (annexe 2) précise les concepts et les méthodes utilisés pour ces analyses.

2.9. Si d'autres activités que le locatif social sont développées par l'organisme, leur part dans le déséquilibre constaté est estimée. Il est rappelé en effet que la CGLLS n'a pas vocation à aider l'organisme pour d'autres activités que l'activité locative sociale. Un organisme dont l'activité locative sociale est déséquilibrée, contrairement à ses autres activités, peut être éligible à une aide de la CGLLS.

2.10. Si au vu de cette analyse « au fil de l'eau », le directeur général estime que l'instruction du dossier doit se poursuivre, il informe le comité des aides de l'une des propositions suivantes :

a) Soit il apparaît que le dossier relève d'une procédure de rétablissement de l'équilibre notamment parce que la situation financière est caractérisée par l'incapacité pour l'organisme de remplir son rôle dans l'état actuel de sa situation financière avec ou sans prise en compte de son programme patrimonial.

b) Soit il apparaît que le dossier relève de la procédure de consolidation, notamment parce que la situation financière est fragile et marquée par une insuffisance de potentiel financier et/ou d'autofinancement de l'exploitation.

c) Soit la situation de l'organisme ne justifie pas une aide de la CGLLS ; dans ce cas, et dans les mêmes conditions qu'aux paragraphes précédents, le directeur général informe l'organisme que sa demande a été rejetée.

2.11. La poursuite de l'instruction du dossier et l'élaboration du plan d'aide doivent faire l'objet d'un calendrier prévisionnel tenant compte du contexte et de l'environnement de l'organisme. Le directeur général conduit cette étape en y associant l'ensemble des partenaires concernés, notamment la fédération concernée.

2.12. La durée d'un plan d'aide est de cinq ans mais une mise en perspective à dix ans est réalisée.

Le conseil d'administration peut fixer exceptionnellement une durée supérieure à cinq ans. Dans ce cas un suivi approfondi à mi-parcours est prévu, le cas échéant avec l'aide d'un prestataire extérieur.

2.13. Son objectif est de rétablir un fonctionnement durable et autonome de l'organisme conformément à son objet social.

Le rétablissement de l'équilibre d'exploitation avant la fin du plan de cinq ans constitue l'objectif premier, la remise à niveau du bilan n'ayant de pérennité que si cet équilibre est assuré de manière durable.

La démarche de consolidation doit permettre aux organismes devant réaliser des investissements patrimoniaux pour maintenir ou assurer la qualité de l'habitat, mais ne disposant pas des fonds propres nécessaires pour les engager, de leur apporter une aide contribuant au financement de ces projets, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de prévention décidé par l'organisme. Sont

notamment éligibles à une aide CGLLS au titre de cette démarche, les organismes qui, du fait des projets urbains auxquels ils sont associés, ne disposent plus des fonds propres nécessaires pour entretenir le reste de leur patrimoine.

Dans ces perspectives, l'objectif en fin de plan pour la marge d'autofinancement (*cf.* annexe 2) doit être replacé dans la tendance à dix ans de l'équilibre d'exploitation et adapté à l'activité prévue, notamment de construction, de l'organisme. Le chiffre de 5 % de l'ensemble des loyers quittancés doit être approché sous réserve qu'au-delà du plan, il existe de réelles perspectives de redressement.

2.14. Cependant, le rétablissement financier de l'organisme ou la consolidation n'a de sens que si son patrimoine permet d'assurer un service normal aux locataires et de répondre aux besoins du marché local de l'habitat. Une analyse de la situation patrimoniale est donc systématiquement réalisée. Elle est effectuée par l'organisme sur la base d'un plan stratégique de patrimoine élaboré conformément à la circulaire n° 2002-37 du 05/2002 du secrétaire d'Etat au logement sur l'élaboration des Plans stratégiques de patrimoine, et adopté par le conseil d'administration de l'organisme. Elle est complétée, le cas échéant, par les dispositions de la, ou des convention(s) signée(s) avec l'ANRU, lorsque cette/ces convention(s) prévoit(ent) des mesures sur le patrimoine de l'organisme.

Les mesures patrimoniales (réhabilitation, remplacement de composants, résidentialisation, démolition, reconstruction, niveau des dépenses de maintenance) sont parfois essentielles en particulier afin de réduire la vacance et assurer une attractivité suffisante des logements. En investissement, ces opérations doivent assurer un équilibre compatible avec les objectifs du plan d'aide, cela signifie qu'au-delà des subventions d'Etat, ou/et de l'ANRU, des fonds propres peuvent être nécessaires qui viendront creuser le déficit de potentiel financier (*cf.* annexe 2) que l'organisme et l'ensemble des partenaires auront à combler. Les besoins seront évalués en tenant compte des aides de droit commun qui devront être mobilisées simultanément.

Pour ce qui concerne l'intervention sur le patrimoine, le programme à moyen terme est classé en trois catégories :

- travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- travaux relatifs au clos et au couvert.
- autres travaux susceptibles d'améliorer l'attractivité du patrimoine.

Les deux premières catégories sont toujours prises en compte dans le plan d'aide, la troisième donne lieu à débat, compte tenu notamment du poids financier des deux premières catégories.

L'impact des opérations de rénovation urbaine sur la situation financière et les équilibres prévisionnels des organismes HLM et des EPL et sur leur capacité à mener à bien ces opérations est apprécié conformément à la délibération n° 2006-27 du 5 juillet 2006 et à la convention signée avec l'ANRU du 13 juillet 2006. (*cf.* annexe 3)

Cette réflexion sur la politique patrimoniale de l'organisme doit être menée en tenant compte de la situation économique locale et de celle du marché du logement. Elles pourront faire l'objet de notes spécifiques.

2.15. En complément des effets des mesures patrimoniales et des aides externes, des mesures internes à prendre par le bailleur doivent concourir à rétablir, le cas échéant, l'équilibre d'exploitation.

2.16. L'étude des conditions d'exploitation et des mesures internes

2.16.1. Un balayage général de l'ensemble des postes de l'exploitation est réalisé, afin de mettre en évidence et expliciter les mesures internes possibles. Analyse de la dette : une analyse systématique de la structure de la dette, de son coût et de ses possibilités d'optimisation est réalisée, sans que les mesures susceptibles d'être retenues fassent courir un risque à l'organisme (*cf.* annexe 4).

2.16.2. Pour ce qui concerne les coûts de fonctionnement, la logique retenue est celle d'un maintien ou d'une amélioration du service rendu à l'utilisateur. Ainsi, une réduction du personnel de proximité (gardiens en particulier) doit être examinée avec circonspection, de même, les créations d'antennes locales de gestion ne peuvent être exclues.

Les coûts sont comparés aux moyennes et médianes nationales et régionales de la même famille pour des conditions de gestion et de service comparable (patrimoine concentré ou pas...).

2.16.2.1. Dépenses de personnel non récupérables, avec une étude prévisionnelle des départs en retraite certains, en distinguant les postes non récupérables des autres et les postes qui doivent être remplacés ou non. Si une régie d'entretien interne importante existe, une étude particulière peut être réalisée sur sa stratégie, son mode de fonctionnement et sa valorisation tant interne qu'auprès des locataires (travaux locatifs). Parallèlement il est vérifié que l'ensemble des charges récupérables le sont effectivement. L'évolution des effectifs s'apprécie en tenant compte des lacunes éventuelles existant dans l'encadrement de l'organisme. Les spécificités de la Fonction Publique Territoriale sont également intégrées dans l'analyse (annexe 5).

2.16.2.2. Les coûts de gestion hors personnel (assurances, informatique, communication...) sont également étudiés précisément.

2.16.2.3. La taxe foncière sur les propriétés bâties est étudiée sous l'angle du nombre de logements imposés, du montant par logement imposé (niveau des taux d'imposition et des bases) et il est demandé à l'organisme la validation précise de ces éléments. Par ailleurs, les possibilités de dégrèvements (pour vacance structurelle par exemple) sont analysées. Dans le cas d'un organisme n'ayant pas signé de convention avec l'Etat permettant un dégrèvement TFPB, le montant estimé des exonérations de taxe dont il pourrait bénéficier pendant la durée du plan est déduit du calcul de l'assiette de l'aide CGLLS.

2.16.2.4. Les dépenses de maintenance (entretien courant, gros entretien) constituent une dimension importante du plan d'aide. Elles ne peuvent être dissociées de la politique patrimoniale générale intégrant également les investissements en réhabilitation et les éventuelles démolitions-reconstructions.

Des hypothèses d'évolution de la vacance sont faites en relation avec cette politique patrimoniale (cf. ci-après Vacance).

Il est demandé à l'organisme de définir une politique patrimoniale à moyen terme validée par la Direction départementale des territoires (ex-DDE). Cette validation concerne non seulement les coûts et le choix des immeubles mais également les financements et le niveau des taux de loyer dans la logique qui a été développée ci-dessus (après imputation des subventions de droit commun, nécessité d'un équilibre financier strict donc éventualité d'injecter des fonds propres). La CDC valide également l'équilibre financier des opérations.

2.16.2.5. Le coût des impayés : la procédure de recouvrement mise en œuvre par l'organisme est analysée en détail, en particulier si le coût des impayés constitue un problème. Dans le cas d'offices bénéficiant de la comptabilité publique, la signature (ou son actualisation si elle existe) d'une charte de partenariat entre l'ordonnateur et le comptable est demandée.

Des objectifs portant sur la limitation des pertes définitives sont fixés sur les cinq ans du plan d'aide.

2.16.2.6. Le coût de la vacance : la vacance constitue le symptôme essentiel d'une inadaptation et d'un manque d'attractivité du patrimoine. Les actions envisagées peuvent être de divers ordres :

- meilleure mobilisation interne du personnel afin de passer d'une logique d'attribution à une logique de location.
- amélioration du service de proximité rendu aux locataires.
- plan de patrimoine comportant un renforcement de la maintenance mais également des interventions lourdes sur le bâti : réhabilitation, changement d'usage, démolition...

L'ensemble des mesures envisagées se traduit par des objectifs d'évolution du taux de pertes de loyers qui distingueront l'effet des démolitions et les gains attendus des autres mesures.

2.16.2.7. Les loyers : il est demandé un état par groupes de logement, des taux de loyers pratiqués, des taux maximum réglementaires et de la valorisation de l'écart. Compte tenu de ses contraintes locales, l'organisme définira une politique de taux de loyers à moyen terme validée par l'ensemble des partenaires (en particulier DDT).

2.16.2.8. Les ventes et cessions d'actifs : il est également étudié les possibilités de cessions d'actifs (par exemple vente de logements aux locataires) avec leur impact global en termes de potentiel financier mais aussi d'exploitation (pertes de loyers, réduction de certaines charges d'exploitation comme la TFPB...).

2.17. Une simulation reprenant l'ensemble des mesures internes est réalisée par l'organisme avec l'aide de sa fédération. Si elle n'aboutit pas à un équilibre satisfaisant de l'exploitation, d'autres mesures sont étudiées, en particulier l'effet d'un désendettement de l'organisme.

Le déficit de potentiel financier après prise en compte des mesures internes doit normalement être comblé par des aides externes sauf cas particulier, notamment si la provision pour gros entretien apparaît importante au regard de l'état du patrimoine et de ses besoins à l'issue du plan.

2.18. La prise en compte des mesures internes.

Les mesures internes comptabilisées dans le cadre du protocole sont les suivantes :

- gain lié à la réorganisation à la demande de l'organisme ;
- gain sur les coûts de personnel ;
- gain sur les coûts de gestion ;
- hausse de loyers par-delà l'IRL et non absorbée par les annuités de prêts à la réhabilitation ;
- gain sur les impayés ;
- gain sur la vacance hors effets mécaniques des démolitions ;
- effet net des cessions d'actifs ;

- et toute mesure que la CGLLS jugera susceptible d'améliorer durablement la situation financière de l'organisme. Ces mesures doivent être appréciées dans leur impact à court terme mais aussi à plus long terme pour ne pas reporter les difficultés dans le temps.

L'impact global de ces mesures sur la durée du plan devra être garanti dans une clause du protocole par les partenaires signataires siégeant au conseil d'administration de l'organisme.

Cette garantie jouera si en fin de plan, l'impact réel des mesures internes est inférieur à l'impact prévu dans le protocole et si la situation n'est pas rétablie conformément au plan. Un avenant au protocole en définira alors les modalités.

2.19. Les modalités relatives aux aides externes.

2.19.1. La CGLLS intervient sous forme de subventions et de prêts (avec ou sans différé). Les protocoles d'aide au rétablissement de l'équilibre qui prévoient une aide de la CGLLS sous forme de prêt déterminent les conditions du prêt (taux d'intérêt) et sa durée, ainsi que l'équivalence du prêt en subvention.

2.19.2. Les partenaires locaux interviennent sous forme d'apports gratuits (subventions, augmentation de capital...), de reprises d'actif (l'effet net de la cession n'est alors pas valorisé comme mesure interne pour éviter un double compte), de prises en charges de dépenses (reprise de personnel...) ou de prêts (CIL...). Il est admis l'équivalence pour les collectivités locales, entre subvention d'investissement et subvention d'équilibre à l'exploitation.

2.19.3. La part de la CGLLS représente au maximum un tiers de la somme du déficit de potentiel financier (après mesures internes) qu'elle souhaite voir combler et de la valorisation des mesures considérées comme participant aux efforts internes de l'organisme. Ainsi, elle représente au maximum un tiers des apports (mesures internes + apports externes y compris CGLLS) (cf. annexe 6), dans la limite de 10 000 euros par logement possédé. Cette part maximum est ramenée à un quart pour l'aide à la consolidation.

Il est tenu compte également de l'importance et de la célérité des mesures de redressement prises par l'organisme ainsi que des diligences effectuées par la collectivité de rattachement, l'actionnaire de référence ou majoritaire avant que l'organisme n'adresse sa demande d'aide à la CGLLS. Dans cette perspective, les partenaires de la CGLLS indiqueront les différentes démarches et études qu'ils ont réalisées auprès de l'organisme avant sa demande. En fonction de ces éléments, la part d'aide de la CGLLS pourra être minorée.

2.19.4. L'échéancier de versement des aides de la CGLLS tient compte de celui des autres participants au plan d'aide.

3. L'adoption du plan d'aide

3.1. Le projet de plan d'aide est présenté par le directeur général au comité des aides sous forme d'une note de synthèse (demande d'un mandat de négociation). Il est fait état tout au long de la procédure de l'état d'avancement du dossier et des difficultés éventuelles dans les négociations. Il est demandé les avis ad hoc le cas échéant.

La note de synthèse contient :

- un historique sur les causes de la situation actuelle de l'organisme ;
- un descriptif du contexte extérieur, patrimonial et économique de l'organisme ainsi que tout autre élément participant à la compréhension de cette situation ;
- un rappel des différentes études et audits éventuels qui ont été menés dans le cadre du dossier d'instruction ainsi que de leurs conclusions ;
- une analyse de la situation financière de l'organisme et de ses perspectives, se basant sur une projection hors aides externes intégrant les mesures patrimoniales retenues ;
- les hypothèses économiques sur lesquelles reposent les comptes prévisionnels ;
- les mesures correctives internes envisagées et les propositions d'aides externes ;
- le cas échéant, les analyses juridiques selon la nature des dossiers ;
- une proposition d'aide maximale susceptible d'être apportée par la CGLLS, permettant d'assurer le bouclage financier du plan d'aide avec, en regard, les aides négociées avec les partenaires (collectivités de rattachement, actionnaire de référence) ;
- la durée du plan d'aide, avec, si elle dépasse cinq ans, les motifs de ce dépassement.

3.2. Le directeur général dispose d'une délégation du conseil d'administration pour accorder des aides après avis conforme du comité des aides, lorsque le montant de l'aide est inférieur à 6 millions d'euros (en équivalent subvention) et que l'organisme bénéficiaire n'a jamais reçu d'aide au titre de la prévention, de la consolidation ou du rétablissement de l'équilibre. Au delà, ou en absence d'avis unanime du comité des aides, le mandat de négociation est présenté au conseil d'administration par le directeur général après avis du comité des aides. Après avis conforme du comité des aides ou

décision du conseil d'administration sur le mandat de négociation, un protocole d'aide définissant pendant la période du plan, les engagements des différents partenaires est élaboré par le directeur général. Le protocole est signé par le directeur général après avis conforme du comité des aides. Sauf demande d'un membre du comité des aides avant ou pendant la séance au cours de laquelle un projet de protocole est inscrit à l'ordre du jour, ne sont débattus en séance que les clauses du protocole :

- qui dérogent à la note de synthèse mentionnée *supra* (3.1) ;
- qui dérogent aux clauses-type définies *infra* (3.3.b)

3.3. Le protocole comprend deux parties :

a) Un préambule au protocole qui contient ;

- un historique sur les causes de la situation actuelle de l'organisme ;
- un descriptif du contexte extérieur, patrimonial et économique de l'organisme ainsi que tout autre élément participant à la compréhension de cette situation ;
- un rappel des différentes études et audits éventuels qui ont été menés dans le cadre du dossier d'instruction ainsi que de leurs conclusions ;
- une analyse de la situation financière de l'organisme et de ses perspectives, se basant sur une projection hors aides externes intégrant les mesures patrimoniales retenues ;
- les hypothèses économiques sur lesquelles reposent les comptes prévisionnels ;
- les mesures correctives internes envisagées et les propositions d'aides externes.

Compte tenu de ces éléments un tableau emplois/ressources met en regard les besoins financiers du protocole avec les apports des partenaires, y compris ceux de la CGLLS (annexe 6).

Dans la colonne emplois, apparaît le déficit de potentiel financier à combler, complété éventuellement par les besoins en fonds gratuits liés aux investissements au titre des mesures patrimoniales et au désendettement.

Dans la colonne ressources, sont chiffrés les mesures internes et les apports externes des partenaires (collectivités, actionnaires, CGLLS). Il est à noter que la reprise de PGE figure en réduction des emplois et non en ressources.

b) Les engagements contractuels des différents partenaires.

Ces engagements sont chiffrés annuellement et sont suffisamment détaillés pour permettre un suivi précis de leur réalisation pendant toute la durée du plan. La bonne exécution des mesures internes retenues fera l'objet d'un suivi particulièrement attentif.

Le suivi des objectifs chiffrés que l'organisme s'engage à atteindre (loyers, autres produits, masse salariale, montant d'impayés) doit permettre une appréciation globale de la réussite du plan d'aide. Les protocoles contiennent la clause type suivante « L'organisme s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements (hors effet des démolitions, des ventes, des opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation) au minimum à x % et dans la limite des loyers plafonds de chaque programme et de ce que permet la réglementation ».

Les protocoles précisent la définition de l'équilibre financier des programmes d'investissement (cf. 2.14). Lorsque le protocole exige un équilibre financier strict des programmes d'investissement, celui-ci est ainsi défini : « Pour chacune des années d'exploitation de l'opération, les produits d'exploitation (loyers principaux et annexes) doivent être au moins égaux aux charges (annuités financières, frais de personnel et coût de fonctionnement, maintenance et entretien, taxe foncière, pertes pour vacance et impayés) ».

Les protocoles contiennent la clause-type suivante :

« L'organisme s'engage à informer dans les meilleurs délais la CGLLS de tout projet de réaménagement ou de couverture de sa dette, dès lors qu'une ou plusieurs opérations cumulées sur 12 mois représentent plus de 5 % de l'encours global.

La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus.

Dans l'hypothèse ou l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrira pas les éventuelles pertes constatées par rapport à un financement livret A ».

Les engagements des collectivités locales feront référence aux délibérations à caractère réglementaire applicables en l'espèce et qui seront annexés au protocole. Sont exclus des protocoles les clauses conditionnant l'engagement d'une collectivité territoriale au vote de la Commission compétente sur chaque dossier concerné.

Les protocoles devront comporter l'obligation pour la collectivité locale de rattachement de l'organisme, de garantir les prêts permettant de financer les opérations prévues dans le protocole.

Ne pourront pas figurer dans les protocoles des clauses d'annulation des dettes des services publics (distribution d'eau potable, chauffage urbain), car elles sont illégales.

Avant toute opération de croissance externe ou de prise de participation non prévue au plan d'aide, l'organisme devra solliciter l'accord de la CGLLS. Si l'organisme passe outre au refus, il rembourse à la CGLLS la subvention versée à due concurrence.

3.4. Le directeur général informe au moins annuellement le conseil d'administration de l'état d'avancement et d'instruction des dossiers, des éventuels points de blocage ainsi que des délais prévisibles de traitement.

4. Le suivi des plans d'aide

4.1. Les demandes de financement d'opérations d'investissement.

Ces demandes, adressées par l'organisme auprès de la CGLLS dans le cadre de l'élaboration du protocole et au cours de son exécution, ont pour objet de s'assurer que l'organisme respecte bien ses engagements en terme d'investissement patrimoniaux et notamment les règles d'équilibre d'exploitation et le maximum des fonds propres à investir.

Ces demandes sont traitées dans le cadre de la note présentée par le comité des aides du 6 juin 2003, (annexe 7), préalablement négociée avec la CDC. La CGLLS informe la CDC de sa position sur de telles demandes.

Ces demandes ne peuvent avoir pour objet de modifier le montant maximum de l'aide accordée par la CGLLS dans le cadre du protocole.

4.2. Le directeur général, procède tous les ans à l'examen du déroulement du plan d'aide à partir du suivi réalisé par l'organisme et validé par le Préfet, mais également des analyses susceptibles d'être effectuées à sa demande par les partenaires de la CGLLS (en particulier MILOS et dispositifs fédéraux de prévention et d'Autocontrôle). Il en informe le comité des aides, notamment lorsque après s'être assuré du respect des engagements pris dans le cadre de ce plan, il est amené à décider du versement des aides prévues au plan.

Lorsqu'il l'estime nécessaire, et dans tous les cas où l'exécution du plan d'aide présente une difficulté le conduisant à envisager un non versement des aides, il saisit pour avis le comité des aides.

4.3. Un canevas de rapport d'exécution sera mis au point pour faciliter ce suivi. Les éléments d'analyse et d'information résultant des réunions ad hoc seront présentés dans une fiche de suivi annuelle. Une attention particulière sera portée au respect des mesures internes. L'organisme devra fournir une évaluation précise de la réalité des mesures internes, calculer et expliciter les écarts, et indiquer les possibilités ou non d'un rattrapage global de ces mesures par rapport aux prévisions.

4.4. En cours d'exécution, le directeur général peut être amené à écrire à l'organisme afin de lui faire part des éventuels écarts constatés avec le plan d'aide et des conséquences qui pourraient en résulter (en particulier la mise en jeu de la garantie prévue au 2.18). Une lettre de clôture sera systématiquement envoyée à l'organisme en fin de plan.

5. Instruction des demandes d'avenant et des demandes de nouveau protocole

Un organisme bénéficiant ou ayant bénéficié d'une aide de la CGLLS du fait de ses difficultés financières, dans le cadre d'un protocole signé avec elle, peut demander, dans les mêmes conditions que pour l'entrée en procédure, à négocier un avenant à ce protocole ou un nouveau protocole s'il apporte la preuve d'une évolution défavorable de son plan de rétablissement de l'équilibre, suffisamment grave, pour empêcher le redressement de sa situation financière sans nouveau soutien. L'insuffisance durable des fonds propres nécessaire pour entretenir le patrimoine peut suffire pour apporter cette preuve.

La durée d'un avenant ou d'un nouveau protocole peut être inférieure à 5 ans.

Dans l'un ou l'autre cas, la négociation engagée avec l'organisme ainsi que la convention qui la clôture abordent la question de l'évolution de l'organisme (réorganisation, restructuration). Si nécessaire, la Commission de réorganisation est consultée.

5.1. Les avenants ont pour objet de modifier certaines clauses du protocole initial. La demande d'avenant est formulée avant l'achèvement de ce protocole. Cet achèvement se concrétise par l'envoi par la CGLLS de la lettre de clôture du protocole.

L'avenant a pour objectif :

- de prendre en compte des événements, largement extérieurs à l'organisme, intervenus depuis la signature du protocole (par exemple l'élaboration d'un projet urbain) ;
- de prendre des mesures correctives si le plan d'aide ne s'exécute pas comme prévu, (notamment maîtrise des coûts fixes, des impayés ou de la vacance) ;
- de prolonger la durée du protocole pour permettre à l'organisme d'achever pleinement son redressement.

Un ou plusieurs de ces objectifs peuvent être recherchés dans l'avenant.

a) Elaboration des avenants :

Le projet d'avenant au plan de rétablissement de l'équilibre est présenté au comité des aides par le directeur général de la CGLLS sous forme d'une note de synthèse (demande d'un mandat de négociation). Le directeur général dispose d'une délégation du conseil d'administration de la CGLLS pour accorder des aides, dans les conditions et limites fixées au paragraphe 3.2 ci-dessus et les règles applicables en l'espèce. Dès lors que la demande d'avenant a pour objet d'obtenir de la CGLLS une aide supplémentaire à celle fixée dans le protocole initial, quelque soit son montant, elle doit être examinée en conseil d'administration. Le mandat de négociation est alors présenté par le directeur général, après avis du comité des aides, au conseil d'administration.

Après décision du conseil d'administration sur le mandat de négociation, le directeur général élabore un avenant au protocole d'aide définissant pendant la période de l'avenant les engagements des différents partenaires.

b) L'avenant comprend deux parties :

En préambule, l'avenant au protocole contient :

- un historique sur les causes de la situation actuelle de l'organisme ;
- un descriptif du contexte extérieur, patrimonial et économique de l'organisme ainsi que tout autre élément participant à la compréhension de cette situation ;
- un rappel des différentes études et audits éventuels qui ont été menés dans le cadre du dossier d'instruction ainsi que de leurs conclusions ;
- une analyse de la mise en œuvre du premier plan ainsi que des difficultés rencontrées et des raisons de la demande d'avenant ;
- une analyse de la situation financière de l'organisme et de ses perspectives, se basant sur une projection hors aides externes intégrant les mesures patrimoniales retenues ;
- les hypothèses économiques sur lesquelles reposent les comptes prévisionnels ;
- les mesures correctives internes envisagées et les propositions d'aides externes.

Compte tenu de ces éléments un tableau emplois/ressources met en regard les besoins financiers du protocole avec les apports des partenaires, y compris ceux de la CGLLS (annexe 6).

Dans la colonne emplois, apparaît le déficit de potentiel financier à combler, complété éventuellement par les besoins en fonds gratuits liés aux investissements au titre des mesures patrimoniales et au désendettement.

Dans la colonne ressources, sont chiffrés les mesures internes et les apports externes des partenaires (collectivités, actionnaires, CGLLS). Il est à noter que la reprise de PGE figure en réduction des emplois et non en ressources.

La deuxième partie de l'avenant définit les engagements contractuels des différents partenaires. Ces engagements sont chiffrés annuellement et sont suffisamment détaillés pour permettre un suivi précis de leur réalisation pendant toute la durée du plan. La bonne exécution des mesures internes retenues sera particulièrement contrôlée.

Les autres dispositions figurant au § 3.5.3 b s'appliquent aux avenants.

c) Validation des avenants :

Le projet d'avenant arrêté par le directeur général, est transmis à tous les partenaires concernés pour avis. Le projet d'avenant initial est alors modifié en tenant compte des remarques que les différents partenaires ont transmis par écrit au directeur général. Tout au long de cette concertation il est fait état de l'avancement du dossier et des éventuelles difficultés rencontrées. Le cas échéant, il est demandé au comité des aides son avis.

L'avenant au protocole d'aide est alors validé par le directeur général après avis conforme du comité des aides.

5.2. Les demandes de nouveau protocole sont transmises à la CGLLS par la fédération après envoi de la lettre de clôture du protocole précédent.

L'examen de la demande est de la compétence du conseil d'administration. Elle est instruite comme la demande de 1^{ère} entrée en procédure.

La demande de nouveau protocole peut avoir pour objet :

- soit la prolongation du protocole pour conforter une situation ;
- soit un nouveau protocole portant sur de nouveaux objectifs.

Le conseil d'administration examine, à cet effet, comment accompagner au mieux les opérateurs dans la voie d'un redressement totalement pérenne de façon à faciliter un retour vers une pleine autonomie.

6. Plan de reprise d'un organisme en situation financière difficile

6.1. Lorsqu'un organisme est en situation financière difficile d'une part et se trouve engagé dans une stratégie de réorganisation ou de regroupement d'autre part, l'attribution des aides est 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. 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.

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

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.

6.3. A l'inverse, l'attribution des aides est 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.

6.4. Toutefois, lorsqu'au cours de l'examen d'un dossier principal de rétablissement de l'équilibre, 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 rétablissement de l'équilibre 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 du rétablissement de l'équilibre, l'assiette de la dépense subventionnable au titre de cette aide exclut l'assiette de la dépense subventionnable fixée par la Commission de réorganisation et réciproquement.

6.5. 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 3 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 publics de l'habitat dont les collectivités ou EPCI 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.

Répertoire des annexes

- Annexe I. – Hypothèses macro-économiques (sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation et de l'indice du coût de la construction)
- Annexe II. – Concepts et méthodes utilisés pour l'analyse financière
- a) Documents élaborés par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS)
 - Le FRNG à terminaison des opérations
 - Fiche technique sur le fonds de roulement net global à terminaison des opérations (FRNG)
 - Logique de l'autofinancement net HLM
 - b) Documents élaborés par l'Union HLM
 - Analyse financière : les étapes
 - Grille de passage – Potentiel financier au FRNG à terminaison
 - La Régie d'entretien
- Annexe III. – Délibération n° 2006-27 du 5 juillet 2006 et convention signée avec l'ANRU du 13 juillet 2006
- Annexe IV. – Evolution et enjeux de la gestion de la dette
- Annexe V. – Les Offices de l'Habitat : La perte d'emploi
- Annexe VI. – Conseil d'administration du 4 avril 2003 – Modalités de calcul de l'aide aux organismes en difficulté
- Annexe VII. – Traitement des demandes de financement des opérations d'investissement des organismes en procédure CGLLS

ANNEXE I

HYPOTHÈSES MACROÉCONOMIQUES POUR LES PROJECTIONS « FIL DE L'EAU » À MOYEN TERME*

(Point 2.7. de la procédure d'aide)

Exemple : hypothèses retenues pour 2008.

Pour les projections « fil de l'eau » à moyen terme et analyses des tendances financières à 5 ans, la CGLLS fixe les hypothèses macro-économiques suivantes :

		Rappel 2007
Taux d'inflation :	+ 2,00 % l'an	+ 1,80 %
Evolution indice coût construction (ICC) :	+ 2,00 % l'an	+ 1,80 %
Évolution indice de référence des loyers (IRL) :	+ 2,00 % l'an	+ 1,80 %
Frais de personnel :	+ 3,00 % l'an	+ 3,00 %
Frais de gestion (hors frais de personnel) :	+ 2,00 % l'an	+ 1,80 %
Dépenses de maintenance (par logement) :	+ 2,00 % l'an	+ 1,80 %
Montant de TFPB par logement soumis :	+ 3,00 % l'an	+ 2,50 %
Possibilité de moduler en fonction de la politique observée de la collectivité locale		
Taux du livret A :	3,25 %	2,75 %
Taux de rémunération trésorerie :	3,25 %	2,75 %

(*) Hypothèses définies chaque année.

ANNEXE II

LE FRNG À TERMINAISON DES OPÉRATIONS

Source : mission interministérielle d'inspection du logement social.

L'objectif est de déterminer le FRNG à terminaison des opérations, c'est-à-dire les ressources longues (à long terme) dégagées par un organisme HLM à la clôture d'un exercice donné.

L'approche repose donc totalement sur l'analyse du haut de bilan (ressources et emplois stables).

Il s'agit d'une méthode classique consistant à utiliser un concept reconnu dans la terminologie comptable normalisée : le fonds de roulement net global (FRNG) (fiche technique jointe en annexe).

La MILOS a choisi la solution de partir de ce concept reconnu et de l'adapter à la spécificité HLM, en tenant compte de l'existence des « opérations à terminaison », c'est-à-dire en tenant compte des recettes et des dépenses prévues, non comptabilisées à la clôture de l'exercice et relatives aux opérations en cours concernant les immeubles locatifs.

La MILOS utilise le FRNG tel qu'il ressort du bilan puis, pour déterminer le FRNG à terminaison, elle utilise les fiches de situation financière et comptable (à la condition qu'elles soient bien tenues et cohérentes avec le bilan), afin de déterminer le besoin ou l'excédent global de financement, lequel correspond à la différence algébrique entre les dépenses d'immobilisations qui restent à régler ou à comptabiliser et les financements extérieurs restant à encaisser (c'est surtout le cas des emprunts) ou à obtenir, voire simplement probables.

Ce travail, opéré par la MILOS ne devrait pas être à l'origine d'un écart avec le dispositif d'auto-contrôle. Les écarts éventuels peuvent avoir deux origines :

- les amortissements courus non échus conservés en ressources stables par la MILOS,
- les retraitements extracomptables opérés à partir d'une analyse plus ou moins fine faite sur certains postes comptables du haut de bilan.

La MILOS, en raison de la nature même de ses missions, effectue d'une manière générale très peu de retraitements.

Sur le plan méthodologique, il est en effet toujours possible de faire des retraitements extracomptables (par exemple « descendre » un montant vers les ressources de court terme du bas de bilan ou en reclasser un autre du financement locatif vers le financement en fonds propres) mais chaque retraitement, sauf erreur ou anomalie flagrante commise de bonne ou de mauvaise foi par l'organisme contrôlé, est alors affaire d'analyse et peut donc parfaitement se discuter, voire être contesté par les parties prenantes.

C'est en particulier le cas de tous les retraitements qui portent sur l'appréciation du principe de prudence (provisions) ainsi que sur la « frontière » entre le court et le long terme qui relève du pouvoir individuel d'appréciation.

Ainsi, à titre d'exemples :

- le retraitement comptable peut conduire à éliminer certaines provisions pour risques et charges (indemnité de licenciement éventuellement à payer) ou à compléter des provisions pour dépréciation (créances douteuses) ;
- selon l'affectation définitive des terrains (soit stocks, soit immobilisations), il peut affecter corrélativement les provisions éventuelles correspondantes en haut ou en bas de bilan.

**Fiche technique sur le fonds de roulement net global (FRNG)
à terminaison des opérations**

Source : mission interministérielle d'inspection du logement social.

Définition. – Le FRNG à terminaison correspond à la somme algébrique des éléments suivants :

Ressources stables nettes :

+ Capital (ou apports) y compris écarts de réévaluation	comptes 101, 102 103, 104, 105
+ Réserves	compte 106
+ Report à nouveau	compte 11
+ Résultat de l'exercice	compte 12
+ Subventions d'investissement nettes	compte 13
+ Provisions réglementées	compte 14
+ Provisions pour risques et charges	compte 15
+ Emprunts et dettes financières à LT (Hors ICNE et hors concours bancaires)	comptes 16 sauf 16881 et 16882 et comptes 17 sauf 1718, 1748, 1788

Déduire la valeur nette de :	comptes 20, 21, 23
– immobilisations d'exploitation (incorporelles et corporelles)	
– immobilisations financières	comptes 26, 27
– autres actifs immobilisés (charges à répartir dont Charges différées sur intérêts compensateurs)	comptes 4813 y compris 4813
– primes de remboursement des obligations	compte 169

Total : FRNG

Ajouter :

- + Reste à comptabiliser sur les recettes prévues dûment attestées
- reste à comptabiliser sur les dépenses prévues

Total : FRNG à terminaison des opérations

LOGIQUE DE L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Source : mission interministérielle d'inspection du logement social.

L'analyse comptable et financière des entreprises à but purement lucratif utilise parmi ses critères de rentabilité la capacité d'autofinancement définie par le plan comptable général (CAF PCG).

Celle-ci peut se définir comme l'ensemble des flux financiers relatifs au cycle d'exploitation. Elle correspond à ce qui restera à la disposition de l'entreprise une fois que celle-ci aura encaissé tous ses produits encaissables, et décaissé toutes ses charges à décaisser.

L'analyse comptable et financière des organismes de logement social s'appuie principalement sur le critère de l'autofinancement net. Celui-ci se définit comme une capacité d'autofinancement après remboursement des annuités d'emprunts en capital (hors remboursements anticipés) et prise en compte des intérêts compensateurs payés.

Une entreprise à but purement lucratif a vocation à rechercher le dégagement maximum de ses ressources propres dans au moins deux objectifs :

- la rémunération des capitaux investis ;
- le financement des investissements nouveaux.

1. Rémunération des capitaux investis

Sur ce premier point, les organismes de logement social affichent leurs différences. En effet, la rémunération des capitaux investis n'a pas d'application dans les établissements publics et elle est extrêmement limitée, pour des raisons réglementaires, dans les sociétés d'HLM et dans les entreprises publiques locales (EPL).

2. Financement des investissements nouveaux

a) Modalités de financement des immobilisations

Plus importante est la différence sur ce second point car, d'une manière générale, les entreprises à but lucratif ont intérêt à réduire la part de leurs investissements financés par l'emprunt. Il s'agit bien pour elles de dégager une capacité d'autofinancement des investissements qui allégera les comptes de résultats futurs. Le « bon bilan » est donc celui dans lequel les capitaux propres sont au maximum et les emprunts au minimum. Un bilan de cette nature permet de mesurer le niveau d'indépendance financière et d'attirer de nouveaux capitaux, extérieurs cette fois.

Le secteur HLM se caractérise, quant à lui, par un recours quasi-systématique à l'emprunt. C'est la seule solution qui lui est offerte dans la mesure où le rôle de constructeur de logements sociaux implique un très fort besoin de financement que le seul apport des actionnaires (ESH, EPL) ou collectivités (offices, EPL) ne permet pas de satisfaire. En effet, les organismes HLM, au même titre d'ailleurs que de nombreuses sociétés françaises, sont très largement sous-capitalisés (le capital minimum d'une SA d'HLM ne permet même pas le financement d'un seul logement). Le recours à l'endettement devient alors le « levier » permettant à l'organisme de mener à bien la politique de développement souhaitée par les Pouvoirs Publics.

Cependant, l'endettement a un coût : la prise en compte des intérêts dans le calcul de la CAF ne fait pas abstraction de la nécessité de rembourser le capital de l'emprunt (le capital et les intérêts forment un tout indissociable : les annuités d'emprunts).

Rembourser ce capital est en effet une condition impérative pour pouvoir renouveler le parc (construction neuve ou réhabilitation), lequel présente les mêmes caractéristiques que toute immobilisation : il se déprécie avec le temps.

Le remboursement en capital des emprunts locatifs constitue ainsi la première utilisation de la CAF (la deuxième étant la possibilité de constituer des provisions pour faire face notamment aux réparations et aux impayés). C'est ce retraitement majeur qui permet d'aboutir au concept d'autofinancement net, qui est donc spécifique au secteur HLM.

L'autofinancement net doit encore être retraité des intérêts compensateurs payés pour pouvoir englober la totalité des flux financiers relatifs au cycle d'exploitation.

b) Adéquation du niveau d'autofinancement aux besoins d'investissement

Le financement du remplacement des composants et des investissements nouveaux (correspondant à la prise en considération des besoins complémentaires de logements sociaux) ne peut être assuré dans de bonnes conditions avec les fonds propres de l'organisme que dans la mesure où le niveau de l'autofinancement net (après remboursement des emprunts en capital) le permet.

Le niveau d'autofinancement net se doit d'être d'autant plus élevé que le volume d'investissement prévu ou souhaitable est important ; trois cas peuvent se présenter :

- soit l'organisme a un niveau faible d'autofinancement net : c'est alors insuffisant, sauf s'il s'agit de raisons conjoncturelles, pour assurer la pérennité de l'exploitation (les amortissements et provisions nécessaires ne pourront être effectivement réalisés) ;

- soit il a un niveau moyen d'autofinancement net : c'est suffisant pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité de l'organisme ;
- soit il a un niveau élevé d'autofinancement net (c'est dans ce cas que la différence est la plus sensible par rapport à une analyse en secteur lucratif) : c'est alors un constat positif mais il ne peut toutefois être véritablement considéré comme tel que si l'ensemble des missions sociales et techniques (incluant l'effort d'entretien du parc immobilier) est parfaitement rempli et que si les fonds propres dégagés sont convenablement utilisés pour pérenniser l'exploitation.

ANNEXE II

ANALYSE FINANCIÈRE : LES ÉTAPES (1)

Source : Union sociale pour l'habitat.

A. – ANALYSE DU BILAN (cf. graphique 1)

L'objectif essentiel de l'analyse du bilan est de déterminer le niveau de l'excédent des ressources long terme sur les emplois de même nature, afin d'évaluer la capacité de l'organisme à autofinancer de nouveaux investissements. Les étapes sont les suivantes :

1. Audit des comptes afin de vérifier la notion d'image fidèle : constatation d'éventuelles corrections sur fonds propres (cf. note) et détermination des fonds propres corrigés.

2. Validation des fiches financières et comptables afin de réaliser l'analyse à terminaison des opérations d'investissement en cours et déterminer le besoin de fonds propres généré depuis l'origine par ces investissements :

Vérification de la concordance entre le bilan et les fiches :

- entre état du passif et emprunts des fiches ;
- entre subventions touchées dans les fiches et celles du bilan ;
- entre dépenses comptabilisées dans les fiches et comptes d'immobilisation du bilan.

Validation pour les opérations non soldées et en cours des dépenses restant à régler et des fonds restant à encaisser (emprunts, subventions).

Reclassement :

- des réserves foncières éventuelles entre moyen terme (pas valorisées dans les 2 à 3 ans) et court terme (c'est-à-dire pouvant être portées par la trésorerie d'exploitation) ;
- des opérations entre opérations lancées (OS donnés) et préliminaires. Ces dernières ne sont pas étudiées à terminaison et sont classées en court terme (portées par la trésorerie d'exploitation).

3. Calcul de l'excédent d'amortissement technique sur les amortissements financiers.

4. Détermination du potentiel financier.

5. Intégration des opérations de bas de bilan et recouplement avec la trésorerie réelle au 31.12. pour vérification.

B. – ANALYSE DE L'EXPLOITATION (cf. graphique 2)

Objectifs :

Déterminer la marge d'autofinancement au sens HLM (c'est-à-dire après remboursement du capital des emprunts), soit le surplus de trésorerie dégagée par l'exploitation en excluant les éléments exceptionnels (vente d'actifs, par exemple) et après corrections éventuelles des charges et des produits notamment pour respecter la règle d'annualité.

Analyser l'affectation comptable de cette marge d'autofinancement : progression des fonds propres (résultat), de la PGE (dotation supérieure à la reprise), de l'excédent d'amortissement technique sur les amortissements financiers, utilisation pour des dotations pour risques...

Déterminer les caractéristiques de l'exploitation.

Les étapes de l'analyse sont les suivantes :

1. Vérifier le respect de l'annualité et procéder éventuellement aux corrections nécessaires.

2. Constituer les principaux agrégats :

- loyers logements ;
- autres loyers ;
- produits financiers ;
- autres produits ;

- annuité ;
 - TFPB ;
 - maintenance (y compris valorisation régie d'entretien) : entretien courant + GE ;
 - personnel non récupérable hors régie d'entretien ;
 - autres frais de gestion ;
 - coût des impayés ;
 - coût de la vacance (charges non récupérées).
3. Calculer la marge d'autofinancement et les principaux ratios.
 4. Reconstituer le résultat comptable.
 5. Calculer les ratios relatifs aux différents agrégats en les ramenant, en particulier, aux loyers quittancés et au nombre de logements gérés afin de pouvoir les situer par rapport aux ratios d'organismes comparables et s'interroger sur les écarts.

ANNEXE II

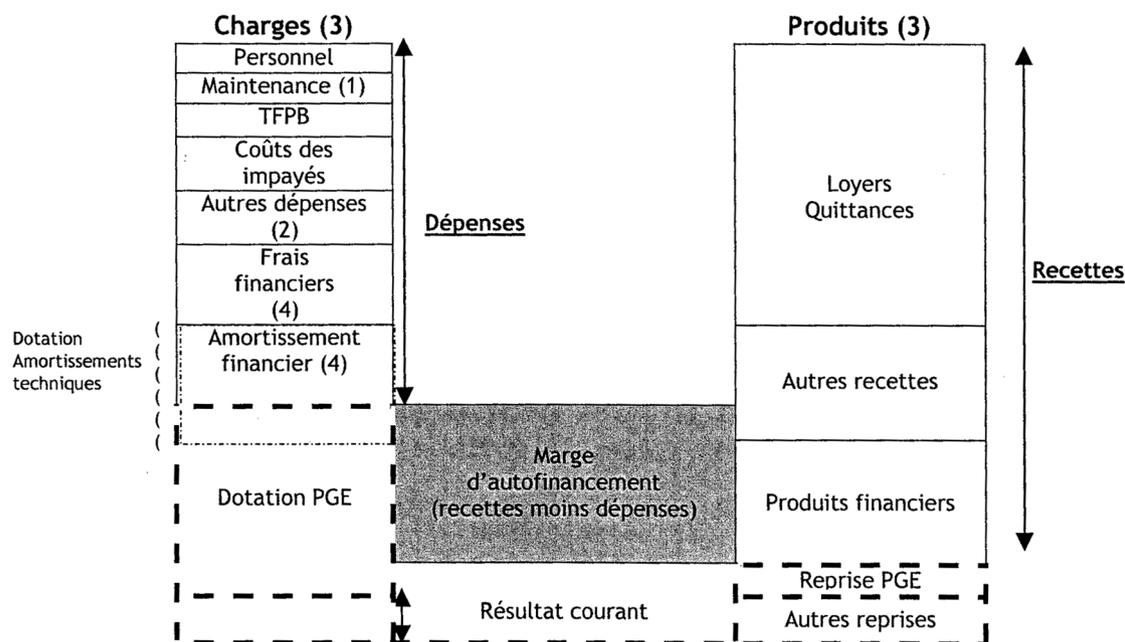
DU POTENTIEL FINANCIER À LA TRÉSORERIE

(Graphique 1)

LES EMPLOIS		LES RESSOURCES
TOTAL DES IMMOBILISATIONS ANALYSEES A TERMINAISON	<i>BESOIN A COUVRIR PAR LES RESSOURCES INTERNES</i>	TOTAL DES FINANCEMENTS A TERMINAISON
FONDS DE ROULEMENT A LONG TERME A TERMINAISON		EXCEDENT AMORTISSEMENTS
	Potentiel Financier	FONDS PROPRES CORRIGES
VALEURS REALISABLES		DEPOTS GARANTIE
FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION		PROVISION POUR GROS ENTRETIEN
RESTE A ENCAISSER		DETTES A COURT TERME
		RESTE A REGLER DECALAGE / INV.
DECALAGE/INV.		FONDS DE ROULEMENT A LONG TERME A TERMINAISON
SOLDE DE TRESORERIE AU BILAN :		FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

DÉTERMINATION DE LA MARGE D'AUTOFINANCEMENT
DE L'EXPLOITATION COURANTE

(Graphique 2)



- (1) Entretien courant + gros entretien.
- (2) Autres frais de gestion + coût des charges non récupérées en raison de la vacance.
- (3) Sans les charges récupérables.
- (4) Annuités.

GRILLE DE PASSAGE
POTENTIEL FINANCIER AU FRNG À TERMINAISON

Hypothèse : mêmes fiches financières et comptables

POTENTIEL FINANCIER	
+	
Opérations préliminaires	
+	
Corrections sur fonds propres	
+	
ACNE	(1)
+	
PGE	(2)
+	
Dépôts de garantie	
=	
FRNG	

(1) Amortissements courus non échus.

(2) Provision pour gros entretien.

LA RÉGIE D'ENTRETIEN

1. Carte d'identité

Organigramme ;

Nombre de salariés avec distinction ouvriers/encadrement ;

Corps d'état représentés ;

Zone géographique couverte.

Type de travaux effectués :

- internes aux logements et/ou externes ;
- classement comptable (entretien courant, GE, éventuellement investissement) ;
- récupérables et/ou non récupérables.

Le système de contrôle de gestion :

- heures travaillées, facturables, facturées ;
- montant des investissements nécessaires au fonctionnement de la régie et amortissement annuel ;
- budget de la régie ;
- coût global de l'heure facturable, de l'heure facturée ;
- système tarifaire en vigueur ;
- comptabilité de stocks.

2. Valorisation de la régie d'entretien

Valorisation de la masse salariale non récupérable (y compris charges sociales) des collaborateurs de la régie.

Répartition de la masse salariale entre l'entretien courant et le gros entretien.

Répartition des achats non stockés de matières et fournitures entre l'utilisation par la régie et le fonctionnement de l'organisme.

Idem pour les achats stockés et les variations de stocks d'approvisionnement.

Répartition des achats de la régie entre entretien courant et gros entretien.

Totalisation des frais de personnel et achats pour l'entretien courant et le gros entretien.

ANNEXE III

Délibération n° 2006-27 du 5 juillet 2006 du conseil d'administration de la caisse de garantie du logement locatif social relative au projet de convention à passer avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et la CGLLS

Le conseil d'administration,
Vu les articles L. 452-1 à L. 452-7 et R. 452-1 à R. 452-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la Caisse de garantie du logement locatif social ;
Vu la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, notamment ses articles 10 à 17 relatifs à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
Vu le projet de convention présenté,

Délibère :

Article 1^{er}

Le conseil d'administration autorise le directeur général à signer le projet de convention susvisé, annexé à la présente délibération.

Article 2

I. – Dans la mise en œuvre des dispositions du projet de convention susvisé, la CGLLS fournit les informations qu'elle s'engage à communiquer à l'ANRU, après accord des fédérations ou/et de l'Union, dans les conditions définies ci-dessous.

II. – Pour l'article 2 de cette convention, il est ainsi prévu que :
Lorsqu'un organisme d'HLM ou une EPL n'est pas inscrit, ou n'a pas demandé à être inscrit, dans une procédure de la CGLLS, le directeur général de la CGLLS s'informe auprès de la Fédération dont relève l'organisme, d'une part de la situation de celui-ci par rapport aux indicateurs et aux analyses des dispositifs d'expertise et d'autocontrôle fédéraux et d'autre part des données pouvant être communiquées à l'ANRU dans le respect des conditions de fonctionnement des dispositifs fédéraux.
Lorsque la situation financière de l'organisme HLM ou de l'EPL est considérée comme bonne ou excellente par la fédération au regard des indicateurs et des analyses de son dispositif d'analyse et d'autocontrôle, la fédération en informe la CGLLS. Elle fournit dans ce cas à la CGU.5 une attestation de la réalisation du prévisionnel.

III. – Les demandes d'information adressées par l'ANRU à la CGLLS sont portées à la connaissance des fédérations concernées et, s'agissant des organismes HLM, de l'Union sociale pour l'habitat.

Le directeur général de la CGLLS fournit au conseil d'administration de la caisse la liste des organismes ayant fait l'objet d'une demande d'information de l'ANRU au titre de l'instruction d'un dossier de rénovation urbaine et indique leur situation par rapport aux procédures de la CGLLS.
Les documents transmis à l'ANRU par la CGLLS et formulant des appréciations au-delà des informations disponibles comme indiqué au paragraphe 1 de l'article 2 du projet de convention sont établis après consultation des fédérations, et s'il y a désaccord, après avis du comité des aides ou, si l'organisme n'est concerné par aucune procédure d'aide, par la commission de réorganisation. Ces documents font ressortir le niveau des fonds propres que l'organisme a décidé d'affecter aux opérations concernées et apprécient leur impact sur sa viabilité.

IV. – Le bilan d'application de la convention portera notamment sur la contribution des dispositifs partenariaux de prévention.

Article 3

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

Article 4

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 5 juillet 2006.

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

ANNEXE III

CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Contrat ou convention n° 2006-41
Section : Compte :
Engagement n°

CONVENTION

Entre, d'autre part :

La Caisse de garantie du logement locatif social, établissement public national à caractère administratif, sise 10, avenue Ledru-Rollin, à Paris (12^e), représentée par M. Patrick LAPORTE, en sa qualité de directeur général, agissant par délibération du conseil d'administration en sa séance du 5 juillet 2006,

Et, d'une part :

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public national à caractère industriel et commercial, sis 69 bis, rue de Vaugirard, 75264 Paris Cedex 6, représentée par M. Philippe Van De MAELE en sa qualité de directeur général,

Vu les articles R. 452-1 à R. 452-28 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la Caisse de garantie du logement locatif social ;

Vu le décret n° 2004-123 du 9 février 2004 modifié relatif à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

Vu la délibération du conseil d'administration de la CGLLS n02005-07 du 16 février 2005 relative à la procédure d'aide, notamment le chapitre 3 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de la CGLLS n02005-08 du 16 février 2005 relative à la démarche de consolidation des organismes de logement social ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 2005 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ;

Considérant que la CGLLS a reçu de la loi la mission d'apporter son appui à l'expertise de la situation financière des organismes HLM et des EPL et d'attribuer des concours financiers destinés au traitement et à la prévention des risques financiers de l'activité locative sociale ainsi qu'aux actions de réorganisation et d'appui au confortement de leurs moyens de mise en œuvre des opérations de rénovation urbaine ;

Considérant que l'ANRU met en œuvre les concours financiers d'Etat et des partenaires sociaux aux opérations de rénovation urbaine engagées par convention avec les collectivités locales, et dans lesquelles s'inscrivent les engagements demandés aux organismes HLM et SEM, pour intervenir sur leur patrimoine locatif social concerné par les périmètres de rénovation ;

Considérant que les décisions que les organismes HLM et les EPL peuvent être amenés à prendre dans le champ de leurs compétences respectives, à l'occasion de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, nécessitent une coordination qui doit se situer le plus en amont possible des projets,

c'est pourquoi il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

L'appréciation de l'impact des opérations de rénovation urbaine sur la situation financière et les équilibres prévisionnels des organismes HLM et des EPL et sur leur capacité à mener à bien ces opérations.

La CGLLS et l'ANRU conviennent d'organiser un dispositif d'échanges d'informations économiques et financières sur les organismes HLM et EPL concernés par les opérations de rénovation urbaine financées par l'ANRU.

Il s'agira d'apprécier :

- l'impact des opérations de rénovation envisagées sur leur situation financière et leurs équilibres prévisionnels pendant toute la durée de leur exécution ;
- leurs capacités financières à mener à bien leurs opérations de rénovation urbaine.

Ces informations sont échangées dans les conditions prévues ci-dessous, afin, de permettre à chacun des deux établissements, dans le cadre de leurs compétences propres, d'exercer au mieux leurs responsabilités et d'apprécier :

- pour la CGLLS :
 - les besoins éventuels de confortement des capacités financières des organismes HLM et des EPL ;
 - des dispositions relatives à l'organisme, (réorganisation interne, regroupement avec prise de participation) ;
- pour l'ANRU :
 - l'adaptation du programme du projet de rénovation urbaine mis à la charge de l'organisme (nature et périmètre d'opération) ;
 - le confortement des participations des collectivités locales de rattachement ou des actionnaires de référence ;
 - la mobilisation et le renforcement des aides de l'ANRU prévus par son règlement intérieur.
 - Ces échanges d'informations donneront lieu, en tant que de besoin, à un travail en commun.

Article 2

Modalités d'évaluation des situations et des besoins des organismes d'HLM et des EPL

1. Connaissance des informations disponibles :

- le directeur général de l'ANRU fait connaître au directeur général de la CGLLS, dès le dépôt des projets de rénovation auprès des délégués territoriaux de l'ANRU, les organismes HLM et les EPL concernés et l'importance des opérations susceptibles de leur incomber à ce titre, notamment le coût et le financement des opérations patrimoniales projetées ;
- le directeur général de la CGLLS indique au directeur général de l'ANRU si les organismes ainsi visés sont inscrits ou non dans une procédure de la CGLLS : procédure d'aides (prévention, consolidation, rétablissement de l'équilibre) ou procédure de réorganisation, ou ont demandé à en bénéficier.

2. Appréciation de la situation des organismes concernés :

Lorsque la situation financière d'un organisme HLM ou d'une EPL est considérée comme bonne ou excellente, la CGLLS en informe l'ANRU.

Dans le cas contraire, la CGLLS procède selon ses procédures internes, à l'appréciation des situations financières des organismes pour permettre de répondre aux attentes de l'ANRU nécessaires à la préparation de ses décisions de financement.

Cette appréciation comporte notamment la connaissance :

- des six ratios définis dans le règlement général de l'ANRU sur les trois dernières années ;
- le cas échéant, de la situation de l'organisme par rapport aux critères habituellement utilisés par la Fédération et la CGLLS pour apprécier la « fragilité » des organismes au regard de l'entrée dans l'une des procédures d'aide. Cette appréciation sera complétée par une analyse prévisionnelle qui devra intégrer et comparer les données prévisionnelles du PSP réalisé (ou à réaliser) avec les données prévisionnelles de ce même PSP intégrant l'incidence pour l'organisme de toutes les opérations de rénovation urbaines qui le concernent dans le cadre des projets examinés par l'ANRU ;
- les principaux éléments constitutifs des perspectives d'équilibre prévisionnel à moyen terme selon lesquelles sont établis, le cas échéant, les projets de réorganisation ou de regroupement : prises de participation, coopération, réorganisation interne...

La CGLLS ne communique à l'ANRU l'analyse prévisionnelle, et le cas échéant des simulations, que si cette analyse aboutit au « constat d'une situation de fragilité ». Dans le cas contraire, la CGLLS atteste qu'un prévisionnel a été réalisé dans les conditions définies ci-dessus.

A l'occasion des points d'étape des conventions signées par l'ANRU, organisés tous les deux ans, la CGLLS fournit à l'ANRU un prévisionnel actualisé dans les conditions définies ci-dessus.

Article 3

Prise en compte des échanges d'informations

Si la fragilité financière d'un organisme social est avérée (plan de rétablissement de l'équilibre, plan de consolidation) ou dans les cas de « constat de fragilité » en fonction de l'analyse qu'elle portera sur les simulations qui lui seront présentées (Cf. supra) l'ANRU se prononce sur la modulation de ses aides dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article « Situation financière des bailleurs sociaux » du titre III et de l'article « Coordination interne des maîtres d'ouvrage du logement locatif social » du titre II de son règlement général.

Le cas échéant, l'ANRU appréciera la possibilité de majorer ses aides dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article « Situation financière des bailleurs sociaux ».

Article 4

Bilan des échanges CGLLS-ANRU

Un bilan de l'application de cette convention sera fait conjointement par les deux organismes avant la fin 2006. Il permettra d'étudier notamment :

- les éventuelles difficultés d'application de la présente convention ;
- les modifications qui pourraient être apportées pour améliorer la prévention des difficultés des organismes.

Fait à Paris, le 13 juillet 2006.

Pour la Caisse de garantie du logement locatif social :

Le directeur général

P. LAPORTE

Pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine :

Le directeur général,

P. VAN DE MAELE

ANNEXE IV

ÉVOLUTION ET ENJEUX DE LA GESTION DE DETTE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CGLLS DU 21 DÉCEMBRE 2005

1. Enjeux
2. Evolution de la gestion de dette par les organismes au cours des dernières années
3. Propositions
4. Annexes

1. Enjeux

La dette constitue le poste de charges le plus important du compte d'exploitation d'un organisme HLM, l'annuité représentant en moyenne près de la moitié des loyers. Les financements bancaires, les propositions de réaménagement et les couvertures de dette sont de plus en plus fréquents et parfois complexes. Si ces opérations visent à améliorer l'exploitation de l'organisme, elles peuvent aussi comporter des risques financiers conséquents sortant du cadre usuel du financement sur livret A.

Les fédérations et la CGLLS sont amenées à analyser la dette dans 2 cas :

- lors de l'élaboration d'un plan de rétablissement de l'équilibre ou d'un plan de consolidation par exemple, il s'agit d'une analyse globale permettant d'optimiser l'encours ;
- ou, dans la période du plan, lorsqu'un organisme demande l'avis de la CGLLS sur le plan de financement d'une opération immobilière ou sur l'opportunité d'une opération de gestion de dette : réaménagements (allongement, refinancement, reprofilage, etc) ou couverture (swaps).

L'enjeu pour la CGLLS est d'évaluer les gains potentiels et les risques éventuels induits par ces opérations de financement (1) ou de gestion de dette (2) sur l'exploitation de l'organisme.

Nous examinerons, dans le point 2, l'évolution récente de la gestion de dette puis, dans le point 3, des propositions visant à mieux prendre en compte ces changements dans les analyses et dans les procédures de la CGLLS.

2. Evolution de la gestion de dette par les organismes au cours des dernières années

2.1. Structure de la dette

La dette des organismes est constituée principalement d'emprunts long terme :

- révisibles indexés sur le livret A ;
- taux fixes bas : prêts 1% et anciens prêts CDC de type HLMO ;
- emprunts bancaires dont la part croît régulièrement : variables, taux fixes, prêts structurés (cf. annexe I).

Une partie de la dette peut avoir fait l'objet de swaps (cf. annexe II).

Les encours des organismes et les prêts réglementés présentent, en général, un avantage de taux non négligeable par rapport à ceux du marché (cf. annexe IV). Les opérations de réaménagement de dette étaient jusque récemment peu nombreuses et ciblées.

2.2. Une évolution récente liée à une conjonction de facteurs

Plusieurs facteurs, au-delà de la recherche d'optimisation des ressources financières, ont en effet incité les organismes à réaménager ou à couvrir leurs encours de façon plus significative et à privilégier parfois les financements de marché au détriment des financements réglementés, notamment les facteurs suivants :

- des taux de marchés historiquement bas. Les taux de marché long terme se sont rapprochés des taux des financements réglementés et les taux court ou moyen terme peuvent parfois concurrencer les financements ou l'encours sur livret A,

(1) Exemple : acquisition de 1 000 logements par l'Habitat Drouais avec un financement partagé entre livret A, index variable et produit structuré.

(2) Exemple : refinancements en variable, produit structuré ou swap : office d'Argenteuil ou SEM de Colombes.

- la nouvelle formule (1) du taux du livret A, déconnectée de la décision des pouvoirs publics et calculée à partir de l'euribor 3 mois et de l'inflation hors tabac ;
- une offre bancaire plus large mêlée à une volonté accrue des établissements bancaires de pénétrer le marché du financement du logement social.

2.3. Plus de souplesse, d'économies et de risques potentiels

Les financements de marché peuvent générer des économies d'intérêts et compléter les financements sur livret A (2) : préfinancements sur index court terme, lignes de trésorerie, prêts structurés et financements d'opérations non couvertes par le livret A (siège social, commerces ou accession par exemple).

Toutefois, l'augmentation du nombre d'opérations de refinancement, et l'importance en montant de ces opérations de réaménagement, liées à une plus grande sophistication de l'offre bancaire méritent un examen attentif. En effet, certains organismes ont réalisé des opérations de réaménagement ou de couverture sur une partie significative de leurs encours, parfois jusqu'à 30 %, 50 % ou plus encore de leur dette globale. Si ces opérations peuvent apparaître comme intéressantes aujourd'hui, compte tenu du niveau bas des taux courts (3) sur les dernières années par exemple ou de propositions de swap faites par les banques, elles ne sont pas, pour autant, sans risque pour les organismes. Ces couvertures ou ces refinancements, qui peuvent être réalisés avec des produits structurés, demandent par ailleurs une gestion particulière, ainsi que la capacité à faire ses propres anticipations de taux.

Des retournements de conjoncture (hausse des taux variables, inversion partielle de la courbe des taux...), en particulier pour les produits les plus spéculatifs (de type taux d'intérêt en fonction de la pente de la courbe des taux (4) par exemple), peuvent avoir des conséquences importantes sur les comptes des organismes.

L'annexe III présente une comparaison des caractéristiques des financements sur livret A et des produits bancaires.

3. Propositions

Elaboration d'un plan de rétablissement de l'équilibre

La note sur la procédure d'aide prévoit (point 3.2.1) « l'analyse systématique de la structure de la dette, de son coût et des possibilités d'optimisation ».

En général, les gains liés à un réaménagement de dette ne sont pas pris en compte dans les mesures internes des plans de retour à l'équilibre lorsqu'il s'agit de gains liés à un allongement de dette. En effet, dans ce cas, l'opération générera une économie d'annuité sur la durée du plan par exemple mais dégagera bien sûr un surcoût lié à l'allongement de la durée résiduelle.

Dans le cas d'une exploitation trop endettée, le gain lié aux remboursements anticipés peut être pris en compte dans les mesures internes. Tel est le cas du dossier de l'OPAC de Meaux qui comprend des remboursements anticipés à hauteur de 10,9 M€ de prêts CDC et des renégociations d'encours 1%. Sur d'autres dossiers, l'allongement de dette a pu être retenu pour participer au bouclage du financement du plan de rétablissement de l'équilibre, sans toutefois être pris en compte dans les mesures internes. C'est le cas pour l'OPAC de Plaine Commune où, compte tenu de l'importance du gain lié à l'allongement et du profil adapté de la proposition d'allongement, une partie du gain a été prise en compte pour boucler le financement du tableau ressources emplois.

Dans ces situations, les décisions sont prises au cas par cas, en fonction du profil de dette de l'organisme, de la nature des besoins de financement et des possibilités de bouclage financier du tableau ressources emplois.

Suivi annuel du plan de rétablissement de l'équilibre

Le respect des engagements et le déroulement du plan sont étudiés dans le cadre du suivi annuel du plan de retour à l'équilibre (points 4.2 et 4.3 de la note sur la procédure d'aide en annexe).

Suivi des opérations d'investissement

Les opérations d'investissement prévues ou pas au protocole sont analysées afin de vérifier que les montants de fonds propres engagés et les conditions d'exploitation sont conformes aux engagements pris.

(1) Taux du livret A = 1(euribor 3 mois + inflation hors tabac) + 0,25 %, arrondi à 0,25 %, avec révision semestrielle le 1^{er} août et le 1^{er} février de chaque année, soit 2 % au 1^{er} août 2005.

(2) La Caisse des dépôts complète régulièrement sa gamme de prêts : prêts à durée ajustable ou prêts indexés sur l'inflation par exemple.

(3) Toutefois, l'euribor 12 mois est par exemple passé de 2,10 % à 2,80 % entre juin et novembre 2005.

(4) Un écart entre les taux 10 ans et 2 ans (CMS 10 – CMS 2) de 0,80 était considéré comme prudent il y a douze mois, ce seuil a été franchi à la baisse fin septembre 2005, il est de 0,62 le 25 novembre 2005.

Dans les trois cas décrits ci-dessus : élaboration du plan de rétablissement de l'équilibre, suivi annuel du plan et analyse des opérations d'investissement, il n'est pas utile de modifier la procédure d'aide.

Les opérations de gestion de dette : refinancements, allongements, reprofilages, couvertures...

La note de procédure d'aide et les protocoles de rétablissement de l'équilibre ne prévoient pas aujourd'hui de clause particulière portant sur les opérations de gestion de dette. La seule mention pouvant couvrir cette notion est la suivante : « l'organisme s'engage à ne signer que des conventions compatibles avec le présent avenant et qui ne pourront avoir pour effet de détériorer sa situation financière. » Toutefois, elle demeure générale et ne peut pas vraiment s'appliquer à la gestion de dette.

Actuellement, la CGLLS n'est donc pas sollicitée systématiquement sur ces opérations de gestion de dette. C'est parfois la CDC qui incite l'organisme à solliciter l'avis de la CGLLS. Compte tenu des risques éventuels engendrés par certaines opérations de gestion de dette.

Il est proposé au conseil d'administration d'étudier une clause qui pourrait être ajoutée dans les nouveaux protocoles et avenants, clause qui pourrait être rédigée de la façon suivante : « Toute(s) opération(s) de réaménagement ou de couverture de dette portant sur une partie significative de l'encours [supérieure à 5 % (1) de l'encours global] devra être transmise à la CGLLS pour information. La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus. Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrira pas les éventuelles pertes constatées par rapport à un financement livret A »

Evaluation des opérations de gestion de dette

Si les stratégies des organismes peuvent différer : trésorerie excédentaire affectée au désendettement, répartition des index : livret A, variables et taux fixes, refinancement d'emprunts à taux élevés etc, il est indispensable de pouvoir disposer des scénarios et des hypothèses sur lesquelles sont bâtis ces scénarios afin d'appréhender les gains et les risques potentiels de l'opération. Cette analyse devra prendre en compte les coûts de sortie ou d'entrée de ces opérations de gestion de dette : remboursements d'indemnités actuarielles, d'intérêts compensateurs, commissions de montage etc.

L'analyse de l'ensemble de ces éléments, dans le cadre de la stratégie de l'organisme, permettra d'estimer les différents risques encourus et leurs conséquences sur les comptes en cas de retournement de conjoncture (montée des taux courts, inversion de la courbe des taux...).

L'évaluation pourra s'appuyer sur la comparaison avec un scénario livret A par exemple et sur l'analyse des caractéristiques suivantes :

- la sécurité (proportion de la dette concernée, niveau de sécurité : prêt à durée ajustable, prêt en variable capé, etc.) ;
- la performance (coût en fonction de la durée et du mode d'amortissement) ;
- et la souplesse (coûts de sortie pour un refinancement, etc).

Ces scénarios devront être analysés en fonction des différentes anticipations de taux (taux de marchés et taux du livret A) pour fiabiliser les premières années de la simulation, années comprenant les montants d'intérêts les plus conséquents.

Parallèlement, la mise au point, par la CGLLS, d'une évaluation statistique permettra de déterminer les différentes probabilités de risque et de comparer les évolutions du livret A et d'index variables ou composites.

(1) Dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur douze mois) représentent plus de 5 % de l'encours global.

ANNEXE I

LES PRÊTS « STRUCTURÉS »

Alors que le taux ou l'index de taux sont connus pour un prêt à taux fixe (exemple : taux fixe de 4 % sur 15 ans) ou un prêt à taux variable (euribor 3 ou 12 mois par exemple), un prêt structuré comprend une condition.

Exemple : un établissement bancaire propose un taux fixe de 4 % pour un prêt sur 20 ans.

Ce même établissement propose une alternative à sa première proposition sous forme de prêt structuré : taux fixe de 3,50 % sur 20 ans à conditions que l'euribor 12 mois soit inférieur à 5 %, sinon l'emprunteur paiera euribor 12 mois + 0,20 %. L'euribor 12 mois est observé à chaque échéance et détermine ainsi à chaque fois le taux qui sera payé : 3,50 % ou euribor 12 mois + 0,20 %.

ANNEXE II

LE SWAP DE TAUX

Le swap de taux est un échange de taux. Il est construit à partir d'un emprunt sous-jacent et sera de durée inférieure ou égale à la durée résiduelle de l'emprunt appelé sous-jacent.

Exemple : un organisme a souscrit un emprunt à taux variable indexé sur l'euribor 3 mois en 2002.

En 2003, anticipant une hausse de ce taux, l'organisme souhaite se couvrir et négocie un swap de taux lui permettant d'échanger les intérêts à taux variables contre des intérêts à taux fixe trimestriel (exemple : 5 %).

Tous les 3 mois, l'organisme fait donc les opérations suivantes :

1. Pour le prêt, il règle son échéance, soit euribor 3 mois + marge.
2. Pour le swap, il reçoit euribor 3 mois de la banque avec qui il a contracté le swap et règle le taux fixe.

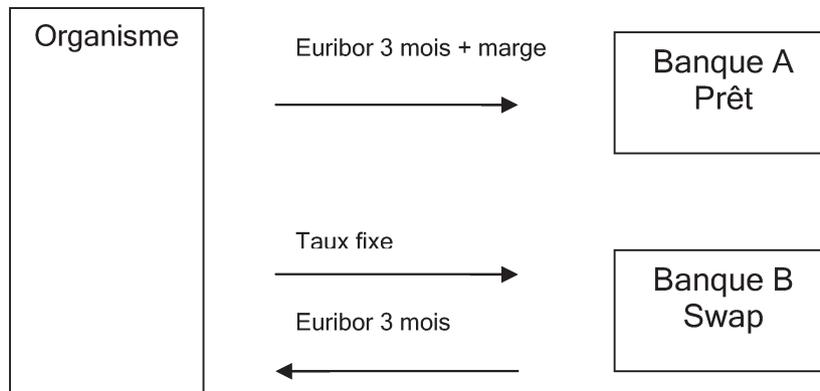
Bilan de l'échéance :

euribor 3 mois + marge règlement de l'échéance

– euribor 3 mois reçu de la banque

+ taux fixe payé à la banque

soit taux fixe + marge



ANNEXE III

COMPARAISON DES FINANCEMENTS SUR LIVRET A ET DES FINANCEMENTS BANCAIRES

	Livret A	Taux variables	Taux fixes	Structurés (cf. annexe 1)	Swaps (cf. annexe 2)
Objets financés*	Opérations réglementées	Refinancements Réhabilitations	Refinancements Réhabilitations	Refinancements Réhabilitations	Sans objet
Taux	Indexé sur la nouvelle formule (euribor 3 mois et inflation). Taux identique quelque soit la durée.	Taux compétitifs depuis plusieurs années (hausse sensible sur les derniers mois)	Taux historiquement bas (ex 4,03%, taux annuel avec marge de 0,30% sur 20 ans ou 4,17% sur 30 ans le 22/11/05)	Taux sous condition	Taux variable, fixe, ou sous condition
Avantages fiscaux et aides	- TVA réduite à 5,5% - Exonér. TFPB - APL	Non	Non	Non	Sans objet
Durée	Jusqu'à 50 ans pour le foncier	25 à 30 ans	Parfois supérieur à 30 ans	25 à 30 ans, plus avec multi phases	Inférieure ou identique au prêt sous jacent
Performance long terme	Oui, par construction ¹	Pas connue	Pas connue	Pas connue	Pas connue
Sécurité	Bonne	Faible	Annuité connue mais risque de taux à la baisse	Cas par cas	Cas par cas
Souplesse	Moyenne	Oui	Non	Cas par cas	Cas par cas
Autres coûts	Indemnités de sortie : 6 mois ou intérêts compensateurs	Sortie généralement possible sans indemnité	Indemnité actuarielle en cas de RA, versée à la banque	Indemnité de marché, versée à la banque ou à l'organisme	Soultte versée à la banque ou à l'organisme
Divers	Sécurité ² systémique, mesures correctives globales			Attention au suivi et à la valorisation	Attention au suivi et à la valorisation

* principalement

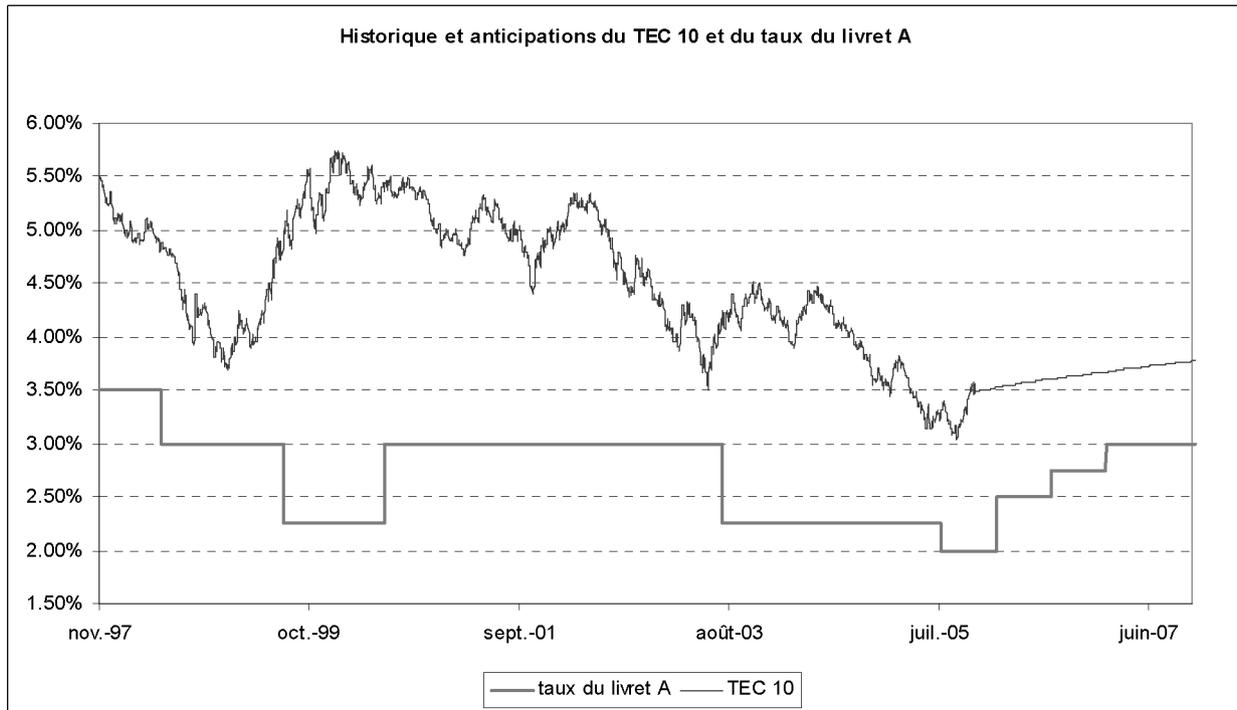
(1) (2)

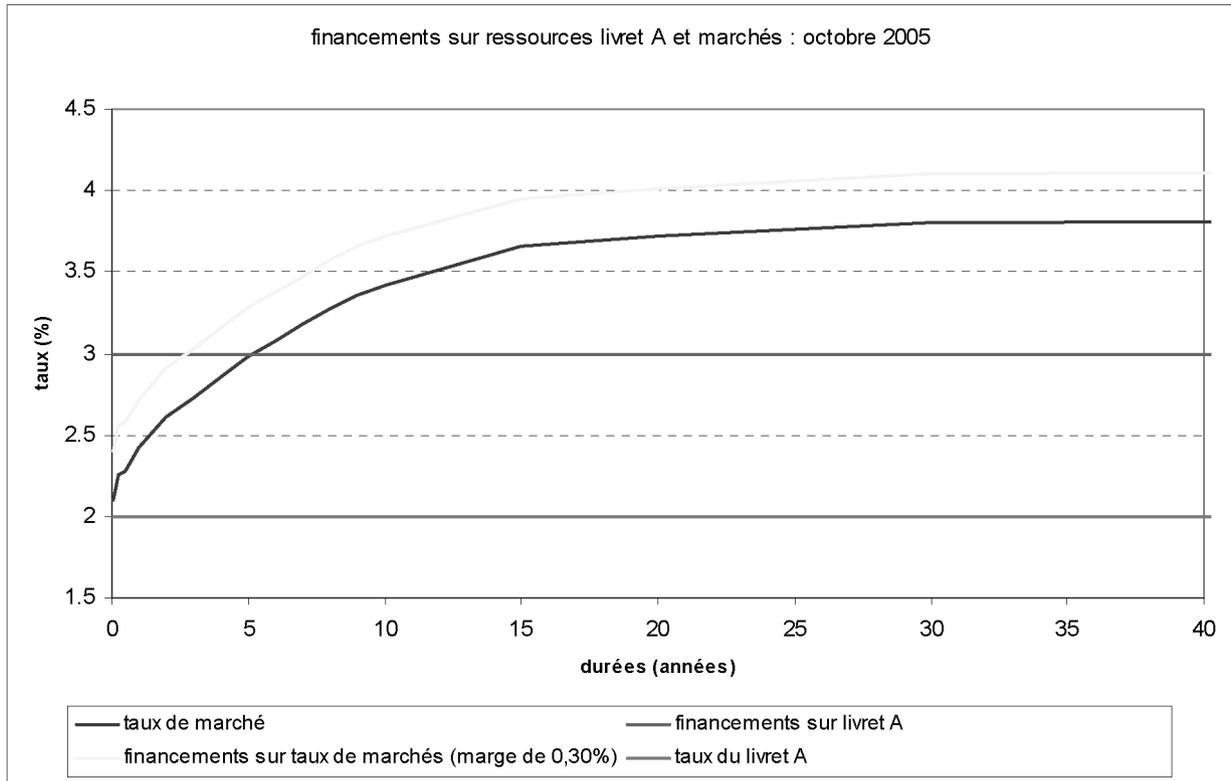
(1) C'est le cas en général, c'est-à-dire lorsque la courbe des taux est dite « normale » (taux longs supérieurs aux taux courts), puisque le livret A, calculé sur des éléments de court terme (euribor 3 mois et inflation hors tabac), permet d'obtenir un taux de financement (livret A + marge des réseaux collecteurs) inférieur aux prêts long terme de marché. Toutefois, si la courbe est croissante mais avec une pente faible, le niveau de marge des réseaux collecteurs peut réduire l'avantage de taux.

(2) Une réglementation parfois contraignante mais qui a permis, sous le pilotage de l'Etat, la mise en place de mesures d'allègement et de réaménagement des conditions de remboursement par tous les emprunteurs. Le système livret A permet aussi de financer l'ensemble des bailleurs sociaux à un taux identique.

ANNEXE IV

LIVRET A ET TAUX DE MARCHÉ





ANNEXE V

LA PERTE D'EMPLOI

Source : fédération des OPH.

Le licenciement n'existe pas en fonction publique territoriale. Il ne peut s'agir que de la suppression de l'emploi entraînant une perte d'emploi car le fonctionnaire conserve sa qualité de fonctionnaire ainsi que ses prérogatives. La suppression d'emploi visée aux articles 97, 97 *bis* et 97 *ter* de la loi du 26 janvier 1984 modifiée relative à la fonction publique territoriale nécessite :

- l'avis du comité technique paritaire (CTP) dans lequel siège le délégué régional ou inter-départemental du Centre national de la FPT (CNFPT) quand la suppression concerne un emploi de catégorie A ou le président du centre de gestion pour les emplois de catégorie B et C ;
- si l'office ne peut pas proposer un autre emploi au fonctionnaire, ce dernier est placé en surnombre pendant un an dans l'établissement ;
- après un an, le fonctionnaire est pris en charge par le CNFPT ou par le centre de gestion. L'office, en contrepartie, verse une contribution :
 - pour les offices obligatoirement affiliés ou volontairement affiliés depuis trois ans au centre de gestion, elle est égale pendant les deux premières années à 150 % du montant constitué par les traitements bruts versés au fonctionnaire augmentés des cotisations sociales afférentes à ces traitements, la troisième année à 100 % de ce montant et à partir de la quatrième année à 75 % du montant ;
 - pour les autres offices, pendant les deux premières années, la contribution est égale à 200 % du montant constitué par les traitements bruts versés au fonctionnaire augmentés des cotisations sociales afférentes à ces traitements, pendant la troisième année, elle est égale à 100 % du montant et à partir de la quatrième année à 75 % de ce montant.

Cette contribution cesse d'être versée lorsque le fonctionnaire reçoit une nouvelle affectation ou lorsque, pendant la prise en charge sous l'autorité du CNFPT ou du centre de gestion, il refuse trois offres d'emploi.

ANNEXE V

Section II

Perte d'emploi.

Article 97

Modifié par la (loi n° 2001-2 du 3 janvier 2001) art. 30 (2°, 3°, 4°) (*JORF* 4 janvier 2001)

I. – Un emploi ne peut être supprimé qu'après avis du comité technique paritaire. Le délégué régional ou interdépartemental du Centre national de la fonction publique territoriale pour un emploi de catégorie A, et le président du centre de gestion, pour un emploi de catégories B et C, dans le ressort duquel se trouve la collectivité ou l'établissement, sont rendus destinataires, en même temps que les représentants du comité technique paritaire, du procès-verbal de la séance du comité technique paritaire concernant la suppression de l'emploi. Si la collectivité ou l'établissement ne peut lui offrir un emploi correspondant à son grade, le fonctionnaire est maintenu en surnombre pendant un an. Pendant cette période, tout emploi créé ou vacant correspondant à son grade dans la collectivité ou l'établissement lui est proposé en priorité ; la collectivité ou l'établissement, la délégation régionale ou interdépartementale du Centre national de la fonction publique territoriale et le centre de gestion examinent, chacun pour ce qui le concerne, les possibilités de reclassement. Est également étudiée la possibilité de détachement du fonctionnaire sur un emploi équivalent d'un autre cadre d'emplois au sein de la même collectivité ou de l'établissement. Au terme de ce délai, le fonctionnaire de catégorie A est pris en charge par le Centre national de la fonction publique territoriale et le fonctionnaire de catégorie B ou C par le centre de gestion dans le ressort duquel se trouve la collectivité ou l'établissement. Le fonctionnaire déchargé de ses fonctions en application de l'article 53 peut demander à être pris en charge avant le terme de ce délai ; il est alors fait droit à sa demande le premier jour du troisième mois suivant sa demande.

Pendant la période de prise en charge, l'intéressé est placé sous l'autorité du Centre national de la fonction publique territoriale ou du centre de gestion, lesquels exercent à son égard toutes les prérogatives reconnues à l'autorité investie du pouvoir de nomination ; il reçoit la rémunération correspondant à l'indice détenu dans son grade. Pendant cette période, le centre peut lui confier des missions et lui propose tout emploi vacant correspondant à son grade ; l'intéressé est tenu informé des emplois créés ou déclarés vacants par le centre. La rémunération nette perçue par le fonctionnaire pris en charge est réduite du montant des rémunérations nettes perçues à titre de cumul d'activités.

Pour l'application des dispositions des articles 39, 76 et 80 et de la dernière phrase de l'article 78, il est tenu compte de la manière de servir du fonctionnaire pris en charge lors de l'accomplissement des missions qui peuvent lui être confiées ou en cas de détachement. Les fonctionnaires pris en charge concourent pour l'avancement de grade et la promotion interne avec l'ensemble des fonctionnaires territoriaux du centre dont ils relèvent, qui appartiennent au même cadre d'emplois. Le fonctionnaire pris en charge peut bénéficier du régime indemnitaire correspondant à son grade lors de l'accomplissement des missions qui peuvent lui être confiées.

A l'expiration d'une disponibilité, d'un détachement d'une position hors cadres ou d'un congé parental du fonctionnaire pris en charge, prononcés par le Centre national de la fonction publique territoriale ou le centre de gestion, la collectivité ou l'établissement redevable de la contribution prévue à l'article 97 *bis* examine les possibilités de reclassement de l'intéressé dans un emploi correspondant à son grade. En l'absence de reclassement, le fonctionnaire est pris en charge par le Centre national de la fonction publique territoriale ou le centre de gestion.

II. – La prise en charge cesse après trois refus d'offre d'emploi. Ne peut être comprise dans ce décompte qu'une seule offre d'emploi émanant de la collectivité ou de l'établissement d'origine. Pour l'application de ces dispositions aux fonctionnaires de catégorie C, les emplois proposés doivent se situer dans le département où le fonctionnaire était précédemment employé ou un département limitrophe. Toutefois, ces propositions doivent se situer dans le seul département où le fonctionnaire était précédemment employé pour les fonctionnaires de catégories B et C en exercice dans les départements d'outre-mer.

La prise en charge d'un fonctionnaire dont l'emploi a été supprimé à la suite d'une délégation de service et qui a refusé, antérieurement à sa prise en charge, une proposition de détachement auprès du bénéficiaire de cette délégation pour y occuper un emploi similaire à celui qu'il occupait au sein de ce service, d'une société concessionnaire ou fermière cesse après deux refus d'offre d'emploi. Le fonctionnaire est alors licencié ou admis à faire valoir ses droits à la retraite dans les conditions fixées au III ci-dessous.

Lorsque le fonctionnaire est nommé dans un emploi d'une collectivité ou d'un établissement autres que la collectivité ou l'établissement d'origine, la collectivité ou l'établissement est exonéré du paiement des charges sociales afférentes à la rémunération du fonctionnaire pendant une période de deux ans. Pendant cette période, ces charges continuent d'être liquidées et versées aux organismes de sécurité sociale par la collectivité d'origine qui est remboursée par la collectivité ou l'établissement d'origine.

III. – Après trois refus d'offres d'emploi correspondant à son grade, à temps complet ou à temps non complet selon la nature de l'emploi d'origine, transmise par une collectivité ou un établissement au Centre national de la fonction publique territoriale ou au centre de gestion, le fonctionnaire est licencié ou, lorsqu'il peut bénéficier de la jouissance immédiate de ses droits à pension, admis à faire valoir ses droits à la retraite. Cette dernière disposition n'est pas opposable aux mères de famille ayant élevé au moins trois enfants.

Article 97 bis

Modifié par la loi n° 2001-2 du 3 janvier 2001 (art. 30 5°, 6°) (*JORF* 4 janvier 2001)

Le Centre national de la fonction publique territoriale ou le centre de gestion qui prend en charge un fonctionnaire dont l'emploi a été supprimé bénéficie d'une contribution de la collectivité ou de l'établissement qui employait l'intéressé antérieurement à la suppression d'emploi. Cette contribution est versée dans les conditions prévues au présent article.

Pour les collectivités ou établissements affiliés, soit obligatoirement, soit volontairement, depuis au moins trois ans à la date de suppression de l'emploi, cette contribution est égale pendant les deux premières années à une fois et demie le montant constitué par les traitements bruts versés au fonctionnaire augmentés des cotisations sociales afférentes à ces traitements. Elle est égale à une fois ce montant pendant la troisième année et aux trois quarts de ce montant au-delà des trois premières années.

Pour les autres collectivités et établissements, cette contribution est égale, pendant les deux premières années, à deux fois le montant constitué par les éléments définis à l'alinéa ci-dessus. Elle est égale à ce montant pendant les deux années suivantes et aux trois quarts du même montant au-delà des quatre premières années.

La contribution due au titre du fonctionnaire pris en charge en application des dispositions du premier alinéa de l'article 53 est versée par la collectivité ou l'établissement dans lequel le fonctionnaire occupait l'emploi fonctionnel.

Dans tous les cas, la contribution cesse lorsque le fonctionnaire a reçu une nouvelle affectation ou lorsque le fonctionnaire bénéficie d'un congé spécial de droit dans les conditions prévues à la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 99. Lorsque le fonctionnaire est placé par le centre compétent dans une position autre que l'activité, le calcul et le versement de la contribution mentionnée aux alinéas précédents sont suspendus à cette date jusqu'à la fin de la période correspondante. Lorsque le fonctionnaire fait l'objet d'une mise à disposition prévue à l'article 61 ou à l'article 62, la contribution est réduite à concurrence du remboursement effectué par la collectivité, l'établissement ou l'organisme d'accueil jusqu'à la fin de la période de mise à disposition.

Toutefois, si dans un délai de deux ans à compter de la prise en charge, le centre n'a proposé aucun emploi au fonctionnaire, les sommes dues par la collectivité ou l'établissement en application des alinéas ci-dessus sont réduites d'un montant égal au dixième du montant constitué par les traitements bruts versés au fonctionnaire augmentés des cotisations sociales afférentes à ces traitements.

Article 97 ter

Modifié par la loi n° 98-546 du 2 juillet 1998 (art. 59-I) (*JORF* 3 juillet 1998)

Par dérogation aux dispositions de l'article 97 bis, un centre de gestion peut décider de rétablir la contribution des collectivités ou établissements non affiliés, qui ont procédé à des suppressions d'emplois, à une fois le montant constitué par les traitements bruts versés aux fonctionnaires augmenté des cotisations salariales afférentes à ces traitements.

Cette décision est prise lors du vote du budget primitif aux conditions suivantes :

- s'il est constaté que ce budget pourrait être présenté en équilibre hors les dépenses de prise en charge des fonctionnaires dont les emplois ont été supprimés par ces collectivités ou établissements et les recettes constituées par les contributions correspondantes, et que ces éléments y étant intégrés génèrent un déficit prévisionnel de la section de fonctionnement, les recettes et les dépenses ayant été évaluées de façon sincère ;
- si la cotisation obligatoire instaurée à l'article 22 est fixée aux taux maximum prévu par la loi ;
- si les prises en charge sont intervenues depuis plus de cinq ans.

Elle est renouvelable à chaque exercice budgétaire.

Lorsque la contribution est rétablie en application du présent article, la réduction prévue au dernier alinéa de l'article 97 *bis* n'est plus appliquée.

Le projet de budget établi avant le rétablissement de la contribution, tel que défini au deuxième alinéa du présent article, est transmis au préfet à l'appui de la délibération décidant du rétablissement de la contribution au montant fixé au premier alinéa.

Nota. – Loi n° 98-546 1998-07-02, art. 59 (II et III) :

II. – A titre exceptionnel, en 1998, le rétablissement de la contribution prévu au premier alinéa du I peut être décidé à l'occasion du vote d'une décision modificative pour la période restant à courir jusqu'à la fin de l'exercice budgétaire.

III. – Les dispositions prévues aux I et II sont applicables quelles que soient les dates auxquelles les prises en charge sont intervenues.

ANNEXE VI

PLAN D'AIDE CGLLS

Méthode de détermination de l'aide

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CGLLS DU 4 AVRIL 2003

1. La réforme de la procédure d'aide a été adoptée par le conseil d'administration du 11 décembre 2001.

Pour pouvoir être mise en œuvre, cette délibération demandait à être complétée. Elle l'a été à deux reprises jusqu'à présent :

- une convention CGLLS – Etat sur les conditions d'intervention de la MILOS lorsqu'un organisme sollicite l'aide de la CGLLS, a été approuvée au conseil d'administration du 26 février 2002 et signée le 26 avril 2002 (§2.4 de la note de procédure) ;
- des hypothèses macro-économiques ont été présentées aux comités des aides des 16 mai 2002 et 29 janvier 2003 pour permettre d'élaborer des projections à moyen terme (§2.7 de la note de procédure).

2. La note « réforme de la procédure d'aide » définit en son paragraphe 3.4.3 le mode de calcul de l'aide de la CGLLS à un organisme en difficulté :

« L'aide de la CGLLS représente au maximum un tiers de la somme du déficit de potentiel financier (après mesures internes) qu'elle souhaite voir combler et de la valorisation des mesures considérées comme participant aux efforts internes de l'organisme. Ainsi, elle représente au maximum un tiers des apports (mesures internes + apports externes y compris CGLLS). »

Pour mettre en œuvre concrètement ce principe, il est apparu nécessaire d'élaborer une méthode de calcul applicable à chaque dossier.

3. Le choix retenu est de présenter dans chaque plan d'aide un tableau emplois-ressources afin de mettre plus lisiblement en regard les besoins financiers du plan avec les apports de chaque partenaire. La méthode qui est présentée ci-après détaille les étapes et les principaux calculs dans le respect des définitions et des modes de valorisation fixés dans la note sur la « réforme de la procédure d'aide ». En résumé on retrouve les principaux concepts du plan financier de rétablissement d'équilibre d'un organisme avec :

- les étapes d'élaboration : scénario « fil de l'eau », scénario avec mesures patrimoniales, scénarios avant et après apports externes ;
- dans la colonne emplois, le déficit de potentiel financier à combler complété éventuellement par les besoins nets de fonds gratuits liés aux investissements au titre des mesures patrimoniales, et au désendettement ;
- dans la colonne ressources, les mesures internes et les apports externes dont les apports des différentes collectivités et actionnaires et l'aide CGLLS.

Ce document, qui n'est qu'une méthode de calcul, est présenté au conseil d'administration pour validation de la démarche de présentation du plan de financement d'un protocole d'aide.

PLAN DE RÉTABLISSEMENT D'EQUILIBRE

Détermination de l'aide CGLLS

SCÉNARIO	DÉFICIT POTENTIEL FINANCIER	COMMENTAIRES
Fil de l'eau	PF1 = PF0 + RPGE + Pertes Fil de l'eau	potentiel financier initial (situation financière dispositif fédéral) reprise (+) exceptionnelle PGE sur mesures patrimoniales (cf. lexique) pertes (-) d'exploitation pendant la durée du plan
Mesures patrimoniales du plan Investissement	PF2 = PF1 + BFP investissement + Gains investissements	besoin (-) de fonds propres pour les investissements, pour les opérations de démolition-reconstruction et pour l'accroissement de la maintenance gains (+) ou pertes (-) d'exploitation pendant la durée du plan suite aux investissements
Apports internes Désinvestissement	PF3 = PF2 + Gains Internes + FP désinvestissement + Pertes désinvestissement	gains (+) d'exploitation pendant la durée du plan suite mesures internes. ressources (+) propres obtenues par désinvestissement pertes (-) d'exploitation pendant la durée du plan suite désinvestissements
Apports externes Désendettement	PF4 = PF3 + Aides externes + BFP désendettement + Gains désendettement	aides externes besoin (-) de fonds propres pour le désendettement gains (+) d'exploitation pendant la durée du plan suite désendettement

PF4 = PF1 + BFP + Mesures internes + Aides externes

où : BFP = (BFP investissement + Gains investissements) + (BFP désendettement + Gains désendettement)
Mesures internes = Gains internes + (FP désinvestissement + Pertes désinvestissements)

PF4 = 0 alors Mesures internes + Aides externes = -(PF1 + BFP)
et aide CGLLS = (Mesures internes + Aides externes) = -(PF1 + BFP)

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ORGANISME	ANNEXE VI						Scénario "Fil de l'eau"
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Milliers d'euros	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Produits prévisionnels	13 905	13 477	13 680	13 865	14 068	14 275	
Loyers totaux	13 345	13 129	13 347	13 547	13 750	13 957	
Loyers du patrimoine initial - théorique	13 786	13 993	14 224	14 437	14 654	14 874	+ 1,50 % l'an (y compris opérations lancées du fil de l'eau)
Déduction des pertes sur vacance	(1 379)	(1 819)	(1 846)	(1 874)	(1 902)	(1 931)	+ 1,50 % l'an
Loyers hors logement	938	955	969	984	999	1 014	+ 1,50 % l'an
Produits divers	239	135	135	135	135	135	
Produits financiers	321	213	198	183	183	183	
Annuités locatives	(7 246)	(7 460)	(7 500)	(7 400)	(7 350)	(7 300)	
Annuités du patrimoine initial	(7 246)	(7 460)	(7 500)	(7 400)	(7 350)	(7 300)	
Solde après annuités	6 659	6 017	6 180	6 465	6 718	6 975	
TFPB	(1 677)	(1 744)	(1 850)	(1 950)	(2 000)	(2 100)	+ 4,75 % l'an
Solde après annuités et TFPB	4 982	4 273	4 330	4 515	4 718	4 875	(actualisation de 2% + logements fin exonération)
Dépenses de maintenance	(1 541)	(1 751)	(1 776)	(1 802)	(1 829)	(1 695)	
Maintenance courante avec régie	(431)	(439)	(448)	(457)	(466)	(475)	+ 2,00 % l'an
Gros entretien	(229)	(311)	(318)	(325)	(332)	(339)	+ 2,00 % l'an
Solde après maintenance	3 441	2 522	2 554	2 713	2 889	3 180	rattrapage pendant durée du plan
Dépenses d'exploitation	(3 509)	(3 603)	(3 725)	(3 821)	(3 919)	(4 020)	
Frais de personnel hors régie	(2 527)	(2 577)	(2 654)	(2 734)	(2 816)	(2 900)	+ 3,00 % l'an
Frais de fonctionnement	(579)	(588)	(597)	(606)	(615)	(624)	+ 1,50 % l'an
Pertes charges sur vacance	(327)	(361)	(395)	(401)	(407)	(413)	
Coût des impayés	(76)	(77)	(79)	(80)	(81)	(82)	+ 1,50 % l'an
Autofinancement exploitation courante	(68)	(1 081)	(1 171)	(1 107)	(1 029)	(840)	
Autofinancement exploitation courante	(68)	(1 081)	(1 171)	(1 107)	(1 029)	(840)	
Affectation	(477)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	
Dotation PGE	(1 511)	(1 051)	(1 060)	(1 070)	(1 081)	(931)	
Reprise PGE	1 110	1 001	1 010	1 020	1 031	881	
Excédent AT / AF	(76)	0	0	0	0	0	
Résultat d'exploitation	(545)	(1 131)	(1 221)	(1 157)	(1 079)	(890)	cumul (5 479)
Potentiel financier N-1	(226)	(771)	(1 902)	(2 500)	(3 028)	(4 107)	Stock (771)
Autofinancement	(68)	(1 081)	(1 171)	(1 107)	(1 029)	(840)	+ PFO (2001)
Affectation PGE	(401)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)	
Autres opérations sur fonds propres	(76)	0	0	0	0	0	
Reprise exceptionnelle PGE		0	623	629	0	0	Cumul (1 252)
Potentiel financier fin exercice	(771)	(1 902)	(2 500)	(3 028)	(4 107)	(4 997)	Stock (4 997) = PF1 (2006)

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ORGANISME	ANNEXE VI							Incidences plan de travaux
	2002	2003	2004	2005	2006	Incidences plan de travaux		
Milliers d'euros								
Produits prévisionnels	2 905	459	667	706	717			
Loyers totaux	2 905	459	667	706	717			
Loyers des opérations nouvelles	709	84	183	213	215			
Effet des réhabilitations	2 196	375	484	493	502			
Annuités locatives	(2 272)	(255)	(541)	(592)	(649)			
Annuités des opérations nouvelles	(512)	(13)	(142)	(179)	(175)			
Annuités des réhabilitations	(1 760)	(232)	(422)	(413)	(474)			
Solde après annuités	633	204	126	114	68			
Dépenses de maintenance	(1 252)	(623)	(629)	0	0			
Solde après maintenance	(619)	(419)	(503)	114	68			
Dépenses d'exploitation	(0)	(0)	(0)	(0)	0			
Autofinancement exploitation courante 1	(619)	(419)	(503)	114	68			Cumul (619) + Gains plan de travaux
Milliers d'euros								
Produits prévisionnels	(204)	18	18	(72)	(5)			
Loyers totaux	(204)	18	18	(72)	(5)			
Loyers du patrimoine initial - théorique	(3 539)	0	(836)	(1 377)	(1 326)			
Déduction des pertes sur vacance	3 335	(145)	854	1 305	1 321			
Dépenses de maintenance	0	0	0	0	0			
Solde après maintenance	(204)	(145)	18	(72)	(5)			
Dépenses d'exploitation	739	0	185	275	279			
Pertes charges sur vacance	739	0	185	275	279			
Autofinancement exploitation courante 2	535	(145)	203	203	274			Cumul 535 + Gains démolitions
Autofinancement exploitation courante 1+2	(85)	(564)	(301)	317	342			Cumul (85) + Gains investissements
Affectation	0	0	0	0	0			
Résultat d'exploitation	(85)	(564)	(301)	317	342			
Potentiel financier N-1								
Autofinancement	(5 313)	(2 068)	(4 744)	(6 145)	(6 907)			
Affectation PGE	(250)	(1 735)	(1 408)	(712)	(498)			
Reprise exceptionnelle PGE	1 252	(50)	(50)	(50)	(50)			
Produits cession d'actifs	0	623	629	0	0			
Autres opérations sur fonds propres	0	0	0	0	0			
Besoins de fonds propres (investissements)	(2 373)	(287)	(1 514)	(572)	0			Cumul (2 373) + BFP investissement
Potentiel financier fin exercice		(2 068)	(4 744)	(6 145)	(7 455)			Stock (7 455) = PF2 (2006)

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ORGANISME	Scénario apports internes avant apports externes						Incidences mesures internes exploitation					
	2002	2003	2004	2005	2006	Cumul	2002	2003	2004	2005	2006	Cumul
Milliers d'euros												
Produits prévisionnels	200				60	200					60	200
Loyers totaux	150				50	150					50	150
Loyers du patrimoine initial - théorique	100				40	100					40	100
Loyers hors logement	50				10	50					10	50
Produits divers	50				10	50					10	50
Annuités locatives	0				0	0					0	0
Solde après annuités	200				60	200					60	200
TFPB	0					0						0
Solde après annuités et TFPB	200				60	200					60	200
Dépenses de maintenance	0				0	0					0	0
Solde après maintenance	200				60	200					60	200
Dépenses d'exploitation	341				113	341					113	341
Frais de personnel avec régie	225				75	225					75	225
Frais de fonctionnement	90				30	90					30	90
Coût des impayés	26				7	26					7	26
Autofinancement exploitation courante 1	541				173	541					173	541
												541 + Gains internes
Milliers d'euros												
Produits prévisionnels	-375				(125)	-375					(125)	-375
Loyers totaux	-375				(125)	-375					(125)	-375
Pertes de loyers sur cessions	-375				(125)	-375					(125)	-375
Autofinancement exploitation courante 2	-375				(125)	-375					(125)	-375
												(375) + Pertes désinvestissements
Autofinancement exploitation courante 1+2	166				48	166					48	166
Affectation	0				0	0					0	0
Résultat d'exploitation	166				48	166					48	166
Potentiel financier N-1	Cumul											
Autofinancement	(5 147)				(5 789)	(5 147)					(5 789)	(5 147)
Affectation PGE	(250)				(450)	(250)					(450)	(250)
Reprise exceptionnelle PGE	1 252				0	1 252					0	1 252
Produits cession d'actifs	1 250				250	1 250					250	1 250
Autres opérations sur fonds propres	0				0	0					0	0
Besoins de fonds propres (investissements)	(2 373)				(5 789)	(2 373)					(5 789)	(2 373)
Potentiel financier fin exercice												
												(6 039) = PF3 (2006)

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ANNEXE VI

Scénario apports internes et apports externes

ORGANISME	Incidences désendettement						Cumul	+ Gains désendettement
	2002	2003	2004	2005	2006			
Milliers d'euros								
Produits prévisionnels	0	0	0	0	0			
Loyers totaux	0	0	0	0	0			
Annuités locatives	3 700	950	930	920	900			
Gain annuités du désendettement	3 700	950	930	920	900			
Solde après annuités	3 700	950	930	920	900			
TFPB	0							
Solde après annuités et TFPB	3 700	950	930	920	900			
Dépenses de maintenance	0	0	0	0	0			
Solde après maintenance	3 700	950	930	920	900			
Dépenses d'exploitation	0	0	0	0	0			
Autofinancement exploitation courante	3 700	950	930	920	900		3 700	+ Gains désendettement
Autofinancement exploitation courante	3 700	950	930	920	900			
Affectation	0	0	0	0	0			
Résultat d'exploitation	3 700	950	930	920	900			
Potentiel financier N-1	Cumul	(1 684)	(2 135)	(1 920)	(1 050)		Stock	PF3 (2006)
Autofinancement	(1 447)	(771)	(760)	(442)	270	450		
Affectation PGE	(250)	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)		
Reprise exceptionnelle PGE	1 252	0	623	629	0	0		
Produits cession d'actifs	1 250	250	250	250	250	250		
Besoin fonds propres (désendettement)	(7 461)	(7 461)	0	0	0	0		+ BFP désendettement
Aides Département (Investissements)	1 100	800	300	300	300	300		
Aides Région (Investissements)	1 100	800	300	300	300	300		
Aides Actionnaires	3 900	3 100	200	200	200	200		+ Aides externes
Aides CGLLS	3 700	2 900	200	200	200	200		
Besoins de fonds propres (investissements)	(2 373)	(287)	(1 514)	(572)	0	0		
Potentiel financier fin exercice		(1 684)	(2 135)	(1 920)	(1 050)	0	Stock	= PF4 (2006)

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ORGANISME - ANNEXE VI
Tableau ressources-emplois

Ressources		Emplois	
Mesures internes	1 416 k€	Déficit de potentiel financier	6 249 k€
Exploitation	541 k€	fil de l'eau à fin 2006	
Frais de personnel	225 k€	Reprise suite mesures patrimoniales	-1 252 k€
Frais de gestion	90 k€		
Réduction impayés	26 k€	Investissements	2 458 k€
Loyers	150 k€	Besoins de fonds propres	2 373 k€
Produits divers	50 k€	Gain ou perte en autofinancement	85 k€
			0,8 %
Cessions	875 k€	Désendettement	3 761 k€
Produits	1 250 k€	Besoins de fonds propres	7 461 k€
Perte ou gain de recettes	-375 k€	Gain ou perte en autofinancement	- 3 700 k€
			33,4 %
Aides Département (Investissements)	1 100 k€		66,5 %
Aides Région (Investissements)	1 100 k€		-33,0 %
Aides CGLLS	3 700 k€	Potentiel financier à fin 2006	0 k€
Apports des actionnaires	3 900 k€		0,0 %
Total ressources	11 216 k€	Total emplois	11 216 k€
			100,0 %

MINISTÈRE DU LOGEMENT

ORGANISME - ANNEXE VI
Synthèse financière du plan d'aide

Potentiel financier exprimé en variation annuelle à l'exception de la colonne cumul

Milliers d'euros	2002	2003	2004	2005	2006
Potentiel financier initial PFO	(771)				
Scénario Fil de l'eau					
Résultats courants	(1 081)	(1 171)	(1 107)	(1 029)	(840)
Opérations sur fonds propres	0	0	0	0	0
PGE reprise - dotation	(50)	(50)	(50)	(50)	(50)
Economie (reprise PGE suite mesures patrimoniales)	0	623	629	0	0
Potentiel financier final PF1	(1 902)	(598)	(528)	(1 079)	(890)
Scénario mesures patrimoniales					
Incidence résultats courants	121	(564)	(301)	317	342
Opérations du plan de redressement sur fonds propres <i>dont démolitions</i>	(287)	(1 514)	(572)	0	0
<i>dont réhabilitations</i>	(287)	(120)	(572)		
Potentiel financier final après mesures patrimoniales PF2	(2 068)	(2 676)	(1 401)	(762)	(548)
Mesures internes exploitation	20	75	111	162	173
Cessions nettes des pertes de recettes	225	200	175	150	125
Potentiel financier final avant aides externes PF3	(1 823)	(2 401)	(1 115)	(450)	(250)
Besoin fonds propres désendettement net des gains	(7 461)	950	930	920	900
Aides Département (Investissements)	800	300			
Aides Région (Investissements)	800	300			
Aides Actionnaires	3 100	200	200	200	200
Aides CGLLS	2 900	200	200	200	200
Potentiel financier final après aides PF4	(1 684)	(451)	215	870	1 050
Cumul	(771)				
	(5 229)				
	0				
	(250)				
	1 252				
	(4 997)				
	(85)				
	(2 373)				
	(1 966)				
	(407)				
	(7 455)				
	541				
	875				
	(6 039)				
	(3 761)				
	1 100				
	1 100				
	3 900				
	3 700				
	0				

MINISTÈRE DU LOGEMENT

PLAN D'AIDE - Définitions - ANNEXE VI

Nom	Définition
Potentiel financier locatif	Excédent ou déficit des ressources à long terme sur les emplois de même nature, pour évaluer la capacité de l'organisme à autofinancer de nouveaux investissements hors emplois ressources sur gestion prêts accession soit les fonds propres corrigés + excédent d'amortissement technique sur amortissement financier + besoin de financement généré par la structure et l'activité locative à terminaison + subventions et emprunts éventuels non affectés Ne comprend pas les dépôts de garantie et les provisions pour gros entretien
FRNG	Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : potentiel financier + dépôts de garantie + provisions pour gros entretien + excédent ou besoin financement des opérations préliminaires et des réserves foncières
Trésorerie	FRNG + fonds de roulement d'exploitation + décalage de trésorerie sur investissements.
Autofinancement exploitation courante	Produits d'exploitation locatifs (loyers quittancés + autres recettes + produits financiers) - charges d'exploitation locatives (personnel + maintenance + TFPB + pertes pour vacances et impayés + autres frais de gestion + intérêts et remboursements des emprunts locatifs) Quand la marge est positive (négative) on parle de gain (perte) d'exploitation
Maintenance	Entretien courant + gros entretien + travaux de maintenance en régie Une augmentation de la maintenance doit réduire la vacance Les travaux relatifs à la sécurité des biens et des personnes et les travaux relatifs au clos et au couvert sont toujours inclus dans les plans d'aide, alors que la prise en compte des travaux susceptibles d'améliorer l'attractivité du patrimoine donne lieu à débat selon le poids financiers des deux premières catégories
Fil de l'eau	Scénario financier de l'exploitation en absence de toute intervention seules les opérations d'investissements dont l'ordre de service a été donné ou le financement obtenu sont prises en compte actualisation des données selon les paramètres fixés par la CGLLS actualisation des loyers à l'ICC sauf exception (marché local détendu, politique de loyers spécifique) la moyenne des trois derniers exercices est retenue pour la maintenance hypothèses établies au cas par cas pour les niveaux de pertes sur impayés et vacance actualisation de la dernière année connue pour les autres charges (frais de gestion, frais de personnel)
Mesures patrimoniales	Amélioration, reconstruction, démolition, maintenance, remplacement de composants Elles doivent permettre le maintien ou l'amélioration du service locatif, le maintien ou le rétablissement de l'attractivité des logements, et donc d'éviter ou de réduire la vacance.

MINISTÈRE DU LOGEMENT

PLAN D'AIDE - Définitions - ANNEXE VI	
Nom	Définition
Amélioration	Investissements sur le patrimoine qui peuvent avoir une incidence sur les produits et les charges d'exploitation et nécessitent des aides sous forme de subventions et des fonds propres qui diminuent le potentiel financier (fonds propres investis - gains d'exploitation)
Remplacement de composants	Travaux immobilisables de remplacement ou de réparation sur les logements (anciennement grosses réparations)
Démolition	Suppression de patrimoine (obsolescence, vacance) qui réalise des économies d'exploitation et nécessite des aides sous forme de subventions et des fonds propres qui diminuent le potentiel financier (fonds propres investis - gains d'exploitation)
Besoin fonds propres	Besoin de fonds gratuits (hors subvention d'Etat et emprunts) nécessaires pour équilibrer les opérations d'amélioration, de remplacement de composants ou de démolition-reconstruction.
Désendettement	Le poids excessif de la dette peut conduire, lorsque la structure le permet à adopter des mesures de désendettement pour rétablir l'exploitation. Le remboursement anticipé d'emprunts nécessite alors des fonds propres mais permet des économies d'exploitation Si l'ensemble des mesures internes ne permettent pas de rétablir l'équilibre satisfaisant, d'autres mesures sont étudiées en particulier l'effet d'un désendettement de l'organisme
Désinvestissement Cessions	Les cessions d'actifs sont envisageables pour procurer des ressources propres et sont considérés comme des mesures internes contribuant à rétablir le potentiel financier (produits de cessions nets des CRD et corrigés des conséquences en exploitation : pertes de produits et/ou de charges)
Mesures internes	Ensembles de mesures suivantes apportant des gains par rapport au scénario "fil de l'eau" - gain sur les frais de personnel (exemple : non remplacement des départs) - gain sur les frais de gestion (exemple : renégociation des contrats d'entretien) - hausse de loyers sur le patrimoine existant par delà l'ICC et non absorbées par les annuités de prêts à la réhabilitation - gain sur les impayés (exemple : maintien de la valeur exprimée en euros courants) - gain sur la vacance hors effets mécaniques des démolitions (nécessite un examen des causes de la vacance pour ne pas prendre en compte une vacance pour mauvaise gestion ou une vacance voulue) - effets nets des cessions d'actifs (cf. ci-dessus) - toute mesure que la CGLLS jugera susceptible d'améliorer durablement la situation financière (ces mesures doivent être appréciées dans leur impact à court terme mais aussi à plus long terme pour ne pas reporter les difficultés dans le temps)

PLAN D'AIDE - Définitions - ANNEXE VI

Nom	Définition
Aides externes	<p>a) CGLLS : subventions et prêts un tiers du déficit de potentiel financier après mesures internes au terme du plan d'aide, augmenté de la valorisation des mesures considérées comme participant aux efforts internes de l'organisme. Au maximum un tiers des mesures internes et aides externes</p> <p>Les conditions des prêts de la CGLLS sont fixées périodiquement par le conseil d'administration de même que l'équivalence du prêt en subvention.</p> <p>b) Partenaires locaux apports gratuits, augmentations de capital (actionnaires), reprises de patrimoine (rachat, apport partiel, fusion-absorption), reprises d'actifs (choix à faire entre aide externe ou interne pour éviter double compte subventions des départements et régions à la démolition ou à réhabilitation prises en charges de dépenses ou de prêts (CIL ...) ...</p>
Provision gros entretien	<p>Le potentiel financier ne prend pas en compte la provision pour gros entretien. Toutefois la PGE peut faire l'objet d'un reclassement comptable dans le scénario fil de l'eau, afin de définir un scénario équilibré de la PGE avec une politique de dotation réglementaire mais sans aboutir à une provision excédentaire. pas de prise en compte de dotation excessive</p>

ANNEXE VII

TRAITEMENT DES DEMANDES DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT DES ORGANISMES EN PROCÉDURE CGLLS

Note validée en comité des aides du 6 juin 2003

Pour l'instruction des demandes de financement d'opérations de construction, d'acquisition, ou d'amélioration, il est proposé d'appliquer les règles suivantes selon la phase de la procédure CGLLS :

1. Après l'inscription en procédure d'aide et avant l'obtention du mandat de négociation de la CGLLS

Seules les opérations ayant fait l'objet d'une décision de financement de l'Etat avant l'entrée en procédure sont acceptées : elles doivent respecter les montants et paramètres indiqués dans cette décision, mais il n'est pas demandé à l'organisme d'autres règles.

Toute nouvelle opération souhaitée par l'organisme doit recevoir au préalable l'agrément des partenaires (services de l'Etat, CGLLS, collectivité locale) et respecter les règles strictes d'équilibre fixées par la CGLLS (*cf.* ci-après), elles ne doivent pas comporter de fonds propres de l'organisme.

2. Après obtention du mandat de négociation et avant l'entrée en vigueur du protocole

Seules les opérations inscrites au projet de plan d'aide sont acceptées, elles doivent respecter les règles strictes d'équilibre fixées par la CGLLS. La CGLLS s'assurera de la cohérence des paramètres de l'opération entre la demande et le projet de plan d'aide.

3. Après la signature du protocole

3.1. *a* Les opérations inscrites au plan d'aide sont acceptées, elles doivent respecter les règles fixées par le protocole (par défaut, les règles strictes d'équilibre). La DDE, la CDC et la CGLLS s'assureront de la conformité des paramètres des opérations figurant dans les demandes de financement avec les dispositions du plan d'aide.

3.2. *b* Les opérations non inscrites au plan d'aide doivent respecter les règles strictes d'équilibre et d'interdiction d'investir en fonds propres. La DDE, la CDC et la CGLLS s'assureront de la cohérence des opérations avec le plan d'aide.

3.3. *c* Les autres opérations peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Corollaires pour la CDC

La CDC conserve dans ce dispositif la possibilité de refuser les prêts si elle estime que les intérêts des fonds d'épargne ne sont pas respectés.

Quelques définitions

Règles strictes d'équilibre : pour chacune des années d'exploitation de l'opération, les produits d'exploitation (loyers principaux et annexes) doivent être supérieurs aux charges (annuités financières, frais de personnel et coût de fonctionnement, maintenance et entretien, taxe foncière, pertes pour vacance et impayés).

Fonds propres affectés à une opération d'investissement : coût de l'opération d'investissement non couvert par des emprunts ou des subventions externes et donc financé sur les ressources de l'organisme.

Définition des paramètres économiques dans les calculs d'équilibre : les taux d'évolution des différents postes de produits et charges d'exploitation ne sont pas les mêmes dans les simulations dites « fil de l'eau » élaborées par la CGLLS et dans les simulations d'équilibre calculées par la CDC (hypothèses 2003) :

	« FIL DE L'EAU »	LOYER D'ÉQUILIBRE
Taux d'inflation	+ 1,50 % l'an	
Evolution indice coût construction (ICC)	+ 1,50 % l'an	+ 1,60 %
Frais de personnel	+ 3,00 % l'an	+ 2,00 %
Frais de gestion (hors frais de personnel)	+ 1,50 % l'an	+ 2,00 %
Dépenses d'entretien courant (par logement)	+ 1,50 % l'an	+ 2,00 %
Dépenses de GE-GR (par logement)	+ 1,50 % l'an	+ 1,60 %
Montant de TFPB par logement soumis	+ 2,00 % l'an	+ 2,10 %
Taux de vacance et d'impayés		2,75 %

Sans remettre en cause la validité de chaque jeu d'hypothèses qui obéit à des objectifs différents (simulation du stock dans un cas, simulation d'une opération dans l'autre cas), il est nécessaire de veiller à obtenir la même appréciation en matière de conséquences financières sur la capacité d'auto-financement et le potentiel financier pendant les dix premières années.

A cette fin, on vérifiera que l'hypothèse de coût de gestion (frais de personnel et dépenses de fonctionnement) prise en compte soit conforme à l'objectif fixé au protocole, révisé des coûts réels observés pendant le suivi du plan.