



# VOUS ÊTES BAILLEUR SOCIAL

**Vous souhaitez :**

- ▶ vous regrouper ou fusionner ;
- ▶ poursuivre votre réorganisation ;
- ▶ renforcer vos moyens pour mener un programme de renouvellement urbain ;
- ▶ transférer du patrimoine à un autre bailleur social dans le cadre d'une convention territoriale ?

# LE NOUVEAU RÈGLEMENT DE LA COMMISSION DE PÉRÉQUATION ET DE RÉORGANISATION DE LA CGLLS

Juillet 2023

Créée par la loi « Élan », la Commission de péréquation et de réorganisation (CPR) attribue des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes de logement social, ainsi qu'à soutenir la mise en œuvre de leurs opérations de renouvellement urbain ou de remembrement de patrimoine entre bailleurs sociaux. De 2019 à 2022, elle a ainsi attribué plus de 113 M€ d'aide aux bailleurs sociaux, dont les deux tiers environ pour des études préalables et des regroupements dans le cadre de la loi « Élan ». Cette étape de la recomposition du tissu des organismes HLM étant achevée, le Conseil d'administration de la CGLLS a validé un nouveau règlement de la CPR pour accompagner les futures évolutions du secteur. L'arrêté du 3 juillet 2023 modifiant l'arrêté du 10 juillet 2019 et fixant les modalités de calcul des concours financiers prévus au troisième alinéa de l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation est paru au JO le 26 juillet 2023.

## Bénéficiaires

Les OPH, ESH, COOP, EPL et organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage insertion, à jour de leurs cotisations CGLLS et conformes aux obligations d'appartenance à un groupe ou de fusions introduites par la loi « Élan ».

## Projets accompagnés

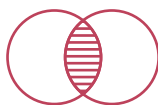
### Regroupements

Fusions entre organismes de logement social, création d'un nouveau groupe (vertical ou horizontal), adhésion d'un nouvel organisme à un groupe.

Les projets de regroupement doivent être présumés soutenables financièrement et concourir directement à la **performance des groupes**, avec des gains mesurables quantitativement et qualitativement.



### ► Plafond de l'aide :



2 M€

pour une fusion



1 M€

pour les autres formes de regroupement

### ► Calcul de l'aide :



50 %

des dépenses éligibles sur devis ou factures liées à la conduite du projet et aux prestations intellectuelles nécessaires pour les études préalables, puis l'adaptation et l'uniformisation engendrées par le rapprochement



25 %

des frais de notaire

**Ne sont pas éligibles** les dépenses liées aux apports partiels d'actifs, à des obligations réglementaires de communication, de fonctionnement courant, d'acquisition de logiciels et de matériels, de modernisation (ces dernières peuvent le cas échéant être éligibles au FSJ)...

La convention d'aide au regroupement est d'une **durée de deux ans**.

## Actions de réorganisation

Projets qui visent à augmenter, avec des gains mesurables quantitativement et qualitativement, **le niveau de performance, d'intégration et de coopération au sein des groupes existants**. Exemples : ajout d'une compétence optionnelle à une société de coordination, renforcement de la structuration d'un groupe.

Les groupes doivent être présumés **soutenables financièrement**.

### ► Plafond de l'aide :



5 €

par logement géré au sein du groupe, avec un maximum de 200 k€

### ► Calcul de l'aide :



50 %

des dépenses éligibles sur devis ou factures liées à la conduite du projet et aux prestations intellectuelles nécessaires pour les études préalables puis l'adaptation et l'uniformisation engendrées par le rapprochement

**Ne sont pas éligibles** les dépenses liées à des obligations réglementaires de communication, de fonctionnement courant, d'acquisition de logiciels et de matériels, de modernisation (ces dernières peuvent le cas échéant être éligibles au FSI)...

La convention d'aide à une action de réorganisation est d'une **durée d'un an**.

## Soutien au renouvellement urbain

**Renforcement des services internes et des dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage** dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

**L'aide est complémentaire à celle de l'ANRU**. L'organisme doit donc avoir sollicité toutes les subventions possibles auprès de celle-ci.

### ► Plafond de l'aide :



1,5 %

du coût total HT des opérations, net des aides de l'ANRU (majoration possible à 2 % en cas d'ambition particulière, au moins en matière énergétique)

### ► Calcul de l'aide :

 50 %

des dépenses éligibles d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de renforcement des équipes dédiées, notamment les chef(fe)s de projet, chargé(e)s d'opération, chargé(e)s de relogement (majoration possible à 80 % pour les organismes en protocole d'aide ou identifiés comme « fragiles » dans le cadre du dispositif de prévention de la CGLLS)

## Transferts de patrimoine

Transferts de patrimoine conventionné ou à conventionner entre organismes de logement social, **dans le cadre d'un remboursement territorial ou suite à une mise en demeure par l'État**.

Dans le cas d'un remboursement, **une convention territoriale** doit être signée entre l'État, les collectivités locales et les acteurs du secteur HLM.

### ► Plafond de l'aide :



5 K€

par logement pour l'acquéreur d'un patrimoine déficitaire



2,5 K€

par logement pour le cédant d'un patrimoine bénéficiaire

### ► Calcul de l'aide :



100 %

du déficit actualisé net sur 20 ans pour l'acquéreur



100 %

de la perte d'autofinancement actualisée sur 20 ans pour le cédant



aides supplémentaires possibles pour financer les prestations d'adaptation à la territorialisation et le surcoût de charges fixes pour le cédant s'il a vendu plus de 10 % de son patrimoine en moins d'un an



## Modalités pratiques pour tous les projets

- ▶ Toute demande d'aide doit être adressée par le porteur du projet à sa Fédération, qui en vérifie la complétude avant de la transmettre à la CGLLS via sa plateforme dématérialisée.
- ▶ La CPR se réunit habituellement cinq fois par an pour examiner les demandes et attribuer les aides.
- ▶ L'aide prend la forme d'une subvention ou d'un prêt. Dans le cas d'un soutien au renouvellement urbain, il s'agira toujours d'une subvention.
- ▶ Dans tous les cas, la CGLLS et le porteur de projet signent une convention.

## Pour plus de renseignements

- ▶ Contactez votre Fédération, qui pourra vous conseiller et vous accompagner dans vos démarches.



**Caisse de garantie  
du logement locatif social**

10, avenue Ledru-Rollin  
75579 Paris cedex 12  
Tél. : 01 40 02 94 14  
Fax : 01 40 02 94 15

▶ [www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)



AGENCEZEBRA.COM