

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Caisse de garantie du logement locatif social

**Délibération n° 2008-40 du 17 décembre 2008 approuvant la procédure de prévention
des organismes de logement locatif social**

NOR : LOGU0906284X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA 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 ;
Vu l'article R. 452-10-10° du code de la construction et de l'habitation ;
Vu la délibération n° 2004-24 du 30 juin 2004 approuvant la note sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes ;
Vu la délibération 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 d'aide au rétablissement de l'équilibre ;
Vu la délibération n° 2008-16 du 2 juillet 2008 complétant la procédure de prévention,

Délibère :

Article 1^{er}

Organisme bénéficiaire

Dans le cadre d'une démarche de prévention, la CGLLS intervient auprès des organismes HLM (OPH, ESH, Coop) et des EPL ayant été identifiés comme fragiles et disposant d'un plan stratégique de patrimoine, qu'ils adhèrent ou non à leur fédération.

Article 2

Eligibilité

a) Des réunions annuelles sont organisées par famille d'organismes durant le premier trimestre de chaque année, les différentes fédérations concernées s'étant engagées par convention, d'une part, à réaliser 95 % des dossiers individuels de situation au plus tard le 31 décembre N + 1 et, d'autre part, à réaliser selon les fédérations entre 20 et 80 analyses prévisionnelles par an sur la période 2008-2011. Ces réunions, auxquelles sont conviés les différents partenaires de la CGLLS (fédérations, CDC, MILOS, DGALN, DGFIP), permettent d'examiner de manière informelle et confidentielle la situation financière de chaque organisme à partir des derniers comptes connus. Elles s'assurent notamment que les fédérations ont respecté les deux engagements, rappelés ci-dessus, qu'elles ont pris dans les conventions qui les lient à la CGLLS. A défaut, une seconde réunion est prévue dans un délai de six mois.

A l'issue de cet examen, les fédérations s'engagent à réaliser une analyse de niveau 2 (analyse financière approfondie et prévisionnelle à moyen terme réalisée avec le logiciel VISIAL) pour les organismes présentant des signes de fragilité. Le prévisionnel à moyen terme doit prendre en compte le plan stratégique de patrimoine ainsi que, le cas échéant, la convention globale de patrimoine et les opérations retenues dans le cadre d'un ou de plusieurs projets urbains financés par l'ANRU.

La fragilité est supposée résulter de la prise en compte d'éléments financiers tant au niveau du bilan (niveau du potentiel financier, de la PGE et de la trésorerie) que de l'exploitation.

La fragilité de l'organisme est appréciée au cas par cas par consensus par les partenaires compte tenu des caractéristiques de chaque famille d'organismes, mais également de l'importance du projet de développement affiché de chaque organisme.

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.

Si à la suite de cet examen approfondi la fragilité de l'organisme est confirmée, la fédération concernée propose à l'organisme d'élaborer, en concertation étroite avec lui et les partenaires, un plan de prévention.

b) Un organisme est également éligible à la procédure de prévention dès lors que ses derniers comptes approuvés font apparaître que le ratio d'autofinancement en pourcentage des loyers est inférieur à 5 (< 5 %). Le conseil d'administration se réserve toutefois la possibilité d'examiner les demandes d'organismes dont l'autofinancement serait légèrement supérieur à 5 %.

Article 3

Présentation de la demande

Dans le cadre d'une démarche de prévention, la CGLLS intervient auprès des bénéficiaires en finançant des prestations d'études ou d'assistance pour établir ou préciser le diagnostic de leur situation financière ou pour mettre en œuvre leur plan de prévention.

Si l'organisme ne dispose pas d'un plan stratégique de patrimoine approuvé, ou s'il n'en demande pas le financement par la présente procédure, il est invité à en élaborer un. L'aide de la CGLLS ne pourra être versée que s'il s'est engagé à en réaliser un.

a) L'organisme peut souhaiter à ce stade améliorer le diagnostic de sa situation financière fragile ou traiter cette fragilité.

b) Si l'organisme élabore un plan de prévention, celui-ci vise à définir les mesures correctrices permettant d'améliorer la situation de l'organisme.

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

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

Les résultats de l'analyse ainsi que des préconisations sur le plan de prévention sont envoyés par la fédération concernée au directeur général de l'organisme.

Article 4

Instruction de la demande

La demande de subvention est présentée par la fédération concernée sous forme d'une note de synthèse adressée au directeur général, qui l'inscrit au comité des aides. A cette note de synthèse sont joints le cahier des charges de la prestation d'études ou d'assistance ainsi que la délibération du conseil d'administration de l'organisme. Si l'organisme n'est pas adhérent à sa fédération, il adresse directement sa demande à la CGLLS.

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

(Il s'agit de subventions pour le financement de prestations d'études ou d'assistance non cumule avec une subvention du FILLIS.)

a) Si l'organisme souhaite être aidé pour la réalisation de toute mission de prestation de service, dès lors que celle-ci est liée au diagnostic ou au traitement de la fragilité identifiée, les prestations sont regroupées selon les thèmes suivants :

- ressources humaines et organisation ;
- comptabilité et finances ;
- études juridiques ;
- études stratégiques et patrimoniales (dont l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine ;
- communication (pour un meilleur service aux locataires, animation politique...);
- informatique (hors matériel).

L'organisme s'engage (délibération du conseil d'administration) à mettre en œuvre, en liaison avec sa fédération, les préconisations ou les conclusions de la prestation dès lors qu'elles sont validées.

Le maître d'ouvrage de l'étude ou de la prestation d'assistance est l'organisme, il s'engage à communiquer l'étude ou les conclusions de la prestation à la CGLLS.

b) Si l'organisme souhaite être aidé pour la mise en œuvre de son plan de prévention. Ces prestations d'études visent à préciser une ou plusieurs actions du plan de prévention (par exemple, optimiser le fonctionnement de la régie d'entretien, améliorer la procédure de relocation...).

Taux de subvention

Le taux de l'aide est fixé à 70 % jusqu'à un montant de dépenses subventionnables au plus égal à 100 000 € (TTC) et 50 % au-delà, sans que le total des aides publiques dépasse 80 % du montant de la dépense.

Pour les dépenses informatiques (hors matériel), le taux de l'aide ne peut dépasser 30 %.

Délégation

Le directeur général dispose d'une délégation du conseil d'administration pour accorder les aides après avis conforme du comité des aides lorsque le montant de l'aide demandée est inférieur à 150 000 euros HT.

Article 5

Adoption du plan de prévention

La CGLLS adressera un projet de convention à l'organisme élaboré sur la base des différents documents fournis par la Fédération concernée et par l'organisme.

Article 6

Suivi et versements

La fédération concernée procède annuellement à un suivi de la situation financière de l'organisme et en particulier des mesures préconisées par les prestations financées par la CGLLS. Elle en rend compte à la CGLLS au sein du comité des aides.

Le bénéficiaire s'engage à transmettre à sa fédération, chaque année avant le 1^{er} juillet, à compter de l'année N + 1, les documents nécessaires au suivi annuel du plan de prévention.

Par ailleurs, le bénéficiaire s'engage, *via* une délibération du conseil d'administration, à mettre en œuvre en liaison avec sa fédération, les conclusions des prestations d'étude dès lors qu'elles sont validées.

Pour chacune des études auxquelles contribue financièrement la CGLLS et afin de pouvoir bénéficier de la subvention de la CGLLS dans les conditions de versement prévues au protocole, le bénéficiaire s'engage à transmettre le cahier des charges, une copie des contrats signés avec les prestataires ainsi que les rapports définitifs, une note de synthèse montrant les bénéfices escomptés de la mise en application des recommandations de la société et les factures attestées « acquittées » par les prestataires.

Les versements s'effectueront dans un délai maximal de trente jours à compter de la réception et de l'approbation du directeur général de la CGLLS des documents justificatifs cités ci-dessus.

Article 7

La présente délibération annule et remplace tout ou une partie des délibérations suivantes : – la délibération n° 2004-24 du 30 juin 2004 approuvant la note sur la démarche d'aide de la CGLLS à la prévention des difficultés financières des organismes ;

- la délibération 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 (art. 2 et annexe II) ;
- la délibération n° 2008-16 du 2 juillet 2008 complétant la procédure de prévention.

Article 8

Publication

La présente délibération sera publiée conformément aux règles établies par la délibération du conseil d'administration de la CGLLS 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 17 décembre 2008.

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