

Logement-ville

MINISTÈRE DU LOGEMENT

Caisse de garantie du logement locatif social

**Délibération n° 2008-41 du 17 décembre 2008 approuvant
la procédure de réorganisation des organismes de logement locatif social**

NOR : LOGU0906287X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CGLLS
33^E SÉANCE DU 17 DÉCEMBRE 2008

Le conseil d'administration,

Vu les débats du conseil d'administration, en sa séance du 3 novembre 2004, et de la commission de réorganisation, en sa séance du 26 janvier 2005 ;

Vu le décret n° 2004-1251 du 23 novembre 2004 relatif à la CGLLS ;

Vu l'accord entre l'Etat et l'Union sociale pour l'habitat pour la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale, en date du 21 décembre 2004 ;

Vu les articles L. 452-1, L. 452-2-1, L. 452-4-1, R. 452-10, R. 452-12, R. 452-14, R. 452-17-1, R. 452-17-2, R. 452-18, R. 452-19, R. 452-20, R. 452-27 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de l'article 50-III de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, désignant la Fédération des SEM comme membre de la commission de réorganisation et assujettissant les SEM à la cotisation additionnelle,

Délibère :

Article 1^{er}

La présente délibération a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la CGLLS accorde son aide aux organismes de logement locatif social dans le cadre de la procédure de réorganisation.

Article 2

La note sur la procédure de réorganisation est jointe, avec ses 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 les délibérations et décisions suivantes :

a) Délibération du conseil d'administration n° 2004-38 du 3 novembre 2004 relative aux orientations générales dans le cadre desquelles la commission de réorganisation statue ;

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

c) Délibération du conseil d'administration n° 2006-03 du 22 février 2006 approuvant la note proposant les règles de prise en charge des dépenses informatiques par la commission de réorganisation ;

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

e) Délibération du conseil d'administration n° 2006-41 du 18 octobre 2006 relative à la prise en compte des dépenses immobilières hors logement par la commission de réorganisation ;

f) Délibération du conseil d'administration n° 2006-42 du 18 octobre 2006 relative à la prise en charge des études juridiques par la commission de réorganisation ;

g) Délibération du conseil d'administration n° 2006-52 du 20 décembre 2006 relative à l'éligibilité des SEM aux aides de la commission de réorganisation ;

h) Délibération du conseil d'administration n° 2007-14 du 25 avril 2007, modifiant la délibération du conseil d'administration n° 2006-43 du 18 octobre 2006, relative à la prise en charge dépenses d'ingénierie par la commission de réorganisation ;

i) Délibération du conseil d'administration n° 2007-37 du 19 décembre 2007 relative à l'aide apportée par la commission de réorganisation à l'occasion des cessions de patrimoine entre organismes ;

j) Décision de la commission de réorganisation n° 2006-22 du 6 décembre 2006 modifiant la décision n° 2005-03 du 1^{er} juin 2005 relative aux modalités d'octroi des concours financiers par la commission de réorganisation ;

k) Décision de la commission de réorganisation n° 2008-10 du 2 avril 2008 modifiant la décision n° 2005-03 du 1^{er} juin 2005 relative aux modalités d'octroi des concours financiers par la Commission de réorganisation.

Article 5

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

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

NOTE DE PROCÉDURE D'AIDE À LA RÉORGANISATION

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA CGLLS
33^e SÉANCE – MERCREDI 17 DÉCEMBRE 2008

1. Orientations générales de la commission de réorganisation

1.1. Le conseil d'administration définit les orientations générales à mettre en œuvre à partir des réflexions de la commission de réorganisation.

1.2. Orientations générales

Les orientations générales dans le cadre desquelles la commission de réorganisation statue portent sur :

- les enjeux de l'adaptation du tissu des organismes à leurs nouvelles missions ;
- la nature des dépenses subventionnables ;
- le niveau maximal du concours financier apporté par la CGLLS.

1.3. Enjeux

Les projets susceptibles d'être financés par la commission de réorganisation doivent répondre à l'un au moins des enjeux suivants :

- améliorer la capacité des organismes à conduire des opérations complexes de rénovation urbaine ;
- améliorer de façon pérenne le service rendu aux locataires et la qualité de l'habitat par la reconfiguration des modes ou procédés d'intervention des organismes ;
- impulser une dynamique locale, notamment en favorisant l'échelle pertinente de reconfiguration dans un bassin d'habitat ;
- rechercher l'efficacité optimale des aides et leur effet d'entraînement ;
- relancer la production de logements locatifs sociaux là où la demande existe.

1.4. Dépenses subventionnables

1.4.1. Pour favoriser la réorganisation et le regroupement des organismes HLM et des SEM, la commission de réorganisation finance :

a) La réalisation d'études, soit sur tout ou partie du milieu professionnel (connaissance du tissu, attente des tiers, analyses juridiques des modalités de coopération, évaluation de la politique de regroupement...), soit sur un projet précis de réorganisation ou de regroupement entre deux ou plusieurs organismes (étude de faisabilité, étude opérationnelle ou d'exécution complète ou limitée à un champ déterminé : comptabilité, finances, informatique, management, études juridiques sur la faisabilité et la légalité des montages juridiques envisagés...);

b) La réalisation d'actions de communication (information, sensibilisation sur les types de réorganisation et de regroupements entre organismes par tous moyens de communication, élaboration de guides méthodologiques à destination des organismes HLM...);

c) La création et la gestion de bases de données à destination des organismes (notamment sur la présence patrimoniale des organismes, sur les regroupements déjà réalisés...);

d) La réalisation de toute opération de rapprochement (fusion, groupe, GIE...) et la mise en place de moyens communs ou de structures communes à plusieurs organismes, quel que soit l'objet (rénovation urbaine, gestion de patrimoine, maîtrise d'ouvrage, vente...) et quel que soit le type d'action (locaux, aménagements et équipements, matériels et logiciels informatiques, création d'équipe commune, assistance à la conduite d'opération...). Afin de favoriser les opérations de rapprochement, quelle qu'en soit la forme, la commission est susceptible d'effectuer un apport en fonds propres à l'organisme ou aux organismes concernés, en pourcentage des besoins de fonds propres totaux nécessités par la mise en œuvre du plan d'entreprise et dans la limite d'un montant maximal par logement, dégressif en fonction du nombre de logements, dans les conditions définies au 1.5 ci-dessous ;

1.4.2. La commission de réorganisation accorde son concours financier aux organismes HLM et SEM qui prennent part à des projets urbains, éligibles ou non à l'ANRU, dans la mesure où cette dépense n'est pas déjà prise en charge par l'ANRU, et qui envisagent l'une ou l'autre des actions suivantes :

- a) La création ou le renforcement des services internes ;
- b) La mise en place de dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage faisant appel à des appuis extérieurs ou s'appuyant sur d'autres organismes aussi bien pour la phase de conception des projets que pour la phase de conduite des projets ;
- c) La réalisation d'études liées au projet (définition d'un périmètre de démolition, modalités de production d'un habitat diversifié, dimension sociale du projet urbain) ;
- d) L'amélioration du service rendu aux locataires.

1.4.3. La commission de réorganisation finance également les études et les coûts, pour les cédants et, le cas échéant, pour les cessionnaires, de transferts de patrimoine entre organismes. La CGLLS s'assure, dans ce cas, que les organismes, après l'opération de rapprochement à laquelle ils ont participé et/ou l'opération de transfert de patrimoine à laquelle ils ont participé, sont viables.

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

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

1.5. Niveau maximal du concours financiers CGLLS

Les différentes catégories de dépenses subventionnables et le taux maximal du concours financier apporté par la CGLLS, en pourcentage de l'ensemble des dépenses éligibles à son aide, est fixé conformément au tableau suivant :

	AIDES À LA PRESTATION de services (1.4.1 a, b et c), (1.4.2) et (1.4.3 a)	AIDES EN FONDS PROPRES	
		Plan d'entreprise (1.4.1 d)	Transfert de patrimoine (1.4.3 b et c)
Taux normal (organisme en situation financière saine)	50 % de la dépense subventionnable (paiements effectués au prestataire)	25 % des besoins en fonds propres, dans la limite de 1 500 €/logement (taux ramené à 12,5 % au-delà de 10 000 logements)	15 % du déficit actualisé net du patrimoine à céder (1.4.3 b) + [si le patrimoine à céder représente plus de 10 % du patrimoine du cédant] 30 % du surcoût des charges fixes supposé, ramené à 0 au bout de sept ans (1.4.3 c)
Taux majoré (organisme en situation financière fragile ou difficile) (*)	80 % de la dépense subventionnable	33 % des besoins en fonds propres, dans la limite de 1 500 €/logement (taux ramené à 16,5 % au-delà de 10 000 logements)	25 % du déficit actualisé net du patrimoine à céder (1.4.3 b) + [si le patrimoine à céder représente plus de 50 % du patrimoine du cédant] 30 % du surcoût des charges fixes supposé, ramené à 0 au bout de dix ans (1.4.3 c)
(*) Un organisme est dit en situation difficile s'il est en plan de redressement CGLLS ou si la demande d'aide a été acceptée par la CGLLS. (*) Un organisme est dit fragile s'il est en plan de prévention CGLLS ou si la demande d'aide a été acceptée par la CGLLS.			

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

Ces aides prendront la forme de subventions ou, le cas échéant, de prêts assimilables à des fonds propres ou de haut de bilan (absence d'intérêt et conditions de remboursement définies en accord avec l'organisme).

Les demandes d'aide devront comporter :

- une étude d'impact (étude de coût/avantage) et une analyse juridique préalable des projets ;

- dans certains cas, une évaluation externe de la mise en œuvre des aides selon l'importance des situations à traiter.

1.6. La note définissant les relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides a été approuvée par le conseil d'administration, en sa séance du 19 octobre 2005 ; elle est reprise dans la partie 6 de la nouvelle rédaction de la procédure d'aides aux organismes approuvée par le conseil d'administration du 17 décembre 2008 (cf. annexe I).

2. Modalités d'octroi des concours financiers par la commission de réorganisation

2.1. Acteurs et actions bénéficiaires

2.1.1. Les bénéficiaires

Sont susceptibles de bénéficier du concours financier de la commission de réorganisation :

- tout organisme HLM ayant une activité locative sociale ;
- toute société d'économie mixte ayant une activité locative sociale ;
- les fédérations d'organismes ;
- l'Union sociale pour l'habitat.

2.1.2. Actions éligibles

Conformément à l'article L. 452-1 du CCH, les actions éligibles concernent la réorganisation et le regroupement des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte et le soutien technique et la formation nécessaires pour accompagner les opérations de renouvellement urbain.

Seules les actions concernant l'activité locative peuvent bénéficier d'une aide.

Dans le cadre des orientations générales de la commission de réorganisation, ces actions peuvent consister en :

- le développement de la coopération, et notamment :
 - la création ou le renforcement de GIE ou de toute autre forme de coopération existante ou à créer ;
 - la convention de gestion de patrimoine ;
 - la création de filiale ou structure *ad hoc* ;
 - la participation dans une filiale ou structure *ad hoc* ;
- le transfert ou l'échange de patrimoine locatif ;
- la fusion ;
- la constitution ou modification de lien dans un groupe ;
- la reprise de patrimoine privé en difficulté dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;
- le besoin de réorganisation ou de restructuration d'un organisme pour faire face à des évolutions patrimoniales, aux nécessités du renouvellement urbain, du développement de l'offre locative, à la territorialisation de politiques publiques de l'habitat.

2.2. Présentation de la demande

2.2.1. Envoi de la demande

La demande est adressée par l'organisme à l'Union sociale pour l'habitat (lorsque plusieurs organismes d'HLM de familles différentes sont porteurs du projet) et aux fédérations concernées, à charge pour celles-ci d'en adresser copie à la CGLLS dans un délai maximal de quinze jours.

2.2.2. Déclenchement de la procédure

Les fédérations ou l'Union sociale pour l'habitat (lorsque plusieurs organismes d'HLM de familles différentes sont porteurs du projet) saisissent la commission pour demander l'entrée en procédure d'un dossier et statuer sur sa recevabilité.

Cette demande est accompagnée :

- d'une note de synthèse présentant les objectifs et la stratégie des actions envisagées ;
- d'un courrier de demande de l'organisme, émanant du président ou du directeur, avec confirmation ultérieure par délibération du conseil d'administration ou de surveillance.

Ne sont recevables que les actions qui n'ont pas encore fait l'objet de commencement d'exécution à la date de réception par la CGLLS de la copie de la lettre de demande adressée par l'organisme à l'Union et/ou à la (les) fédération(s).

La décision d'entrée en procédure a une durée maximale de deux ans à compter de sa notification à l'organisme. Elle est abrogée si, dans ce délai de deux ans, aucune décision de financement n'est intervenue.

2.3. *Instruction de la demande*

2.3.1. Composition du dossier

Il comprend :

- une note d'analyse stratégique ;
- l'objet détaillé des actions envisagées ;
- le plan de financement ;
- une note sur la faisabilité juridique du projet ;
- le coût prévisionnel et les projets de cahier des charges ou, le cas échéant, des contrats liés au projet ;
- si nécessaire, la simulation d'impact financier sur la situation de l'organisme ;
- le montant de la subvention et d'éventuels autres concours financiers.

2.3.2. Transmission et examen du dossier

Il est transmis au directeur de la CGLLS pour être mis à l'ordre du jour de la commission, en vue d'une information ou d'une décision de la commission.

La Fédération et/ou l'Union sociale pour l'habitat informent le directeur général de l'état d'instruction du dossier un mois avant la réunion de la commission et apportent leur appui au directeur général pour lui permettre d'instruire les dossiers.

La transmission peut être reportée en accord avec le directeur général de la CGLLS si l'instruction l'exige.

Le dossier est présenté par celui qui le constitue.

2.4. *Décision*

2.4.1. Décision immédiate

Si la demande comporte tous les éléments permettant une décision, la commission peut statuer en l'état et fixer le montant de la subvention.

2.4.2. Mise en œuvre de la décision

Le directeur général exécute la décision de la commission, élabore et signe les documents contractuels. La convention à signer, entre le ou les organismes demandeurs et la CGLLS en application de la décision de financement, doit être signée dans le délai d'un an suivant la notification de cette décision à l'organisme. Au-delà de ce délai, la décision est abrogée, sauf décision motivée et sauf délai imputable à la commission. La décision de financement comporte une clause mentionnant ce délai et ses effets.

2.4.3. Fongibilité des subventions accordées

Postérieurement à la décision de financement, l'organisme bénéficiaire peut demander que la répartition de cette aide soit effectuée différemment entre les différents postes de dépenses, sans que l'aide accordée soit augmentée. Le directeur général se prononce sur cette demande, les aides accordées pour chacun des types de dépenses suivants ne devant pas se trouver accrues :

- a) Actions de communication (interne et externe) ;
- b) Dépenses informatiques (hors matériel, y compris formation) ;
- c) Dépenses immobilières hors logement ;
- d) Autres dépenses.

Si la demande a pour effet d'augmenter l'aide de la CGLLS pour l'un de ces types de dépenses, elle est examinée par la commission de réorganisation.

3. Règles de prise en charge des dépenses par la commission de réorganisation

3.1. *Dépenses informatiques*

La note sur la prise en compte des dépenses informatiques par la commission de réorganisation a été approuvée par le conseil d'administration, en sa séance du 22 février 2006 ; elle est annexée à la présente délibération (cf. annexe II).

3.2. Dépenses immobilières hors logement

Sont éligibles à un financement de la commission de réorganisation les dépenses immobilières hors logement, si ces dépenses concourent à optimiser une nouvelle organisation liée au rapprochement d'organismes et si elles participent à rendre un meilleur service aux locataires, à l'exception toutefois des dépenses liées au siège.

Les taux applicables aux dépenses subventionnables pourront représenter 45 % de la dépense si l'organisme est entré en procédure d'aide CGLLS et que la difficulté est avérée, ou 30 % dans les autres cas, dans la limite d'un plafond d'assiette subventionnable de 500 k€ par projet de réorganisation. La subvention maximale est ainsi plafonnée à 225 k€.

3.3. Etudes juridiques

3.3.1. Sont éligibles à un financement de la commission de réorganisation les dépenses portant sur des études juridiques liées à des projets de réorganisation ou de regroupement, dès lors que ces projets ne sont pas de nature à poser des problèmes de légalité. Les organismes subventionnés s'engagent à fournir à la CGLLS une copie de l'étude en vue d'une utilisation extérieure éventuelle.

3.3.2. Si l'objet de l'étude juridique vise à répondre à une question soulevée par une précédente étude juridique subventionnée par la CGLLS, cette dernière ne subventionnera pas la partie de l'étude répondant à cette question et fournira à l'organisme la précédente étude, portant sur la même question, après en avoir préalablement supprimé les mentions nominatives.

3.4. Dépenses d'ingénierie

3.4.1. Nature de l'opération

Sont éligibles à une aide décidée par la commission de réorganisation les demandes de financement pour les renforcements internes aux bailleurs destinés à assurer la coordination interne de leurs interventions opérationnelles, ainsi que la coordination interbailleurs s'il y a lieu, dans le cadre des conventions signées avec l'ANRU.

Les moyens correspondants doivent être rassemblés au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée dans leur organisation. Seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour répondre aux exigences de mise en œuvre du ou des projets de rénovation urbaine pourront être pris en compte.

3.4.2. Assiette et taux de subvention

L'aide de la CGLLS est déterminée en fonction de l'importance du projet, de la taille et de la situation financière du maître d'ouvrage.

Les règles générales suivantes serviront de base au financement de la CGLLS.

Les profils de métiers nécessaires à la conduite et à la réussite des opérations (de type chef de projet rénovation urbaine, chef de projet relogement/concertation/insertion) sont pris en compte par la CGLLS.

L'assiette de subvention est constituée des frais de fonctionnement liés au renforcement des équipes internes des maîtres d'ouvrage dédiées au projet de rénovation urbaine : les salaires bruts hors charges (équivalent de barèmes de l'ordre de 55 000 €/an pour un chef de projet urbain, 45 000 €/an pour un chargé de coordination relogement), auxquels s'applique un coefficient pour frais de charges salariales et frais de structure (coefficient de 2,25), constituent l'assiette de subvention.

Ainsi constituée, cette assiette est plafonnée à 1 % du coût total hors taxe de l'investissement des opérations conduites par les bailleurs sociaux. Elle peut toutefois être majorée, à titre exceptionnel, en fonction de la taille du maître d'ouvrage et de l'importance du projet global.

Une fois le principe de renforcement d'équipe approuvé, le taux de subvention de la CGLLS se réfère à la situation financière des maîtres d'ouvrage.

Le taux maximum de l'aide est fixé à :

- 80 % si l'organisme est entré dans l'une des procédures d'aide de la CGLLS et que la difficulté est avérée ou s'il met en œuvre un protocole d'aide signé avec elle ;
- 50 % dans les autres cas.

L'aide CGLLS, couplée avec l'aide éventuelle de l'ANRU et/ou une autre aide publique, ne peut dépasser 80 % de l'assiette subventionnable si l'organisme est entré dans l'une des procédures d'aide de la CGLLS et que la difficulté est avérée ou met en œuvre un protocole d'aide signé avec elle, et 70 % de l'assiette subventionnable dans les autres cas.

4. Aide apportée par la commission de réorganisation à l'occasion des cessions de patrimoine entre organismes (cf. point 1.4.3 et annexe III)

4.1. Les paramètres macroéconomiques et microéconomiques à retenir dans la simulation, le taux d'actualisation et la durée de la période faisant l'objet de la simulation à prendre en compte pour calculer le déficit actualisé sont déterminés par la Commission de réorganisation.

4.2. Si l'organisme cédant a vendu au même organisme cessionnaire, dans l'année qui précède la saisine de la CGLLS, du patrimoine présentant un bénéfice actualisé, calculé comme il est indiqué au 4.1 ci-dessus, la dépense subventionnable est égale à la différence entre le déficit et le bénéfice actualisés.

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

4.4. L'aide de la CGLLS est conditionnée par le lancement d'un appel d'offres par le cédant, dans les conditions prévues au point 6 de la note annexée à la délibération 2008-39 du conseil d'administration du 17 décembre 2008 relative aux relations entre la procédure de réorganisation et les procédures d'aides (cf. annexe I) :

a) La CGLLS, quel que soit l'organe qui statue, ne peut accorder son aide à la reprise que dans le cas où elle a elle-même été associée à la procédure d'appel d'offres. Une information permettant d'assurer une transparence de la procédure est diffusée sur son site internet.

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

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

- le cédant et le cessionnaire ont la même collectivité locale ou EPCI de rattachement ou actionnaire majoritaire ;
- le cédant et le cessionnaire sont des offices d'HLM dont les collectivités de rattachement se situent dans 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.

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

4.6. Lorsque l'acquisition d'un patrimoine locatif social provient d'une opération de cession de ce patrimoine par un autre organisme de logement social, d'un apport partiel d'actif sous forme d'apport immobilier, d'une fusion-absorption de l'organisme qui le détient ou d'une dissolution sans liquidation de l'organisme cédant (radiation par transmission universelle de patrimoine). De telles opérations de cessions sont susceptibles de faire l'objet d'une aide de la CGLLS pour les trois types de coûts définis au 1.4.3.

4.7. Lorsque la cession de patrimoine a lieu entre organismes appartenant à un même groupe, seuls les coûts définis au 1.4.3 a) sont susceptibles d'être financés par la CGLLS et, à titre exceptionnel, les coûts définis au 1.4.3 c) ; dans ce dernier cas, les dépenses subventionnables sont constituées du surcoût des charges fixes diminué des efforts faits par le groupe pour les maîtriser ou les réduire.

4.8. Dans la situation décrite au 4.6 et lorsque ces transferts se situent dans le cadre d'un projet de remembrement de l'ensemble des patrimoines locatifs sociaux sur un territoire, conduit avec l'accord ou à l'initiative des collectivités locales, les trois types de coûts définis au 1.4.3 sont susceptibles d'être aidés par la CGLLS. Dans ce cas, à l'intérieur d'un même groupe sont subventionnables au titre du point 1.4.3 b) les déficits actualisés des patrimoines transférés, nets des bénéfices actualisés éventuels d'autres patrimoines le cas échéant transférés.

4.9. Un bilan sera présenté au conseil d'administration au plus tard le 31 décembre 2009.

4.10. La méthode de calcul ainsi adoptée sera largement diffusée par la CGLLS et mise gratuitement à la disposition des organismes de logement social qui le demanderont, même s'ils ne sollicitent pas d'aide au titre de leur projet de cession.

ANNEXE I

PLAN DE REPRISE D'UN ORGANISME EN SITUATION FINANCIÈRE DIFFICILE

(Chapitre 6 de la note de procédure d'aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation des organismes de logement social annexée à la délibération 2008-39 du 17 décembre 2008)

« 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.

Lorsque, 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 trois cas suivants :

- le cédant et le cessionnaire ont la même collectivité locale ou EPCI de rattachement ou actionnaire majoritaire ;
- le cédant et le cessionnaire sont des offices publics de l'habitat dont les collectivités ou EPCI de rattachement se situent dans 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 repreneur de solliciter de nouvelles aides de la CGLLS dans le cadre de la reprise du même patrimoine. »

ANNEXE II

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES DÉPENSES INFORMATIQUES PAR LA COMMISSION DE RÉORGANISATION

1. Enjeux

Dans les dossiers de regroupement ou de réorganisation des organismes HLM, les demandes de subventions liées aux dépenses informatiques sont fréquentes et représentent des sommes importantes. Ces dépenses concernent le matériel (serveurs, infrastructures...), les logiciels, la formation, les études (audits, préconisations...) et certaines prestations (paramétrage et intégration de données). De manière générale, les dépenses peuvent relever de l'activité courante des organismes ou du projet de regroupement ou de réorganisation.

Sur ce sujet, deux principes guident le travail de la commission de réorganisation :

- préserver le budget de la commission de demandes trop importantes ;
- distinguer les dépenses courantes des dépenses directement liées aux projets de réorganisation.

2. Proposition

Après analyse des demandes de financement liées au regroupement des offices de Lille, Roubaix et Tourcoing, dossier qui permet d'appréhender l'ensemble des dépenses informatiques, il est proposé la solution suivante :

a) Sont éligibles à un financement de la commission de réorganisation les dépenses informatiques suivantes :

- les études ;
- la formation ;
- les logiciels (pour le surcoût lié au projet de réorganisation uniquement) (1) ;
- les coûts de paramétrage et d'intégration des nouvelles données dans le système d'information choisi.

b) Sont exclues, les dépenses liées au matériel informatique (serveurs, postes de travail, infrastructures...).

Les taux proposés, applicables aux dépenses subventionnables, sont de :

- 50 % pour les organismes en situation financière saine ;
 - 80 % pour les organismes en situation fragile ou difficile,
- conformément aux orientations générales de la commission de réorganisation.

(1) Le surcoût, pris en compte sur une durée de trois ans, est la différence entre les trois derniers amortissements passés et les trois prochains, les nouveaux amortissements étant réalisés sur cinq ans.

ANNEXE III

1. Rappel du contexte et objectif de la mission

L'objectif est de définir une méthodologie de valorisation et de mettre à la disposition des bailleurs sociaux un outil d'évaluation rapide d'un patrimoine pour juger de l'opportunité de déposer une demande d'aide à la commission de réorganisation dès lors que les autres conditions d'éligibilité sont remplies, en particulier sous l'angle des enjeux du projet.

2. Bilan de l'expérimentation

Les deux cabinets retenus en première phase sont :

- le cabinet Habitat et territoires conseil (HTC) : modèle Ad Valorem ;
- le cabinet Thierry Guillemain (THG) : modèle MiniRush.

Les modèles ont été testés sur cinq scénarios issus d'opérations déjà réalisées : Le Mée-Curie, Le Mée-Carrel, Sevrans, Périgueux-Centre et Batigère-Logivie.

Les résultats de la première phase sont présentés en annexe I.

Désormais, les deux outils donnent des résultats similaires, les écarts résiduels sont constatés sur le calcul des pertes pour vacance et impayés qui pourra être mieux précisé dans le cahier des charges de la seconde phase.

Les conclusions de cette première phase sont les suivantes :

a) Fixation des modalités de calcul de l'assiette :

Outre la définition des paramètres et des modalités précises de calcul du modèle qui ne pose pas de problème technique, il est demandé à la commission d'arrêter les règles suivantes :

- la durée retenue pour le calcul de l'assiette (vingt ans) : d'après les paramètres retenus dans la simulation qui conduisent à une amélioration de l'exploitation hors PSP, l'expérimentation montre une augmentation de la valeur actuelle nette avec l'horizon de la projection. Il est proposé de retenir une durée de vingt ans, qui dépasse sans doute le cycle de quinze ans habituellement retenu pour une réhabilitation du logement, mais qui permet de prendre en compte une partie des revenus futurs pour financer les travaux du PSP à dix ans ;
- le choix des annuités réelles dans le calcul de l'assiette : le calcul avec des annuités normées pose le problème du choix de la durée du prêt de refinancement. La commission n'apportant qu'une part des pertes d'exploitation, il est proposé plutôt que de réduire l'assiette par le mécanisme du refinancement de réguler le taux d'aide et de laisser au reprenneur le bénéfice d'un refinancement comme une partie de son apport.

b) Détermination des modalités de calcul de l'aide de la commission :

Les orientations générales de la commission prévoient des plafonds de 25 à 33 % du déficit actualisé.

A partir de l'expérimentation et d'un travail d'évaluation macroéconomique, il sera communiqué des propositions à la commission et au conseil d'administration (voir également en troisième partie de cette note).

c) Instruction des dossiers d'aide des sites expérimentés :

En retenant les choix du point 2.1 (vingt annuités réelles), les résultats de l'expérimentation sont les suivants :

		HTC		THG	
PÉRIGUEUX	67 logements	- 94 k€	- 1 403 €/logements	- 400 k€	- 5 970 €/logements
SEVRAN	190 logements	- 1 717 k€	- 9 037 €/logements	- 1 805 k€	- 9 500 €/logements
LE MÉE - ALEXIS-CARREL	70 logements	- 541 k€	- 7 729 €/logements	- 816 k€	- 11 657 €/logements
LE MÉE - MARIE-CURIE	145 logements	- 2 118 k€	- 14 607 €/logements	- 3 753 k€	- 25 883 €/logements

		HTC		THG	
BATIGÈRE-LOGIVIE	1 881 logements	- 7 086 k€	- 3 767 €/logements	- 7 679 k€	- 4 082 €/logements
TOTAL	2 353 logements	- 11 556 k€	- 4 911 €/logements	- 14 453 k€	- 6 142 €/logements

d) Rédaction du cahier des charges (voir annexe II) :

Résultat phase 2 : seul le cabinet THG a remis une offre d'un montant de 17 940 €, conforme au cahier des charges, et donc retenue par la CGLLS.

Il est prévue une phase de tests/validations/corrections et un programme de formation.

3. Méthodologie de calcul de la valeur actuelle nette

La méthodologie est détaillée dans le cahier des charges de la phase 2 (annexe II).

4. Evaluation de la demande d'aides aux transferts (annexe III)

a) Aide au déficit actualisé du patrimoine transféré :

L'annexe III présente une évaluation du coût des transferts d'opérations déficitaires.

Il est proposé de retenir un taux de 15 % pendant un ou deux exercices et de faire un bilan des dossiers instruits. Le taux majoré pour les organismes cessionnaires en situation financière fragile ou difficile est proposé à 25 %.

b) Aide au surcoût de charges fixes pour le cédant, s'il perd plus de 10 % de son patrimoine : A partir de l'évaluation de l'annexe III, il est proposé de retenir un taux de 30 %.

Le taux majoré pour les organismes cédant en situation financière fragile ou difficile est proposé à 50 %.

5. Rappel des modalités d'application de la politique d'aides aux transferts

5.1. Modalités juridiques

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

- améliorer la capacité des organismes à conduire des opérations complexes de rénovation urbaine ;
- améliorer de façon pérenne le service rendu aux locataires et la qualité de l'habitat par la reconfiguration des modes ou procédés d'intervention des organismes ;
- impulser une dynamique locale, notamment en favorisant l'échelle pertinente de reconfiguration dans un bassin d'habitat ;
- rechercher l'efficacité optimale des aides et leur effet d'entraînement ;
- relancer la production de logements locatifs sociaux là où il y a de la demande.

Bénéficiaires des aides : l'aide de la CGLLS est apportée au cessionnaire (à l'exception de l'aide au surcoût de charges fixes apportée au cédant). Toutefois, si le cédant en formule la demande motivée, l'aide de la CGLLS peut lui être versée. La CGLLS s'assure dans ce cas de la prise en compte de cette aide dans le calcul de la transaction.

Concurrence : la CGLLS, quel que soit l'organe qui statue, ne peut accorder son aide à la reprise que dans le cas où elle a elle-même été associée à la procédure d'appel d'offres. Une information permettant d'assurer une transparence de la procédure est diffusée sur son site internet.

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

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

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

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

- d'une opération de cession de ce patrimoine par un autre organisme de logement social ;
- d'un apport partiel d'actif sous forme d'apport immobilier ;
- d'une fusion-absorption de l'organisme qui le détient ;
- ou d'une dissolution sans liquidation de l'organisme cédant (radiation par transmission universelle de patrimoine),

de telles opérations de cession sont susceptibles de faire l'objet d'une aide de la CGLLS.

Garantie de bonne fin :

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.

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

5.2. Modalités financières

Chaque aide au transfert ou au surcoût pour charges fixes fait l'objet d'une convention entre les parties et la CGLLS qui fixe les modalités de versements des aides.

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

6. Cas particulier des groupes

Lorsque la cession de patrimoine a lieu entre organismes appartenant à un même groupe, seuls les coûts d'adaptation à la territorialisation peuvent être aidés lorsqu'il s'agit de prestations de services externes, et, à titre exceptionnel, les surcoûts des charges fixes diminués des efforts faits par le groupe pour les maîtriser ou les réduire, si le cédant transfère plus de 10 % de son patrimoine locatif social dans l'année qui précède la saisine de la CGLLS.

Lorsque les transferts se situent dans le cadre d'un projet de remembrement de l'ensemble des patrimoines locatifs sociaux sur un territoire, conduit avec l'accord ou à l'initiative des collectivités locales, la CGLLS peut apporter une aide en consolidant les déficits et les bénéfices actualisés des patrimoines transférés.

7. Communication et information des organismes

La plaquette doit être mise à jour et distribuée auprès des organismes.

L'outil d'évaluation doit être téléchargeable sur les sites de l'USH et des fédérations d'organismes de logement social, de la Fédération des SEM et de la CGLLS.