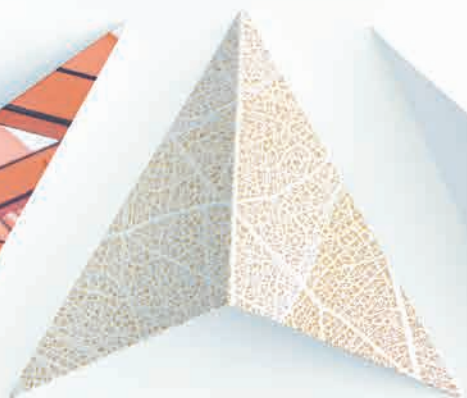




Caisse
de garantie
du logement
locatif social

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022





SOMMAIRE

1
L'appui
aux organismes
en difficulté
P. 8

2
L'accompagnement
de la réorganisation
du secteur HLM
P. 14

3
Les garanties
d'emprunt
P. 20

4
Les cotisations
et leur emploi
P. 26

5
La CGLLS,
lieu de concertation
P. 32

6
Les comptes
P. 40



MARYSE PRAT
Présidente du Conseil
d'administration

ÉDITO DE LA PRÉSIDENTE

Vous avez été nommée pour un second mandat en qualité de Présidente du Conseil d'administration de la CGLLS après une alternance de trois ans. Quels changements avez-vous pu constater ?

En premier lieu, sur les missions au service du logement social, je dirais qu'elles demeurent inchangées sur le fond - prévention des difficultés des bailleurs, protocoles d'aide, accompagnement des réorganisations, financement de l'innovation - et restent indispensables.

Ce qui a changé, par contre, c'est que le secteur a considérablement évolué ces dernières années, dans le cadre de la loi Élan et à la faveur des regroupements, et s'est globalement professionnalisé.

Il connaît aussi des soubresauts économiques et financiers avec la mise en place de la RLS, le contexte de taux d'intérêt et d'inflation, et enfin fait face à des enjeux d'investissement faramineux en termes de rénovation urbaine, de construction neuve, d'adaptation au changement climatique...

Ceci implique au niveau des équipes de la CGLLS, au-delà d'une excellente connaissance du secteur et de ses enjeux, une véritable implication dans les politiques publiques de l'habitat, ainsi qu'une adaptation permanente des méthodes de travail et des outils. La CGLLS est un lieu de concertation essentiel pour les bailleurs, l'USH et les fédérations, et pas seulement un outil de mutualisation financière des cotisations collectées.

Cette transformation est en marche, de manière partenariale avec les parties prenantes : les tutelles, le secteur dans son ensemble, ainsi que l'ensemble des collaborateurs qu'il convient de mobiliser et de professionnaliser. Je suis très impliquée moi-même pour accompagner la direction générale et l'appuyer dans sa dimension politique, notamment, et sa capacité d'anticipation.

En second lieu, sur le sujet de la conformité, la dimension société de financement de l'établissement a été sensiblement renforcée suite aux recommandations de l'ACPR. Une attention particulière a tout d'abord été portée à l'agrément des administrateurs par l'ACPR. En tant que Présidente de l'établissement, j'ai dû notamment, comme l'ensemble de mes collègues, suivre une formation très utile sur le contrôle et la gouvernance de ces sociétés pour pouvoir attester de connaissances indispensables à mon mandat.

De même, un second dirigeant effectif a été nommé de manière à renforcer la direction générale et permettre une meilleure incarnation dans l'établissement des fonctions essentielles de contrôle permanent et de conformité. Enfin, la CGLLS a conforté ses procédures en matière de lutte contre le blanchiment. Je suis ainsi très attachée à ce que l'établissement, même s'il dispose de moyens limités, soit exemplaire en la matière car il doit conserver son excellente réputation vis-à-vis de ses partenaires.

MOT DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Trois chantiers de 2022 méritent d'être mis en avant

Tout d'abord, l'évolution de l'organisation puisqu'une importante réorganisation du secrétariat général a été menée en fin d'année afin de mieux :

- ▶ valoriser les ressources humaines au service de l'attractivité de l'établissement ;
- ▶ consolider la direction informatique suite à la cyberattaque qu'a subie l'établissement fin 2021.

Au sein de la direction générale, avec l'arrivée d'un second dirigeant effectif, le partage des rôles entre contrôle périodique et contrôle permanent est désormais conforme aux meilleurs standards du contrôle interne dans une société financière.

Ensuite, le bilan du contrat d'objectifs et de performance (COP) 2020-22 a été réalisé et validé par les tutelles avec plus de 90 % des actions réalisées ou en cours de réalisation.

Cela montre une fois de plus l'excellente mobilisation des collaborateurs de la CGLLS que je tiens à remercier pour leur engagement dans la transformation de l'établissement qui se poursuivra dans le cadre du prochain COP 2023-2025.

Enfin, nous avons lancé un projet d'établissement « Ambition 2025 ». Il s'agit d'une démarche collective et collaborative, portée par le comité de direction pour l'établissement et aussi pour ses collaborateurs.

Le cadre de référence sera le COP 2023-2025, avec une ambition que nous voulons partager, à savoir mettre en avant l'expertise de la CGLLS et de ses collaborateurs, pour construire une proposition de valeur qui conforte et amplifie notre rôle d'acteur de référence du secteur.



MARIANNE LAURENT
Directrice générale

CHIFFRES CLÉS

L'APPUI AUX ORGANISMES EN DIFFICULTÉ

 **52,7 M€**

montant total des plans d'aide attribués et signés, soit **888 €/logement**

 **3 NOUVEAUX**

protocoles pour **2 milliards d'euros** d'investissements sur la période des plans, soit :

- ▶ plus de **34 000 logements** à réhabiliter/ résidentialiser, dont 18 % dans le cadre du NPNRU
- ▶ près de **3 200 démolitions**, dont 92 % en NPNRU
- ▶ près de **2 900 logements neufs**, dont 68 % en reconstruction NPNRU

 **167**

opérations patrimoniales ont obtenu un avis favorable de la CGLLS

 **13**

protocoles clôturés

 **21 M€**

montant cumulé des aides versées

L'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉORGANISATION

 **28**

projets accompagnés pour **16,8 M€**

 **19**

aides au regroupement pour **13,7 M€**

 **5**

dossiers de renouvellement urbain pour **3 M€**

 **140 K€**

pour les études préalables

 **14 M€**

d'aides versées aux organismes

LE FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION (FSI)

 **+28 %**

de dossiers instruits (**197** au total)

 **+9 %**

de subventions accordées (soit **7,1 M€**)

 **77 %**

concernent la modernisation du secteur

 **23 %**

des dossiers concernent **l'innovation**

LES GARANTIES D'EMPRUNT

 **LE STOCK :**
4 027 M€

(**+3 %**), dont plus de **12 % de l'encours** sur les territoires ultramarins

 **327**

opérations garanties (**+11 %**)

 **LE FLUX :**
298 M€

de garanties accordées au profit de **90 organismes**

Les garanties accordées ont contribué à la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de

 **6 535**

logements (hors prêts à l'opérateur)

 **396**

bailleurs bénéficiant d'une **garantie** CGLLS

 **82 %**

des garanties accordées au profit des ESH

La CGLLS intervient en moyenne chaque année sur environ

50 %

des départements français

LES COTISATIONS

 **372 M€**

de cotisations en 2022

dont
 **315 M€**

de cotisation principale (net des cotisations négatives)

et
 **57 M€**

de cotisation additionnelle

 **677**

organismes cotisants

I L'APPUI AUX ORGANISMES EN DIFFICULTÉ



LES AIDES AUX OPÉRATEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Les aides de la CGLLS recouvrent trois types d'intervention :

- ▶ dans le cadre du Comité des aides, les plans d'aide pour les organismes de logement social (OLS) présentant des difficultés financières ;
- ▶ dans le cadre de la Commission de péréquation et de réorganisation (CPR), l'accompagnement des regroupements des OLS devant se mettre en conformité avec l'article 81 de la loi Élan ainsi que pour la formation ou le soutien technique afin de mener des opérations de rénovation urbaine ;
- ▶ grâce au Fonds de soutien à l'innovation (FSI), le financement de projets innovants ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement.

L'AIDE AUX BAILLEURS EN DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Au titre de ses missions concernant la prévention des difficultés financières des organismes ayant une activité locale sociale, des aides en matière d'ingénierie (audit comptable ou organisationnel) peuvent être apportées aux organismes reconnus fragiles.

Si ces audits mettent en lumière des difficultés financières de l'organisme, celui-ci peut demander une entrée en procédure d'aide CGLLS. Une instruction est alors réalisée pour aboutir à un protocole d'aide sur plusieurs années, avec l'objectif d'aboutir au terme du plan à une soutenabilité financière du bailleur de manière autonome.

Une amélioration de la santé financière du secteur du logement social est constatée depuis 3 ans, avec la diminution progressive des protocoles d'aide :

- ▶ **25 bailleurs bénéficiaient de protocoles au 31/12/2022 ;**
- ▶ **37 bailleurs bénéficiaient de protocoles au 31/12/2021 ;**
- ▶ **40 bailleurs bénéficiaient de protocoles au 31/12/2020.**

LA PROCÉDURE DES AIDES

En 2020, une actualisation de la procédure des aides de la CGLLS a été engagée. Au regard des évolutions réglementaires du secteur et notamment de la réorganisation du tissu (regroupement des OLS au sein de sociétés de coordination ou de groupes capitalistiques), il est apparu comme nécessaire de revoir la procédure des aides et d'intégrer ces nouveaux acteurs dans la mise en œuvre et la contractualisation d'un plan d'aide.

Cette nouvelle procédure a été validée par le Conseil d'administration de la CGLLS en date du 1^{er} juillet 2020 et remplace la précédente procédure qui datait de 2008. Elle a été élaborée dans le cadre d'une démarche partenariale et d'échange entre l'État et les différentes fédérations d'organismes de logements sociaux.

Aucune modification n'est intervenue en 2021 et 2022.

LA PRÉVENTION DES RISQUES

La CGLLS pilote une démarche de prévention des difficultés financières des organismes de logements sociaux. Celle-ci a été renforcée dans le cadre du nouveau règlement de la procédure des aides (cf. ci-dessus).

Ce dispositif prend la forme de réunions annuelles auxquelles sont conviés les fédérations concernées, les services de l'État, la Caisse des dépôts et l'ANCOLS, afin d'échanger de manière confidentielle sur la situation des organismes présentant des signes de fragilité. Pour mémoire, celle-ci est présumée lorsque se cumulent ces signaux d'alerte :

- ▶ autofinancement net inférieur à 3 % des loyers ;
- ▶ fonds de roulement long terme à terminaison inférieur à 750 €/logement ;
- ▶ potentiel financier à terminaison négatif.

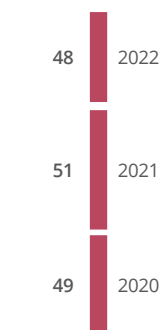
Une première réunion dite de « détection » permet d'analyser de manière rétrospective les dernières données financières connues, au regard du dossier individuel de situation (DIS) ou équivalent de N-2. À l'issue de ces échanges, la CGLLS arrête une liste des organismes identifiés comme « fragiles ». Les bailleurs qui ne présentent qu'un ou deux critères d'alertes et dont les tendances ne justifient pas de les qualifier dans l'immédiat de fragiles sont quant à eux suivis par leur fédération selon des modalités qui relèvent de leur responsabilité dans le cadre des conventions avec la CGLLS. Ces huit réunions se sont tenues entre juin et septembre 2022.

Les organismes fragiles sont accompagnés par leur fédération, qui réalise un prévisionnel Visial ou équivalent à dix ans. Une seconde réunion de prévention permet d'approfondir le diagnostic avec ces éléments prospectifs, que les fédérations complètent par une analyse synthétique du contexte ainsi que des préconisations si les difficultés sont avérées. Un organisme peut à ce stade être orienté par les partenaires vers un plan d'aide si cela s'avère pertinent. Trois réunions se sont tenues en février et mars 2023.

Depuis 2020, le nombre de bailleurs suivis fluctue autour d'une cinquantaine. Pour rappel, les comptes étudiés en N sont ceux de N-2 (comptes 2020 en 2022).

Au total, 78 bailleurs différents ont fait l'objet d'un suivi pendant les réunions de prévention 2020-2022, dont 19 ont été qualifiés au moins un an de « fragile ».

Évolution du nombre d'organismes suivis en réunion de prévention (2020-2022)



LES PROTOCOLES SIGNÉS EN 2022

Ces aides ont pour objectif de faciliter la mise en œuvre et la réalisation des programmes d'investissements patrimoniaux engagés par les bailleurs sociaux afin de maintenir ou assurer la qualité de l'habitat du parc locatif social. Les engagements financiers de certains bailleurs sociaux sont actuellement très impactés par des projets d'envergure liés au NPNRU ou à la réduction de la consommation énergétique, qui amènent à fragiliser les équilibres financiers à moyen terme. Un certain nombre de demandes d'entrée en procédure d'aide à la CGLLS ont été faites dans ce contexte depuis 2020.

Trois nouveaux protocoles ont été engagés en 2022, pour un montant global de 53 M€ de subventions. Il s'agit du montant d'engagement sur les protocoles d'aide le plus important sur la dernière décennie de la CGLLS. Le montant cumulé des aides versées sur l'ensemble du stock des plans en gestion s'élève à 21 M€.

Au 31 décembre 2022, on recensait 25 procédures en cours/organismes en suivi (contre 37 en 2021) qui se répartissent de la manière suivante :

- ▶ 3 organismes en instruction ;
- ▶ 3 organismes dont le protocole est en cours de signature ;
- ▶ 19 organismes en suivi.

Il est à noter que 13 protocoles ont fait l'objet d'une clôture en 2022.

Le cumul des aides accordées au regard des plans d'aide en cours atteint 300 M€ (314 M€ en 2021), dont 95 M€ au titre des plans clôturés en cours d'année.

Sur les trois nouveaux protocoles signés en 2022, un remplace et clos le protocole précédant. Par ailleurs, un des organismes concernés avait déjà bénéficié d'un protocole antérieurement.

Leur patrimoine compte plus de 59 000 logements. Les aides nouvelles apportées par la CGLLS représentent 53 M€, soit en moyenne 888 €/logement et 15 % des besoins totaux de financement. L'apport des autres partenaires (collectivités locales ou actionnaires) s'élève à 109 M€ (31 %) et les mesures internes du bailleur à 187 M€ (54 %). Les bailleurs participent donc majoritairement à leur propre redressement financier.

Une partie des mesures internes est composée des réaménagements de dettes de la Caisse des Dépôts et Consignations sur la plupart des dossiers. Le compactage et le rallongement d'une partie des prêts permettent un gain d'annuités qui réduit d'autant le besoin global du plan CGLLS.

Les opérations patrimoniales concernent :

- ▶ plus de 34 000 logements à réhabiliter/à résidentialiser, dont 18 % dans le cadre du NPNRU ;
- ▶ près de 3 200 démolitions, dont 92 % en NPNRU ;
- ▶ près de 2 900 logements neufs, dont 68 % en reconstruction NPNRU.

L'investissement total représente 2 milliards d'euros pour l'amélioration du parc existant (PSP, y compris le renouvellement de composants) et la réalisation des programmes NPNRU.

Les subventions ANRU, non comprises dans les aides externes, contribuent également de manière substantielle au financement de ces investissements à hauteur de près de 245 M€.

L'élimination des passoires énergétiques répondant à la définition de la « Loi Climat et Résilience » est un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux dans les années à venir. Les travaux engagés dans le cadre des protocoles CGLLS participent à l'atteinte de cette politique énergétique.

LES PROTOCOLES EN COURS D'INSTRUCTION

En 2022, 6 organismes ont fait l'objet d'une instruction d'un protocole d'aide. Une nouvelle demande d'entrée a été actée en 2022, suite au financement d'études dans le cadre de la procédure de prévention.

Trois instructions ont permis de déboucher sur la signature d'un protocole en cours d'année.

Deux organismes entrés en procédure au cours des années antérieures ont fait l'objet d'une poursuite d'instruction en 2022.



LES PROTOCOLES CLÔTURÉS

Treize dossiers ont fait l'objet d'une clôture du plan d'aide en 2022.

Huit étaient arrivés à échéance. Cinq ont été clôturés par anticipation suite à des fusions ou à un redressement plus rapide qu'anticipé.

LE SUIVI DES PROTOCOLES EN COURS

Dans le cadre d'un protocole, un rapport de suivi annuel est présenté au Comité des aides. Le versement de la subvention est conditionné au respect des engagements du bailleur et des partenaires : mise en œuvre des mesures internes (travaux de maintenance, atteinte des objectifs de gestion locative et respect des coûts de gestion), réalisation des opérations patrimoniales et versement des aides externes (subventions, augmentation de capital, titres participatifs...) de la collectivité de rattachement, de l'actionnaire ou des partenaires financiers.

En 2022, le Comité des aides de la CGLLS a examiné 18 rapports de suivi, dont 12 rapports pour l'exercice 2020 et 6 rapports pour l'exercice 2021. À cela s'ajoutent 13 derniers suivis 2020 ou 2021 présentés dans le cadre des clôtures de plan.

Les versements de subventions CGLLS prévues aux protocoles ont été de 21,2 M€, contre 22,6 M€ en 2021. Quatre protocoles signés en 2021 et 2022 ont fait l'objet d'un premier versement à la signature, pour 4,9 M€. Les clôtures de plan ont engendré un versement de près de 8 M€ et les suivis de 8,3 M€.

LE BILAN DES ENGAGEMENTS

Les rapports de suivi présentés sont à des stades différents d'avancement. Il est donc difficile de comparer un organisme en début de protocole avec un organisme sur la dernière année d'achèvement de son protocole et de ses engagements.

En 2022, sur l'analyse des comptes 2020 ou 2021 des 17 organismes qui ont présenté un rapport de suivi :

- ▶ 4 organismes ont connu une opération capitalistique, soit fusion avec une reprise par un organisme en meilleure situation financière ou une recapitalisation, qui ont permis un redressement immédiat des comptes. Néanmoins, les opérations patrimoniales restent à engager pour la majeure partie et les fonds propres devraient être consommés en fin de plan ;
- ▶ 8 organismes sont en ligne avec les perspectives du protocole. Un retard généralisé sur les opérations patrimoniales est cependant à signaler. L'impact de la crise sanitaire et le renchérissement des coûts de revient des opérations expliquent en partie ce phénomène ;
- ▶ 5 organismes présentent une situation plus dégradée que le prévisionnel du protocole.

LES ACCORDS D'OPÉRATIONS

Dans le cadre du suivi des mesures patrimoniales prévues dans les protocoles, la CGLLS donne un avis de principe préalable sur la part de fonds propres à investir dans chaque opération engagée, ainsi que sur leur équilibre d'exploitation prévisionnel.

L'avis de la CGLLS se fonde sur la comparaison entre les plans de financement communiqués et les prévisions de financement du protocole, à partir desquels ont été calibrés les besoins de fonds gratuits dont découlent les concours financiers des parties prenantes. Ce travail est fait en partenariat avec les directions départementales des territoires et les directions régionales de la Caisse des Dépôts et Consignations.

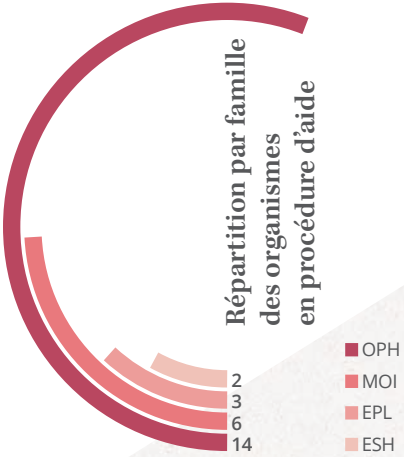
La CGLLS peut émettre un avis défavorable concernant la quotité de fonds propres engagés dans les opérations envisagées, qu'elles soient prévues ou pas au protocole, à moins d'obtenir de l'organisme l'assurance de sa capacité à réaliser des investissements plus élevés que prévu, notamment au regard du résultat d'exploitation global.

En 2022, 167 opérations patrimoniales ont obtenu un avis favorable de la CGLLS contre 162 en 2021. Aucun refus n'a été opposé. En revanche, la CGLLS a sollicité des demandes de modification sur le plan de financement de 21 opérations (12,5 %).

LES CARACTÉRISTIQUES
DES BAILLEURS EN PLAN
D'AIDE EN 2022

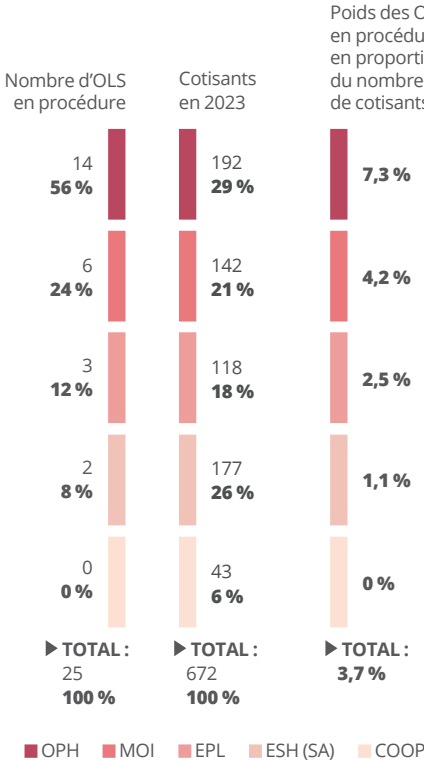
Les 25 bailleurs en procédure en 2022 représentent :

- ▶ 3,7 % du nombre total de bailleurs recensés aujourd'hui (ils sont 672 toutes familles confondues) ;
- ▶ 3,8 % des logements et équivalents-logements, soit 218 538 pour un parc de 5 694 680 logements et équivalents-logements en France métropolitaine et dans les DOM.



Répartition par famille
en fonction du nombre de cotisants

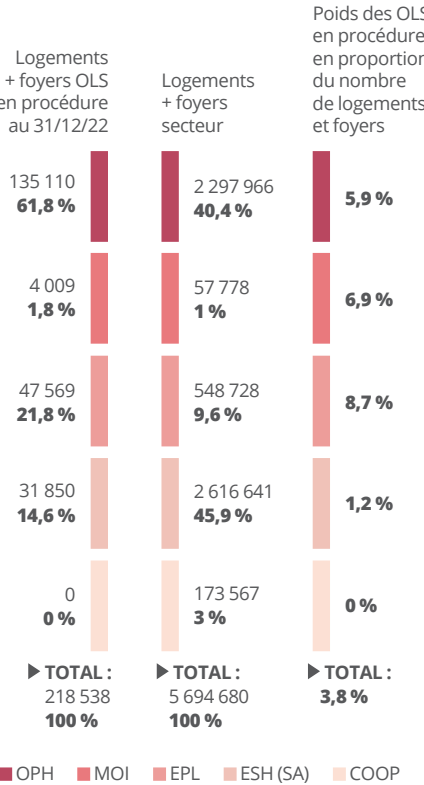
Sur la base des déclarations de la cotisation additionnelle 2023 (données patrimoniales 2021), la répartition est la suivante :



Pour ce qui concerne les OLS
en procédure CGLLS sur 25 :

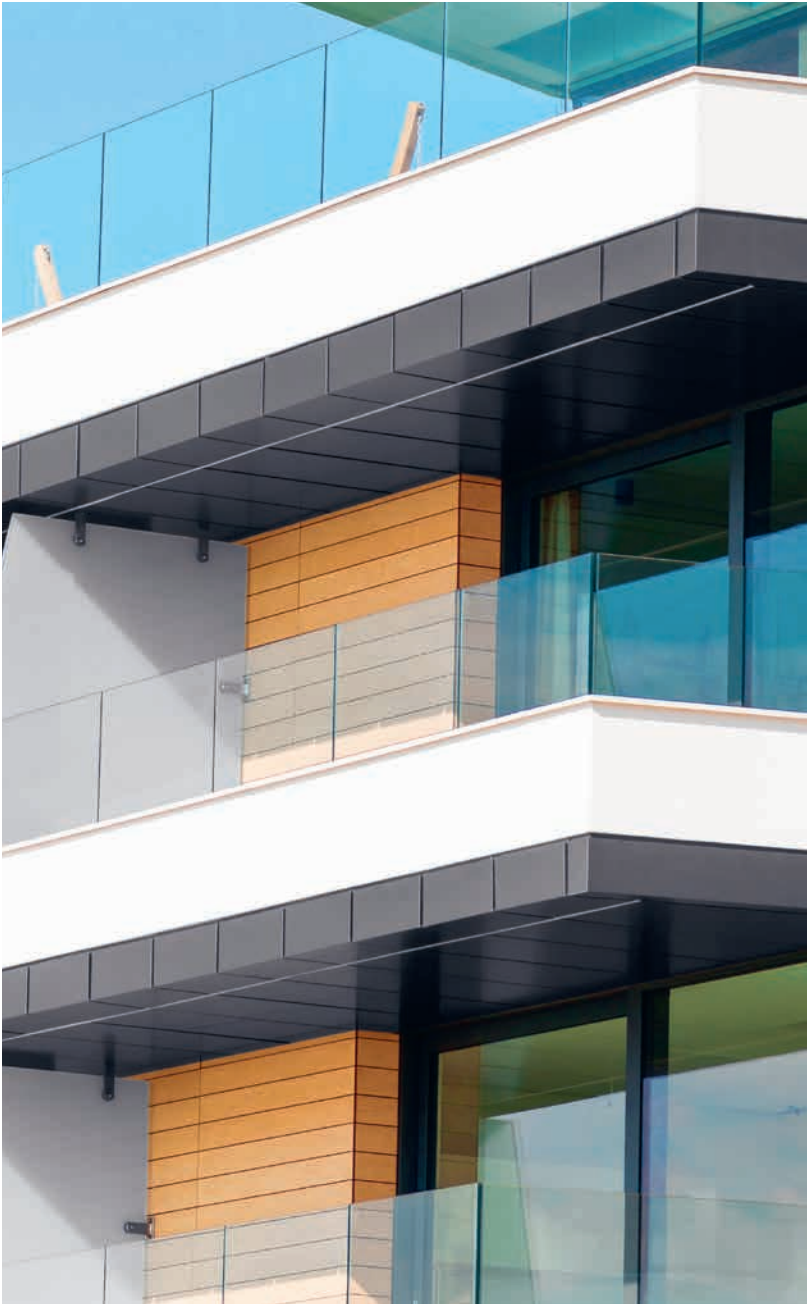
- ▶ 14 OPH, soit 7,3 % de la famille et 56 % du portefeuille ;
- ▶ 2 ESH (SA), soit 1,1 % de la famille et 8 % du portefeuille ;
- ▶ 3 EPL, soit 2,5 % de la famille et 12 % du portefeuille ;
- ▶ 6 MOI, soit 4,2 % de la famille et 24 % du portefeuille.

Repartition par famille en fonction
du nombre de logements et foyers

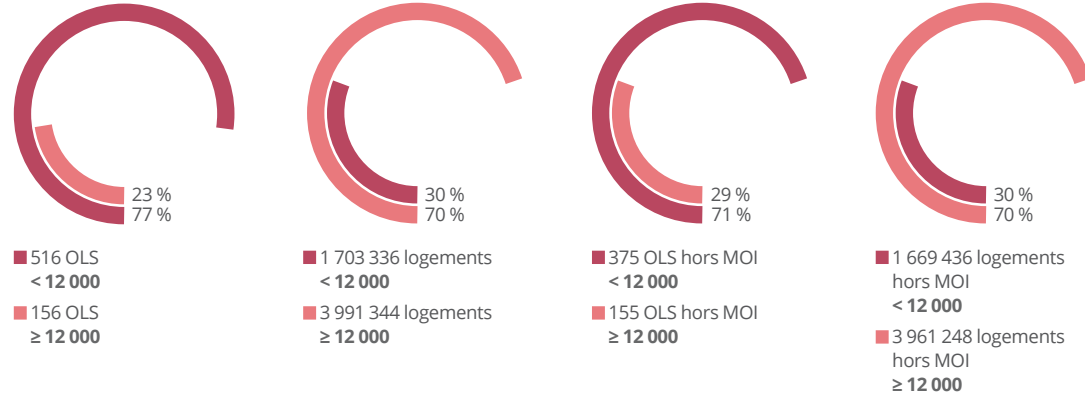


La répartition en logements des OLS,
soit 218 538 logements :

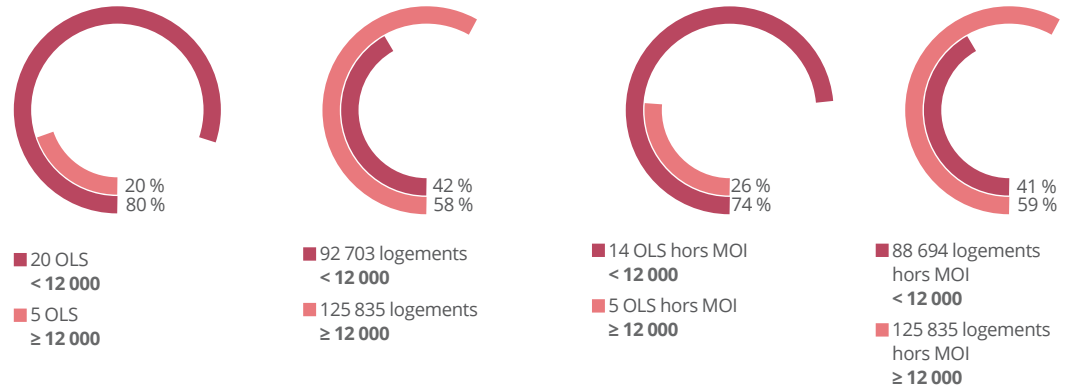
- ▶ 14 OPH comptent 135 110 logements, soit 5,9 % de la famille et 61,8 % du portefeuille ;
- ▶ 2 ESH (SA) comptent 31 850 logements, soit 1,2 % de la famille et 14,6 % du portefeuille ;
- ▶ 3 EPL comptent 47 569 logements, soit 8,7 % de la famille et 21,8 % du portefeuille ;
- ▶ 7 MOI comptent 4 009 logements, soit 6,9 % de la famille et 1,8 % du portefeuille.



Répartition par taille des OLS
(en logements et équivalents-logements)



Répartition par taille des OLS en protocole au 31/12/22
(en logements et équivalents-logements)



Pour les OLS en CGLLS
par taille de patrimoine :

- ▶ 20 OLS < à 12 000 logements, soit 80 % du portefeuille, et 92 703 logements au total, soit 42 % ;
- ▶ 5 OLS ≥ 12 000 logements, soit 20 % du portefeuille, et 125 835 logements, soit 58 %.

2 L'ACCOMPAGNEMENT DE LA RÉORGANISATION DU SECTEUR HLM



Les articles L. 452-1 et L. 452-2-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoient que la Commission de réorganisation, placée auprès du Conseil d'administration de la CGLLS, accorde des concours financiers pour la réorganisation et le regroupement des opérateurs de logement locatif social, ainsi que pour la formation ou le soutien technique afin de mener des opérations de rénovation urbaine.

Une Commission de péréquation et de réorganisation (CPR) a été créée par la loi Élan du 23 novembre 2018.

Le décret n° 2019-618 du 21 juin 2019 a fixé les modalités de composition et d'intervention de la Commission, complété par une délibération du Conseil d'administration de la CGLLS du 18 juillet 2019 approuvant son règlement intérieur, amendé le 8 juillet et le 13 décembre 2021.

La CPR reprend les interventions de la Commission de réorganisation en ce qui concerne le financement des réorganisations et regroupements, de celui des projets de soutien aux projets de rénovation urbaine et de remembrement territoriaux du patrimoine ainsi qu'un accompagnement aux dépenses d'ingénierie engagées par les bailleurs sociaux devant se mettre en conformité avec la loi Élan dans le cadre de leurs obligations de regroupement.

L'ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES DANS LEURS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

La CPR peut financer :

- la création ou le renforcement des services internes à l'organisme ;
- la mise en place de dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage aussi bien pour la phase de conception des projets que pour la phase de conduite des projets ;
- 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).

Dans le cas de financement de prestations de service, un taux de 50 % est appliqué aux montants des dépenses. Si l'organisme bénéficiaire est dans une situation financière difficile, le taux appliqué est porté à 80 %.

L'assiette totale de financement est plafonnée à 1,5 % du coût total HT de l'investissement des opérations figurant dans la convention de financement au titre du NPNRU conduites par les bailleurs sociaux, dans la limite du solde non financé par l'ANRU.

Ce plafond pourra être majoré à 2 % sur décision de la Commission, pour tenir compte de difficultés techniques dans la mise en œuvre du projet (désamiantage, risques liés au sous-sol, risques sismiques) concernant des causes exogènes à l'organisme et conduisant à un allongement des délais ou un dépassement des coûts initiaux d'investissement.

Seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour répondre aux exigences opérationnelles du projet de renouvellement urbain sont pris en compte.

Ils peuvent concerner les nouveaux recrutements ou encore la création ou le renforcement d'équipes dédiées au Renouvellement Urbain par redéploiement interne au sein d'un organisme ou d'un groupe d'organismes.

Pour 2022, l'appui au renouvellement urbain représente un montant total de 2,9 M€ pour 5 dossiers, soit 18 % des subventions accordées.

LES PROJETS DE REMEMBREMENT TERRITORIAUX ENTRE ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL OU ORGANISMES AGRÉÉS POUR LA MOI

La CPR intervient uniquement dans le cadre de projets de remembrement territoriaux faisant l'objet d'un accord global des acteurs sur un territoire donné.

Le projet territorial de remembrement adossé à un travail inter-bailleurs doit avoir pour objectifs l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires ainsi que l'amélioration de la qualité du patrimoine, en particulier sur les aspects de performance technique ou de réhabilitation.

Porté par la ou les collectivités présentes sur le territoire en question, il doit faire l'objet d'un accord global relatif au périmètre, aux objectifs et aux moyens déployés pour sa mise en œuvre. Cet accord doit être formalisé dans le cadre d'une convention à laquelle prennent part l'État, les collectivités et les représentants de la profession (USH et fédérations des organismes concernés et association régionale HLM) qui se seront préalablement assurés de l'adhésion d'une part significative des bailleurs concernés par le projet.

L'existence de cette convention constitue un prérequis ouvrant la possibilité d'aides de la CGLLS aux bailleurs acteurs des transferts de patrimoine. De plus, la CGLLS vérifie préalablement que l'impact de ces opérations préserve la viabilité financière des organismes.

L'aide apportée est sous forme de concours financiers au bénéfice des acquéreurs ou des cédants, sur tout ou partie des points suivants :

- le financement des coûts d'adaptation à la territorialisation pour ce qui concerne la gestion de proximité ;
- le financement du déficit actualisé du patrimoine à céder ;
- 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.

Les remembrements territoriaux peuvent concerner soit une vente simple de patrimoine entre deux organismes, soit deux ventes simultanées correspondant à un échange de patrimoine entre deux organismes.

La CGLLS finance le déficit actualisé net calculé sur 20 ans par la méthode des flux si le patrimoine acquis est déficitaire pour l'acquéreur, équivalent à 100 % dans la limite de 5 000 € par logement acquis.

Pour le cédant, lorsque le patrimoine cédé est bénéficiaire, une aide peut être apportée en subvention ou en prêt, égale à 100 % de la perte d'autofinancement de l'opération actualisée sur 20 ans. Cette aide est plafonnée à 2 500 € par logement cédé.

En 2022, aucun organisme de logement social n'a bénéficié de l'aide au remembrement.

LA RÉORGANISATION DU TISSU DES BAILLEURS SOCIAUX PRESCRITE PAR LA LOI ÉLAN

La CPR peut accorder une aide au financement des études préalables aux projets de réorganisation, fusion et regroupement pour des besoins en méthodologie et faisabilité juridique, administrative et financière des projets, notamment à travers un cahier des charges, et l'élaboration des scénarios de réorganisation, fusion et regroupement.

L'aide prend la forme d'une subvention à hauteur de 50 % des dépenses éligibles dans la limite d'un plafond de subvention de 100 k€.

En 2022, la CPR a contribué à hauteur de 4 dossiers d'études préalables avec 140 k€, soit 1 % des subventions accordées.

Une aide dite au regroupement est prévue pour les dépenses liées à l'ingénierie et la mise en œuvre opérationnelle des projets de regroupement. Elle est calculée sur la base d'un forfait au logement selon le type de projet.

En 2022, la CPR a validé 19 dossiers de regroupement pour 13,7 M€, soit 81 % des subventions accordées.

BILAN GLOBAL 2022

Depuis juillet 2019, la Commission de péréquation et de réorganisation a engagé 113 M€ pour 182 dossiers validés :

Montants cumulés depuis la création de la CPR

TYPE D'AIDE - CPR	ORGANISMES PORTEURS DE PROJET		MONTANT DE L'AIDE ACCORDÉE	
Études préalables	55	30 %	2 829 k€	3 %
Aide au regroupement	87	48 %	70 743 k€	63 %
Soutien à la rénovation urbaine	36	20 %	29 165 k€	26 %
Remembrement	4	2 %	10 302 k€	9 %
Total général	182	100 %	113 040 k€	100 %



En 2022, le montant total des concours financiers accordés s'élève à 16,8 M€ pour 28 projets, réparti de la manière suivante :

TYPE D'AIDE - CPR	ORGANISMES PORTEURS DE PROJET		MONTANT DE L'AIDE ACCORDÉE	
Études préalables	4	14 %	140 k€	1 %
Aide au regroupement	19	68 %	13 684 k€	81 %
Soutien à la rénovation urbaine	5	18 %	2 992 k€	18 %
Remembrement	0	0 %	0 k€	0 %
Total général	28	100 %	16 816 k€	100 %

Répartition des aides de la CPR par famille d'organisme

Depuis 2005, la Commission de réorganisation a accordé 228,5 M€ de concours financiers. L'enveloppe annuelle des aides accordées varie fortement d'un exercice sur l'autre. L'année 2011 est celle de la plus faible attribution des crédits, avec 1,5 M€ pour 10 dossiers. L'année 2020 est celle de l'attribution record des crédits, avec 48,7 M€ (28,9 M€ en 2019) accordés.

L'exercice 2022 est une année où le budget alloué à la Commission (16 M€) a été consommé à 105 %. Il est précisé qu'au regard de la réglementation, les OLS avaient jusqu'au 31 décembre 2020 (31 décembre 2023 pour les organismes appartenant à un EPT) pour se mettre en conformité avec la loi Élan ou présenter un projet avancé d'engagement dans une démarche de rapprochement.

Par ailleurs en 2022, le montant des décaissements s'élève à 14 M€.

Pour l'année 2023, la CGLLS anticipe une baisse du volume de dossiers à instruire et travaillera sur la refonte d'un nouveau règlement intérieur avec comme objectif le lancement d'une nouvelle aide au second semestre.



STATUT DE L'ORGANISME PORTEUR DE LA DEMANDE	NATURE DE L'AIDE	NOMBRE DE PORTEURS DE LA DEMANDE		MONTANT NOTIFIÉ	
COOP	Études préalables	5		185 k€	
	Aide au regroupement	5		2 141 k€	
	Remembrement	2		3 555 k€	
	Soutien à la rénovation urbaine	2		954 k€	
Total COOP		14	7,7 %	6 835 k€	6 %
ESH	Études préalables	11		337 k€	
	Aide au regroupement	28		19 180 k€	
	Remembrement	1		256 k€	
	Soutien à la rénovation urbaine	14		13 909 k€	
Total ESH		54	29,7 %	33 682 k€	30 %
OPH	Études préalables	34		1 949 k€	
	Aide au regroupement	45		42 145 k€	
	Remembrement	1		6 491 k€	
	Soutien à la rénovation urbaine	18		12 700 k€	
Total OPH		98	53,8 %	63 285 k€	56 %
SEM	Études préalables	5		358 k€	
	Aide au regroupement	9		7 277 k€	
	Remembrement	0		0 k€	
	Soutien à la rénovation urbaine	2		1 603 k€	
Total SEM		16	8,8 %	9 238 k€	8 %
Total général		182	100 %	113 040 k€	100 %

LE FONDS DE SOUTIEN À L'INNOVATION (FSI)

La CGLLS gère le fonds de soutien à l'innovation des projets des OLS pour les actions de recherche, de développement ainsi que de professionnalisation et de modernisation. C'est le Comité des aides qui statue sur les financements au titre du FSI.

Pour la partie innovation (recherche et développement), la contribution du FSI est plafonnée à 50 % des dépenses dans la limite de 200 000 € par projet pour des investissements intellectuels ou la mise en œuvre opérationnelle d'actions expérimentales ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement.

Le caractère innovant d'un projet s'apprécie au vu de son caractère inédit, de la mise en place d'une évaluation et de sa reproductibilité.

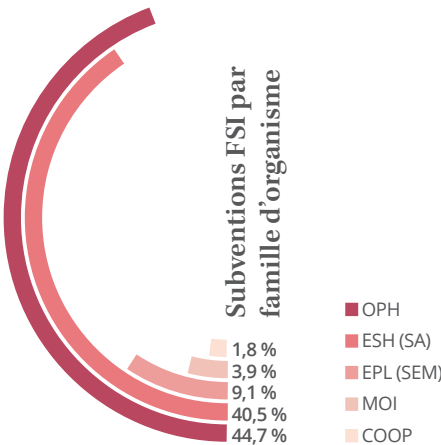
Pour le volet modernisation et structuration, le fonds peut financer des projets concernant notamment :

- ▶ le volet logement des dispositifs innovants d'insertion et d'accompagnement ;
- ▶ les études techniques à caractère innovant, liées aux immeubles ou aux travaux ;
- ▶ les montages innovants en matière de gestion patrimoniale ou de gestion de projets d'investissement (maîtrise d'ouvrage) ;
- ▶ l'adaptation du patrimoine à son marché ;
- ▶ les démarches d'élaboration ou de développement de la qualité de service ;
- ▶ l'élaboration de plans de gestion de crise ;
- ▶ la modernisation des processus internes dans un souci d'efficience.

Pour ce volet, les projets peuvent être financés à 50 % pour les actions inter-organismes, dans la limite de 150 000 €, et à 40 % pour les autres actions, dans la limite de 100 000 €.

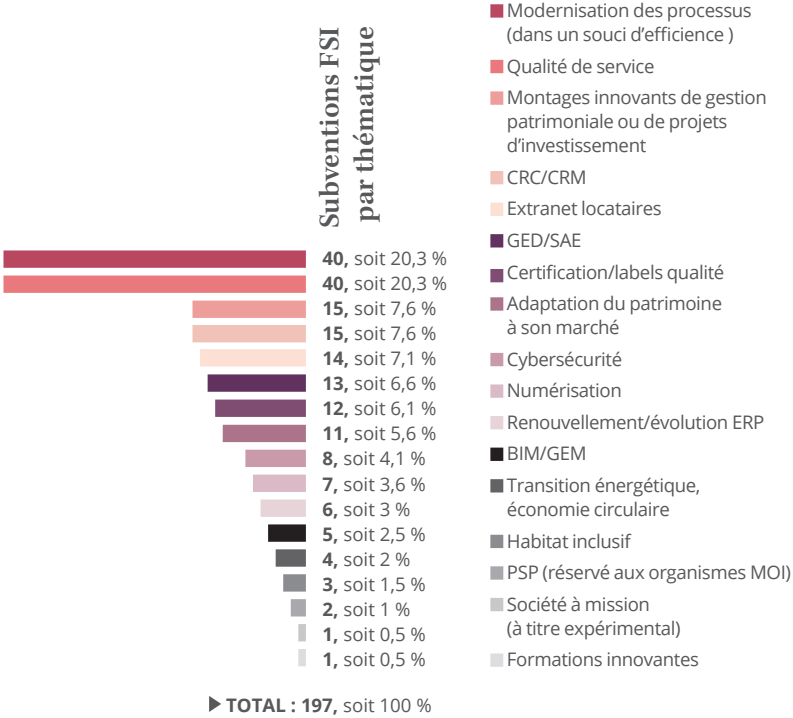
Le montant des aides du FSI attribué à 197 dossiers en 2022 (154 en 2021) s'élève à 7,1 M€ (6,5 M€ en 2021), dont 23 % pour la part innovation et 77 % pour les projets de modernisation.

Les versements au titre de 2022 ont représenté 2,32 M€, en léger recul comparé à 2021.



Subventions FSI par catégorie

CATÉGORIE	NOMBRE DE SUBVENTIONS ATTRIBUÉES EN 2022	NOMBRE DE DOSSIERS	MONTANT DE FSI ATTRIBUÉ EN 2022	MONTANT ATTRIBUÉ
Innovation	30	15 %	1 639 k€	23 %
Modernisation	167	85 %	5 414 k€	77 %
Total	197	100 %	7 053 k€	100 %
Dont inter-organismes	21	11 %	1 414 k€	20 %



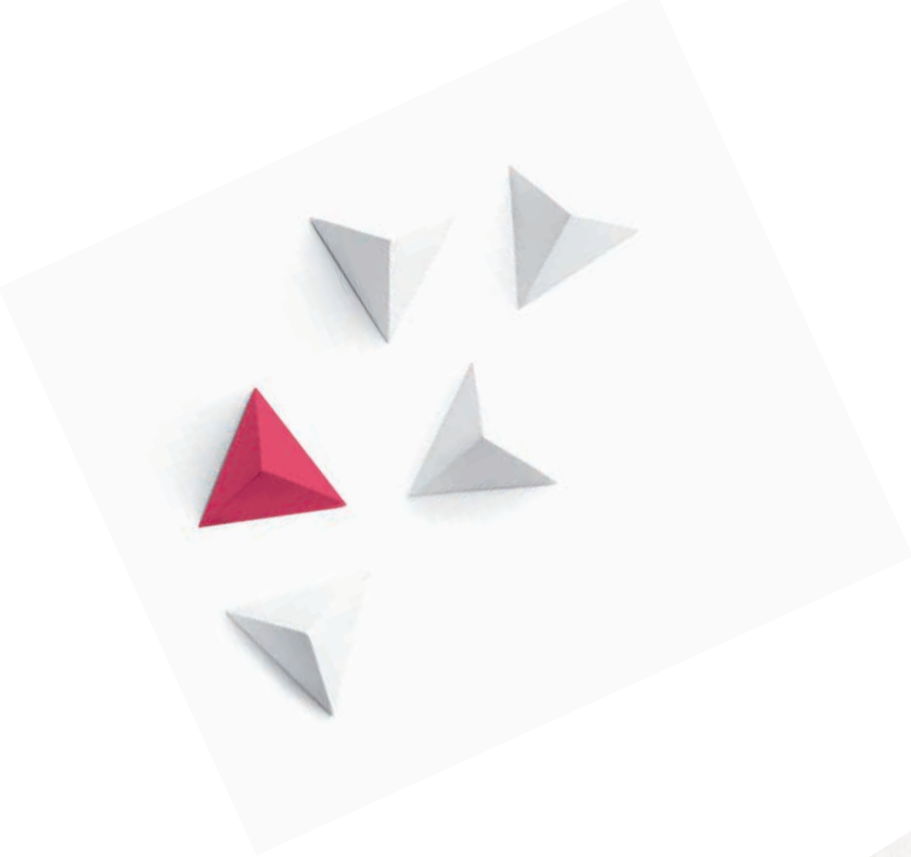
LE SUIVI DES ORGANISMES AGRÉÉS POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Depuis la réforme en 2009 du système des agréments des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la CGLLS peut intervenir auprès de ces organismes et travaille avec leur fédération afin d'améliorer leur fonctionnement, de coordonner leurs activités, d'investir pour le développement d'actions en faveur du logement social.

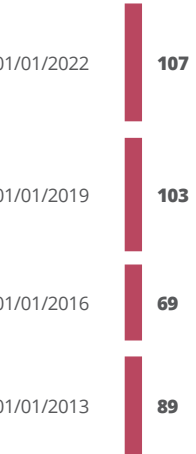
Au 1^{er} janvier 2022, on dénombrait 107 organismes agréés MOI adhérents à l'une des quatre fédérations qui collaborent avec la CGLLS, dont 33 adhérents de l'UNAFO, 30 de SOLIHA, 25 de la FAPIL et 19 de l'UNHAJ. D'autres fédérations qui comptent aussi des organismes agréés MOI parmi leurs adhérents ne participent pas à ce travail en commun sur le thème du logement social.

À fin 2022, trois organismes agréés MOI sont en protocole de redressement CGLLS et trois organismes sont en instruction. Si chaque fédération mène sa propre enquête de prévention, elles partagent le même formulaire MOI/CGLLS et échangent sur la méthodologie d'analyse.

Par ailleurs, huit subventions du FSI ont été attribuées à des organismes MOI en 2022. Les organismes MOI peuvent faire financer par le FSI des projets de modernisation comme la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine.



Nombre d'organismes agréés MOI adhérents d'une fédération/union partenaire de la CGLLS



3 LES GARANTIES D'EMPRUNT



La CGLLS a pour mission de garantir les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) / Banque des Territoires (BdT) aux opérateurs de logement social pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de leur parc de logements locatifs sociaux. Cette garantie s'applique principalement aux prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) et aux prêts locatifs à usage social (PLUS).

LE SUIVI DES RISQUES

La CGLLS, établissement public administratif (EPA), est une société de financement agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et soumise à la réglementation bancaire. Cette réglementation impose à la CGLLS un suivi rigoureux de l'évolution de ses encours, y compris au regard de ses fonds propres. Ceci vaut particulièrement pour les grands emprunteurs. À ce titre, la CGLLS bénéficie d'une dérogation relative aux grands risques depuis un arrêté du 27 juillet 2015 ayant modifié l'arrêté du 23 décembre 2013 relatif à l'application de l'article 493 du règlement UE n° 575/2013 (dispositions transitoires relatives aux grands risques). L'encours garanti de chacun des grands emprunteurs peut dépasser la limite de 10 % des fonds propres de l'établissement. La dérogation ne concerne pas les encours sur les établissements financiers, qui demeurent plafonnés à 150 M€ (ou 25 % des fonds propres si ce montant est supérieur, ce qui n'est pas le cas pour la CGLLS en 2022), ni les prêts accordés par la CGLLS directement aux organismes (dans le cadre des aides au rétablissement). Pour autant, la CGLLS continue de calculer et de déclarer à l'ACPR, tous les trimestres, ses encours bruts par contrepartie ou groupe de contreparties dépassant les 10 % de ses fonds propres, ainsi que les encours pondérés afférents.

Au 31 décembre 2022, le ratio de solvabilité ressort à 21,45 %, en légère diminution de 2,73 points sur un an. Cette évolution s'explique par la modification de l'échelle des notes de la Banque de France sur les comptes 2021 qui a impacté certaines contreparties. Cela a augmenté les besoins en fonds propres de notre établissement et mécaniquement diminué notre ratio de solvabilité. Ce dernier demeure supérieur aux exigences réglementaires (10,5 %), ce qui laisse la CGLLS à même de poursuivre sa mission de garantir à titre subsidiaire les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) / Banque des Territoires (BdT) aux opérateurs du logement locatif social.

Ces dernières années, l'accélération de la concentration des acteurs du secteur, voulue depuis la loi Élan, impacte les grands risques de notre établissement. On observe donc une diminution du nombre des grands risques qui passe de 20 en 2016 à 14 fin 2022, mais une hausse des encours de ces derniers.

Pour mémoire, le droit d'inscrire une hypothèque légale, à l'origine conféré à la CGLLS, a été transféré à la CDC à compter de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (cf. article L. 431-1 du CCH). Depuis 2001, les hypothèques légales sont inscrites au nom de la CDC, sur demande de la CGLLS, qui prend en charge les frais d'inscription. En cas d'appel en paiement, la CGLLS est subrogée par la CDC dans ses droits de créancier avec les garanties attachées à cette créance. En cas de liquidation de l'emprunteur défaillant ou de vente de l'immeuble, la CGLLS est ainsi créancier privilégié sur le prix de vente, en lieu et place de la CDC.

Fin 2022, le total des risques bruts a progressé de 87 M€ (contre +479 M€ en 2021). Ils sont ainsi passés d'un encours de 2 998 M€ fin 2021, sur 14 contreparties, à 3 085 M€ fin 2022 sur le même nombre de contreparties, soit une progression de 2,9 % en 2022 (contre 19 % en 2021, 2 % en 2019 et 2020, 21 % en 2018, plus de 18 % en 2017). La concentration des grands risques sur l'encours global est restée stable à un peu plus de 76 %. Dans le cadre de sa gestion des risques, la CGLLS demande à la CDC d'inscrire une hypothèque légale pour les garanties accordées supérieures à (i) 300 k€ pour les emprunteurs classés en grands risques, (ii) à 100 k€ pour les organismes « MOI ». Elle ne procède toutefois plus aux valorisations des immeubles grevés. L'ensemble des valorisations antérieurement réalisées, dont la validité était de trois ans, sont arrivées à échéance début 2018. À partir de 2018, le « risque pondéré déclaré par contrepartie » classé en grands risques est désormais égal au « risque brut déclaré ».

LA SUBSIDIARITÉ

Si l'encours global garanti par la CGLLS de plus de 4 milliards d'euros à fin 2022 peut paraître important, on constate que la part des garanties accordées chaque année demeure marginale par rapport aux prêts « habitat social » émis par la Banque des Territoires, démontrant ainsi la durabilité du caractère subsidiaire de la garantie de la CGLLS.

La CGLLS a pour mission de garantir les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) / Banque des Territoires (BdT) aux opérateurs de logement social pour leurs opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de leur parc de logements locatifs sociaux.

Le Conseil d'administration de la CGLLS a instauré un principe de subsidiarité pour la garantie de la CGLLS. La garantie ne peut être sollicitée que lorsque celle des collectivités territoriales n'a pu être obtenue par l'emprunteur, sur tout ou partie des prêts afférents à une opération.

Cette subsidiarité est un élément majeur, car la CGLLS n'a pas vocation à remplacer les collectivités locales mais a pour mission de soutenir les projets qui ne pourraient être réalisés sans sa garantie. Cette même subsidiarité fait donc l'objet d'un suivi régulier par les instances de l'établissement.

Le caractère subsidiaire peut se mesurer grâce à plusieurs indicateurs :

- le flux annuel des garanties émises vis-à-vis des prêts décaissés et garantissables de la CDC (hors prêts à l'opérateur), qui reste mesuré à 3,2 % en 2022 contre 2,2 % en 2021 ;
- le stock total garanti par la CGLLS vis-à-vis de l'encours de la CDC sur le logement social, qui reste fin 2022 inférieur à 3 %, soit un niveau cohérent avec le flux des dernières années ;
- enfin, le nombre de logements (constructions neuves) garantis par notre établissement (3 815) rapporté aux mises en service de 2021 (84 005) et qui ressort stable à 4,5 % en 2022.

Hors prêts à l'opérateur, notre établissement est intervenu en 2022 sur un petit nombre de bailleurs (88) mais aussi d'opérations (318). Ces différentes données permettent de confirmer le caractère subsidiaire de la garantie de la CGLLS et de confirmer le rôle essentiel des collectivités locales qui accompagnent pleinement les bailleurs sociaux dans leurs projets.

Afin d'affiner le caractère subsidiaire d'une opération de garantie, nous avons donc depuis début 2022 créé un indicateur de subsidiarité. Cet indicateur fait ressortir que sur l'exercice 2022, une majorité de dossiers (70 %) respecte le critère de subsidiarité. Logiquement, ces dossiers représentent moins de la moitié des montants garantis (46 %) car notre intervention porte sur toute l'opération en cas de non-subsidiarité.

L'ÉVOLUTION
DES GARANTIES ACCORDÉES
PAR ANNÉE

En 2022, la CGLLS a accordé 298 M€ de garanties (au profit de 90 organismes), contre 424 M€ en 2021 (96 organismes), soit une diminution de 29 %. Cette baisse s’explique principalement par la fin du dispositif des prêts à l’opérateur et plus précisément, des prêts de haut de bilan chantiers (prêt à l’opérateur mis en place dans le cadre du plan de relance).

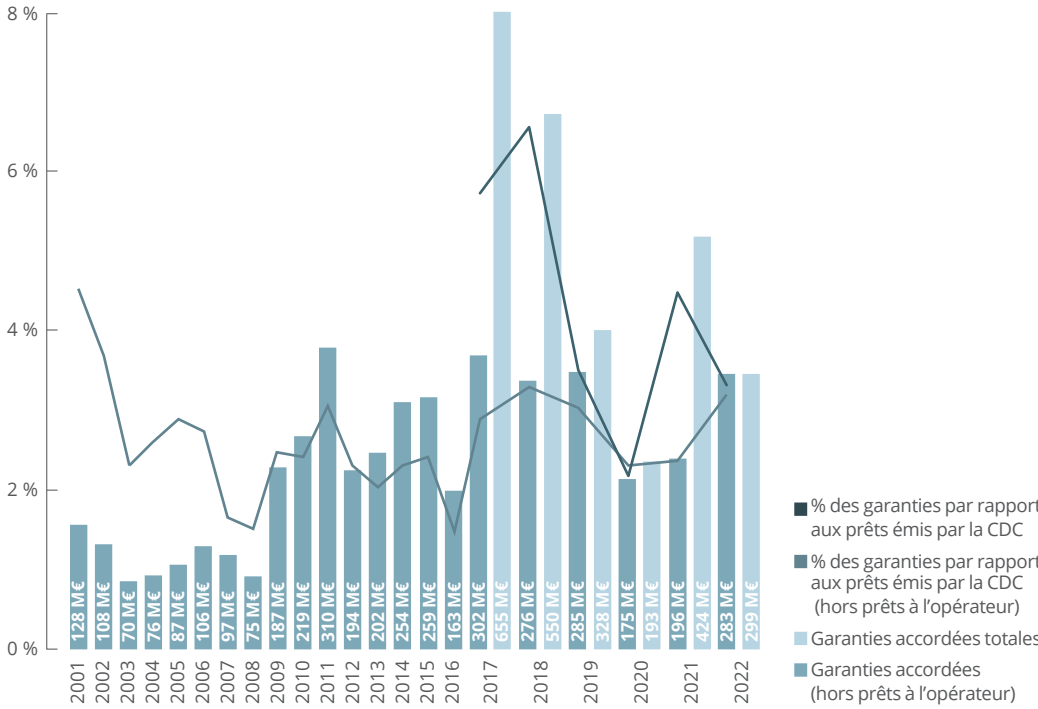
Cette diminution occulte en réalité un fort rattrapage des garanties classiques (garantie à l’opération) accordées. Sur 2022, 318 garanties classiques ont été accordées pour plus de 283 M€, contre 240 garanties pour 196 M€ sur 2021. Cela représente une hausse de 32 % du nombre de dossiers et de 44 % des montants, à mettre en regard d’une hausse de 12,5 % des mises en services totales (atteignant 74 667 logements en 2021 et 84 005 logements en 2022).

Si l’on exclut le prêt habitat privé (PHP) à destination des MOI pour lequel il n’y a pas eu de demandes, le périmètre des prêts garantissables par la CGLLS en 2022 reste similaire à celui de l’année précédente.

Néanmoins, le flux garanti par la CGLLS a baissé en proportion en 2022, pour atteindre 3,3 % des prêts décaissés par la CDC (contre 4,5 % des prêts en 2021). Cette diminution est principalement liée à la fin des différents dispositifs de prêts de haut de bilan à l’opérateur dont seuls les reliquats ont été décaissés en 2022.

A contrario, hors prêts à l’opérateur, les volumes garantis par la CGLLS ont crû, représentant ainsi 3,2 % des prêts garantissables émis par la CDC (contre 2,2 % des prêts en 2021).

L'évolution de la part garantie par la CGLLS par rapport aux émissions de prêts de la CDC (flux annuel)



LA NATURE
DES OPÉRATIONS
ET LES TYPES DE PRÊT

En 2022, les garanties accordées ont contribué à la construction, l’acquisition-amélioration et la réhabilitation de 6 535 logements (5 410 en 2021 et 3 363 en 2020), sachant qu’il n’a pas été tenu compte pour les prêts à l’opérateur des logements additionnels financés en développement et en rénovation énergétique.

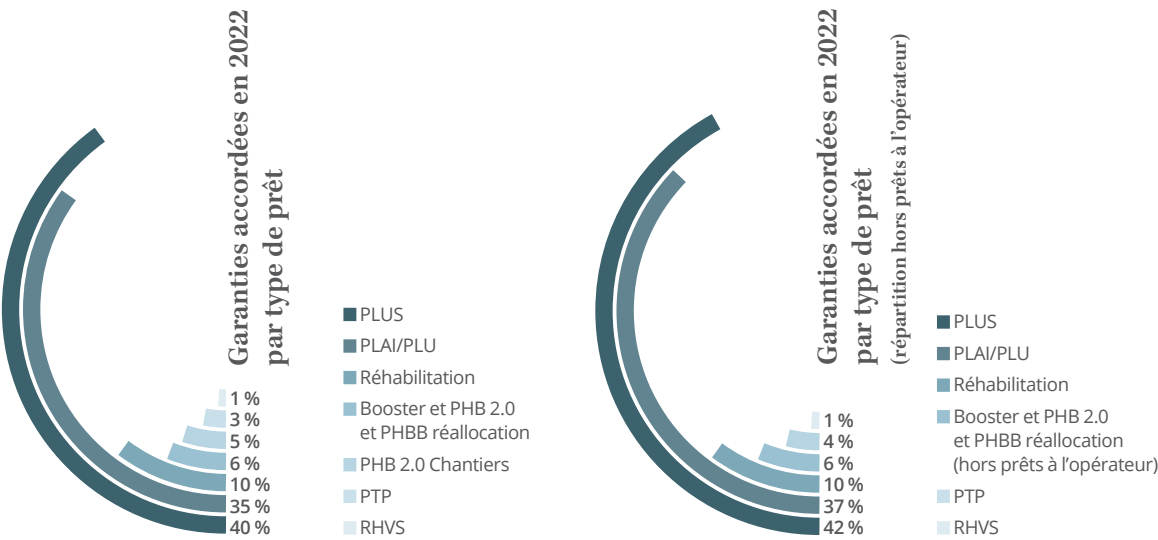
En 2022, l’intervention de la CGLLS a été renforcée par rapport au nombre de mises en service de logements sociaux en France. En effet, la CGLLS est intervenue partiellement ou totalement sur 4,7 %* du parc de logements sociaux mis en service en 2022 (84 005 logements), contre 5,0 %* du parc en 2021 (74 667 logements).

Conformément aux volumes de prêts CDC, les montants garantis par la CGLLS portent davantage sur des prêts PLUS (120 M€, soit 42 % hors PHBB) que sur des PLAI (105 M€, soit 37 % hors PHBB).

Il convient de noter que les prêts Booster, PHB 2.0 et PHBB réallocation qui représentent 6 % des prêts (hors prêts à l’opérateur) sont complémentaires aux opérations de PLAI et PLUS et permettent d’améliorer le profil financier des opérations. Sur ces trois produits, le montant garanti ressort à 17 M€ en 2022, contre 21 M€ en 2021.

La part des prêts garantis sur les opérations de réhabilitation diminue légèrement, passant de 13,6 % de prêts en 2021 à 10,0 % en 2022.

*Hors acquisitions-améliorations, réhabilitations et transferts de patrimoine.



LES GARANTIES ACCORDÉES PAR FAMILLE D'ORGANISME

En 2022, la part des garanties accordées par famille est relativement stable. En effet :

- ▶ 82 % des garanties accordées ont bénéficié aux ESH, part qui diminue légèrement compte tenu de la baisse des demandes liées au PHB Chantiers ;
- ▶ environ 7 % des garanties accordées ont bénéficié aux OPH. En montant, le niveau est stable avec celui de 2021 ;
- ▶ 7 % des garanties accordées ont bénéficié aux SEM, contre 6 % en 2021. À noter qu'en 2020, près de 26 % de garanties accordées avaient bénéficié aux SEM, la baisse correspond aux demandes de la Société Immobilière de Mayotte ;
- ▶ près de 4 % des garanties accordées ont bénéficié aux SA coopératives d'HLM, contre près de 3 % en 2021 et 2020 ;
- ▶ moins d'1 % des garanties accordées ont bénéficié aux organismes agréés MOI.

LES GARANTIES PAR DÉPARTEMENT

La CGLLS intervient en moyenne chaque année sur environ 50 % des départements français et elle n'est pas intervenue dans un peu plus d'un tiers des départements entre 2019 et 2022. Toutefois, on constate une plus grande concentration des garanties sur un nombre plus faible de départements lors des deux dernières années. En 2022, 4 départements représentent un peu plus de 30 % des garanties. Il s'agit du Nord, des Landes, des Yvelines et du Val-d'Oise.

LES TERRITOIRES ULTRAMARINS

Depuis 2013, les demandes de garanties sur les territoires ultramarins se concentrent principalement sur Mayotte et son opérateur la SIM, et dans une moindre mesure sur La Réunion. Après quatre années très dynamiques (2017 à 2020), l'activité avec la SIM a fortement diminué pour ne représenter que 2,7 % du montant des garanties accordées en 2022.

ÉVOLUTION DES ENCOURS DE STOCK (EN M€)

Fin 2022, l'encours global garanti par la CGLLS s'élève à 4 027 M€, en progression d'environ 3 % à comparer à 3 911 M€ fin 2021.

Sous l'effet des regroupements, le nombre de bailleurs garantis ressort une nouvelle fois en baisse à 396 contre 405 en 2021, 420 en 2020, 448 à fin 2019 et 467 à fin 2018. Cela représente une diminution de 15 % depuis la loi Élan de 2018.

Cette concentration accentue les encours des grands risques de notre établissement qui concentrent presque 80 % des encours.

La qualité de l'encours garanti est un élément important. En effet, le secteur sur lequel intervient la CGLLS est particulièrement régulé. Les organismes, mais aussi les opérations, font l'objet d'un agrément de l'État. Par ailleurs, les données historiques du secteur et de l'établissement démontrent une bonne résilience du secteur. Son financement est assuré par la CDC et les loyers sont partiellement financés par des aides au logement.

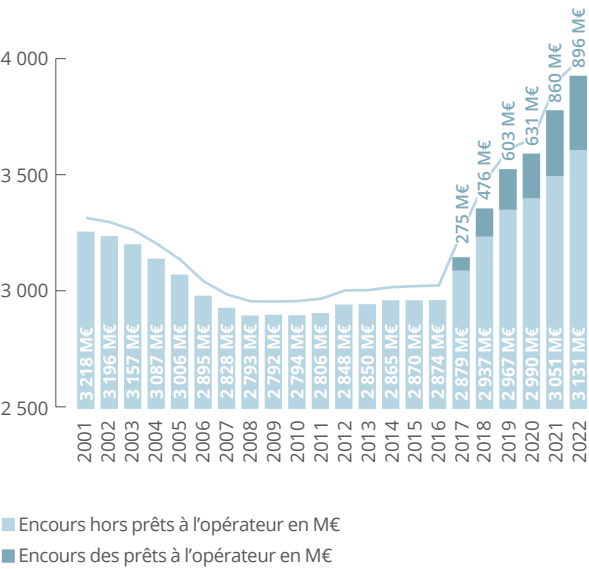
L'encours des prêts à l'opérateur (PHBB et PHB Chantiers) a continué de progresser mais plus modestement et représente 896 M€, soit 22 % de l'encours total. Il représentait déjà 22 % sur 2021 (860 M€) et 17 % sur 2020 (631 M€).

L'étude de l'encours démontre la très forte implication de la CGLLS pour accompagner la mise en place de mesures en faveur du logement social par la CDC.

Les territoires ultramarins

Depuis 2018, l'encours relatif aux territoires ultramarins est relativement stable, autour de 12 %.

Évolution de l'encours de garanties (stock)



HARMONIA

Contexte et historique

La CGLLS est le maître d'ouvrage de l'interface Web « Harmonia », en liaison avec le ministère chargé du Logement et les différentes fédérations d'organismes HLM (ESH, OPH et coopératives HLM) et des SEM (EPL). Depuis sa mise en service en 2008, cet outil permet aux organismes de logement social de transmettre leurs comptes de façon dématérialisée au ministère chargé du Logement sous la forme des états réglementaires HLM (ER) et à leur fédération sous la forme des questionnaires DIS (dossiers individuels de situation).

En 2010, la transmission dématérialisée des comptes des organismes HLM est devenue obligatoire via Harmonia en application des articles R. 423-24, R. 423-28 et R. 423-78 introduits au Code par l'article 4 du décret n° 2009-1680 du 30 décembre 2009 et arrêté du 8 mars 2010.

L'article 119 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) a modifié l'article L. 423-3 du CCH qui rend désormais obligatoire la transmission des états financiers des organismes HLM à la CGLLS.

En 2014, le ministère chargé du Logement (DHUP) a ouvert sur sa plateforme Harmonia une base d'échange pour les organismes agréés MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) afin que tous les bénéficiaires de cet agrément puissent adresser annuellement, sur la base du volontariat, leur compte rendu d'activité et leurs comptes financiers conformément à l'article L. 365-7 du CCH, et ce, sous une forme dématérialisée. À terme, en collaboration avec les différentes fédérations, il sera mis en place un dispositif permettant de remonter ces informations sous une forme standardisée.

En 2016, et pour la première fois, les SEM immobilières agréées ont transmis électroniquement via Harmonia des états réglementaires synthétisant leurs comptes 2015 au ministère chargé du Logement, conformément à l'article R. 481-14 du CCH résultant du décret n° 2015-1253 du 7 octobre 2015 pris en application de l'article n° 111 de la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Les « états réglementaires SEM » transmis comprennent 16 fiches, dont 14 sont issues du questionnaire DIS fédéral.

Du fait de l'obligation légale, la quasi-intégralité des organismes HLM transmettent leur ER au ministère chargé du Logement via Harmonia (plus de 99 % des comptes 2020) et un peu plus de 87 % des SEM de logement.

Via Harmonia, les organismes peuvent également transmettre leurs documents financiers aux préfectures qu'ils ont préalablement sélectionnées dans l'outil en fonction du territoire où est implanté leur patrimoine, mais également à des partenaires dont la CDC, la CGLLS et l'ANCOLS.

La gestion du projet

Le « comité projet » composé de la CGLLS, des représentants de la DHUP et du prestataire Capgemini s'est réuni onze fois en 2022. Ce comité permet de suivre l'exécution du contrat de TMA (tierce maintenance applicative), les actions en cours ainsi que les indicateurs de production. Annuellement, un test de sécurité est effectué. Il fait l'objet d'un rapport et, le cas échéant, des corrections nécessaires.

Les évolutions techniques d'Harmonia

Depuis la mise en place d'Harmonia, les différentes plateformes continuent d'évoluer techniquement afin de répondre au mieux aux besoins des utilisateurs.

Le « comité de pilotage », qui comprend les membres du « comité projet » auxquels s'ajoutent les quatre fédérations d'organismes, s'est réuni trois fois en 2022. Le coût des évolutions retenues pour 2023 s'élève à environ 73 k€ HT. Il comprend notamment les demandes d'évolutions des fédérations et du ministère, dont les évolutions liées à l'annuaire des organismes mis en place courant 2022. La mise en production des évolutions 2022 a été effectuée en avril 2022, avant l'ouverture de la campagne de collecte des comptes 2021.

4 LES COTISATIONS ET LEUR EMPLOI



Références

- Arrêté du 31/01/2022 fixant les modalités de déclaration des éléments d'assiette des cotisations dues à la CGLLS et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 23/05/2022 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation principale et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 25/10/2022 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle.

LES COTISATIONS ET LEUR EMPLOI

En 2022, la CGLLS a recouvré trois cotisations auprès des bailleurs sociaux : la cotisation principale et la cotisation additionnelle, qui alimentent son budget, et la cotisation destinée à l'ANCOLS.

Le produit de ces cotisations s'est élevé à 383,4 M€ :

- 314,9 M€ pour la cotisation principale (cotisations > 0 = 369,2 M€, cotisations < 0 = 54,3 M€) ;
- 57,0 M€ pour la cotisation additionnelle ;
- 11,5 M€ pour la cotisation ANCOLS.

Le produit des cotisations principale et additionnelle est reversé aux organismes par une forme de mutualisation : il alimente le FNAP pour soutenir l'investissement, l'ANRU pour appuyer la rénovation urbaine, le FNAVDL pour aider au relogement des personnes reconnues prioritaires et urgentes, les protocoles de redressement pour les organismes en difficulté, la CPR pour accompagner les regroupements, le FSI pour encourager l'innovation.

Le produit des cotisations est en légère baisse de 0,7 % par rapport à 2021.

LA COTISATION PRINCIPALE (ART. L. 452-4 DU CCH)

La cotisation principale est versée par les organismes HLM, les EPL et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), au titre de leur activité locative sociale. Elle a pour assiette les loyers et redevances appelés au cours du dernier exercice clos durant l'année précédant (2021) celle de l'imposition (2022), ainsi que le supplément de loyer solidarité (SLS) versé l'année précédente (2021), taxé à 85 %.

En 2022, 677 organismes étaient tenus de souscrire une déclaration.

La phase déclarative des éléments d'assiette s'est déroulée du 24 février au 25 mars et la phase de paiement du 7 au 16 juin 2022.

Le taux de la cotisation est compris entre 2 % et 5 % des loyers et redevances. Toutefois, ce taux ne peut excéder 2,5 % :

- pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 et des logements à usage locatif et des logements-foyers situés dans les départements d'outre-mer ;

- pour les organismes situés en métropole, dont le montant des redevances perçues au titre des logements-foyers dépasse 80 % de l'assiette.

La cotisation est réduite d'un montant proportionnel :

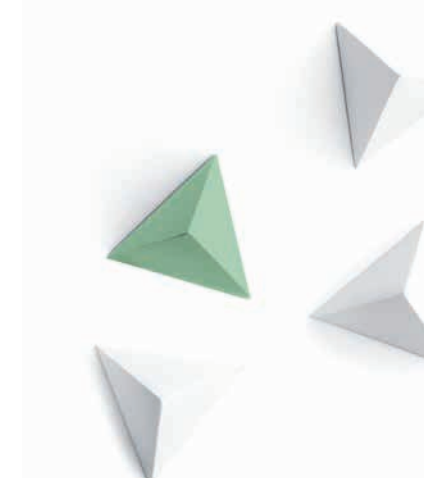
- **au nombre de bénéficiaires des aides au logement** prévues aux articles L. 542-1 du CCH (allocation de logement) ; L. 831-1 du CSS (allocation logement aux personnes âgées) et L. 351-1 du CCH (aide personnalisée au logement) ;
- **au nombre de logements et de logements-foyers** situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- au nombre de logements à usage locatif et de logements-foyers ayant fait l'objet au cours de l'année écoulée d'une **première mise en service** par l'organisme et d'une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 du CCH ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. Dans le cas des logements-foyers, le nombre retenu est celui des unités ouvrant droit à redevance.

Les montants des réductions 2021 ont été reconduits en 2022 et sont stables depuis 2009.



Les paramètres de calcul

	2009-2012	2013-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PARAMÈTRES VARIABLES										
Taux de la cotisation principale	1,31 %	1,27 %	1,37 %	1,58 %	1,58 %	2,20 %	2,88 %	3,19 %	3,026 %	3,042 %
Taux réduit	-	-	-	-	-	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Réduction par bénéficiaire des APL-AL	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €
Réduction par logement ou logement-foyer situé dans les QPV (ex-ZUS)	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €
Réduction première mise en service conventionnée	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €
Taux SLS	-	-	-	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %
Modulation majoration	-	-	-	-	-	4,19 %	4,69 %	5,22 %	5,0829 %	5,2063 %
Modulation minoration	-	-	-	-	-	353 €	1,09	1,417	1,000	1,0381



La répartition des produits et des réductions en 2022 (en M€)

La cotisation brute avant déduction des réductions est en légère baisse (-0,4 %). Le montant global des réductions est stable (197 M€). Après une baisse continue depuis 2017, le nombre de mises en service repart à la hausse, +12,5 % par rapport à 2021.

2022	Nombre de cotisants	Cotisation brute avant déduction	Réduction AL-APL	Réduction QPV	Réduction première mise en service	Cotisation après réductions avant modulation	Modulation majoration	Modulation minoration	Modulation	Cotisation après modulation
OPH	193	302,4	38,7	21,9	14,7	227,1	414,9	604,1	-189,2	37,9
ESH (SA)	177	401,6	40,0	17,2	35,3	309,7	497,8	595,3	-97,5	212,2
COOP	44	25,8	2,6	1,4	2,2	19,6	35,6	42,6	-7,0	12,7
Total HLM	414	729,7	81,4	40,5	52,2	556,4	948,3	1 242,0	-293,7	262,7
EPL (SEM)	121	79,3	9,4	4,7	7,4	58,0	76,5	83,0	-6,5	51,5
MOI	142	2,2	0,8	0,1	0,9	0,8	-	-	-	0,8
Total général	677	811,2	91,5	45,3	60,4	615,1	1 024,8	1 325,0	-300,1	315,00
Évolution N/N-1	-3,0 %	-0,4 %	-6,8 %	0,8 %	12,5 %	-0,8 %	-	-	-	-1,2 %

Le dispositif de modulation

Il est appliqué un dispositif de modulation de la cotisation principale visant à unifier le taux d’effort des organismes au regard de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

Le montant de la modulation est calculé à partir d’une « **majoration** », représentant le pourcentage moyen des organismes au titre de la RLS, d’où l’on retranche **une réduction**, représentant la RLS supportée par l’organisme : Modulation = Majoration – Minoration.

Le montant de cette modulation ainsi définie vient s’ajouter (si la majoration est supérieure à la réduction) au montant de la cotisation ou s’en retrancher (si la réduction est supérieure à la majoration) après application des différentes réductions. De ce fait, le montant de la cotisation après modulation peut être négatif, auquel cas la CGLLS effectue un versement à l’OLS.

Dans le cadre de la clause de revoyure signée le 25 avril 2019, Action Logement se substitue à une partie des cotisations versées à la CGLLS par les bailleurs sociaux afin de financer le Fonds national des aides à la pierre (FNAP). Cette substitution est prévue de 2020 à 2022 pour un montant de 300 M€ par an.

Ce dispositif permet de réduire les cotisations CGLLS demandées aux organismes tout en préservant les modalités de financement des aides à la pierre.

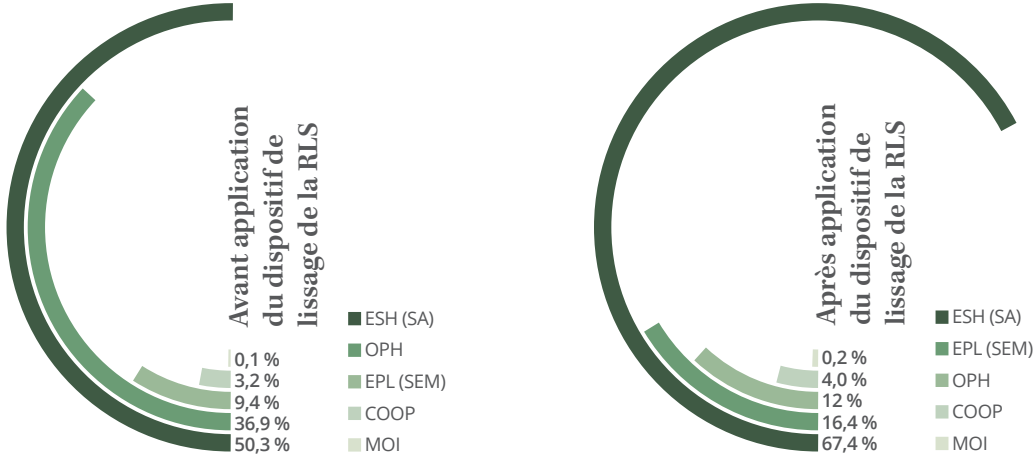
En conséquence, le dispositif de modulation de la cotisation CGLLS a été modifié pour les années 2020 à 2022. Le taux de majoration a été fixé de manière que la somme totale des majorations prévues dans le cadre de la modulation soit inférieure de 300 millions d’euros à la somme totale des réductions prévues au titre de cette même modulation.

En 2022, le montant de la RLS a été fixé à 1,325 Md€ afin de compenser la sous-exécution 2021. Après modulation, l’impact net est de 1 Md€ pour les organismes.

(M€)	Montant majoration	Montant réduction	Montant modulation
COOP	35,6	42,6	-7,0
OPH	414,9	604,1	-189,2
ESH (ou SA)	497,8	595,3	-97,5
EPL (SEM)	76,5	83,0	-6,5
Total	1 024,8	1 325,0	-300,1

Suite à la mise en place du dispositif de modulation, 142 OLS (137 en 2021) dont la cotisation était négative ont obtenu un versement global de 54,3 M€ (51,9 M€ en 2021).

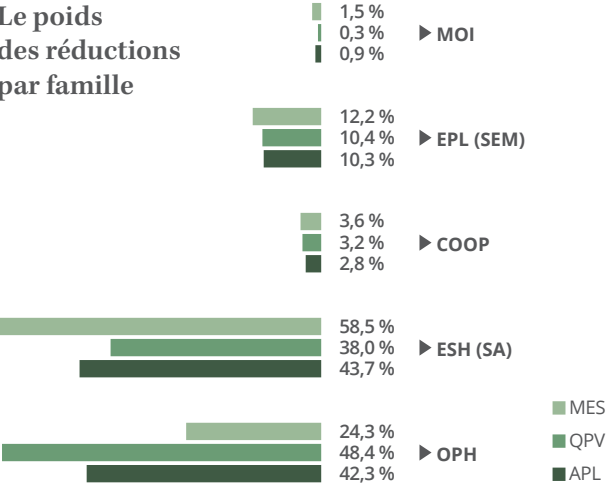
La répartition du produit de la cotisation principale par famille en %



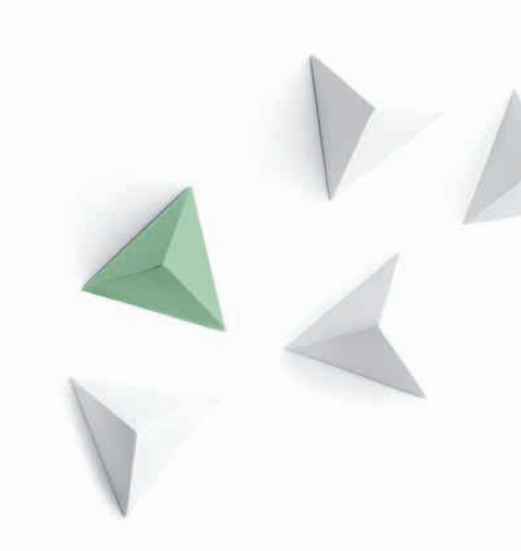
La famille des ESH demeure la première famille contributrice à la cotisation principale, et son poids représente plus des deux tiers du produit total (67,4 % contre 66,5 % en 2021).

À l'inverse, le poids des OPH continue de diminuer (12 % contre 14 % en 2021).

Le poids des réductions par famille



La famille des OPH concentre le plus de logements situés dans les QPV (48,4 %) et le nombre d’allocataires APL (48,4 %). La famille des ESH, quant à elle, demeure en tête des mises en service (58,5 %).



LA COTISATION ADDITIONNELLE (ART. L. 452-4-1 DU CCH)

La cotisation additionnelle est versée par les organismes HLM, ainsi que par les EPL et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de leur activité locative sociale.

Elle a pour assiette :

- une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition, augmenté du nombre d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance ;
- une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme établi à partir des comptes annuels de l'avant-dernier exercice clos ;
- le dispositif déclaratif se décline en deux temps. Dans un premier temps, les organismes déclarent les éléments d'assiette, puis dans un second temps, après publication de l'arrêté fixant les paramètres de calcul, les organismes valident le montant dû ;
- la campagne déclarative s'est déroulée du 24 février au 25 mars, et la phase de paiement du 23 novembre au 28 novembre 2022.



Les paramètres de calcul

	2009-2010	2011	2012	2013-2014	2015-2017	2018	2019	2020	2021	2022
PARAMÈTRES VARIABLES										
Somme forfaitaire par logement	5 €	7 €	6 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €
Réfaction appliquée à l'autofinancement net	13 %	9 %	10 %	8,0 %	8,0 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
Taux applicable à l'autofinancement net	11 %	12 %	11 %	11,5 %	11,0 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	3,7 %	2,73 %

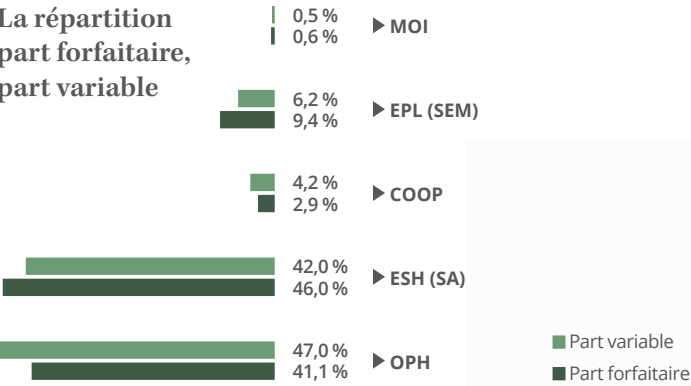
La somme forfaitaire par logement est stable depuis 2013. Au titre de 2022, le taux de réfaction de 2021 a été reconduit et le taux de taxation fixé à 2,73 %, soit un point de moins par rapport à 2021.

La contribution à la cotisation additionnelle (en M€)

	Nombre	Logements et logements-foyers	Part forfaitaire	Autofinancement net	Produits locatifs	Part variable	Cotisation additionnelle	Poids
2022								
OPH	209	2 307 503	8,1	1 234,5	9 341,0	17,6	25,7	45,0 %
ESH (SA)	179	2 583 329	9,0	1 415,3	11 899,0	15,7	24,7	43,4 %
COOP	42	164 822	0,6	110,0	746,8	1,6	2,1	3,8 %
EPL (SEM)	122	525 954	1,8	124,9	2 268,7	2,3	4,2	7,3 %
MOI	139	33 923	0,1	3,5	112,5	0,2	0,3	0,6 %
Total	691	5 615 531	19,7	2 888,2	24 368,0	37,4	57,0	100 %

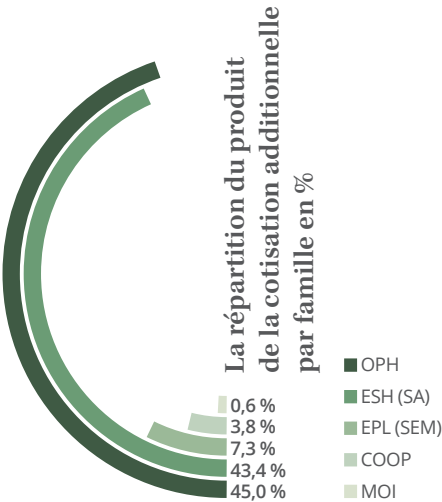
Le produit de la cotisation additionnelle 2022 se répartit à hauteur de 19,7 M€ pour la part forfaitaire et 37,4 M€ pour la part variable.

La répartition part forfaitaire, part variable



La famille des ESH, disposant du plus grand parc locatif, est la principale contributrice au niveau de la part forfaitaire, 46 % contre 41,1 % pour la famille des OPH.

67 % des organismes acquittent une part variable, en nette augmentation par rapport à 2021 (60,2 %). La part variable la plus importante est réglée par la famille des OPH (47 %).



La famille des OPH demeure la première contributrice (45 %) mais son poids tend à la baisse (47,3 % en 2021).

LA COTISATION ANCOLS (ART. L. 342-21 DU CCH)

Le recouvrement de cette cotisation, destinée au financement de l'accomplissement des missions de l'ANCOLS, a été délégué à la CGLLS.

Cette cotisation disposant de la même assiette que celle de la cotisation principale, les campagnes déclaratives d'assiette et de paiement se sont déroulées conjointement à celles de la cotisation principale. Le taux de taxation de 2022 a été fixé à 0,049 % (0,050 % en 2021) et le rendement s'est élevé à 11,5 M€.

5 LA CGLLS, LIEU DE CONCERTATION



La CGLLS accompagne les acteurs clés du secteur en participant au financement de leurs charges : USH, fédérations de bailleurs, associations de locataires, ADIL. Elle assure la maîtrise d'ouvrage de l'outil de centralisation des comptes des organismes : Harmonia. Ses instances de gouvernance constituent des lieux d'échange entre l'État et les différents intervenants du logement social. Les modalités d'intervention en subventions sont variées et touchent à de nombreuses préoccupations de la vie des bailleurs : finances, construction, rénovation, innovation au service de l'amélioration de la qualité de l'habitat et des services aux locataires

LES CONCOURS À L'USH, À LA FÉDÉRATION NATIONALE DES EPL, AUX FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

En sus des réunions relatives à la prévention organisées avec chaque fédération, une réunion annuelle de suivi de la convention est également prévue ; il en est de même avec l'USH. L'exercice 2022 a porté sur le bilan triennal des conventions 2019-2021, de nouvelles conventions triennales ayant été signées pour la période 2022-2024.

Dispositif d'auto-contrôle des fédérations : bilan des conventions triennales 2019-2021

Les conventions entre la CGLLS et les fédérations auxquelles adhèrent les organismes HLM prévoient qu'en contrepartie d'une contribution financière de la CGLLS, les fédérations mènent différentes actions, dont leur participation au système dit « auto-contrôle ».

Dans le cadre de l'auto-contrôle, les conventions fixent un objectif de réalisation de 95 % des DIS (dossiers individuels de situation) de leurs adhérents pour l'exercice N avant le 15 décembre de l'année N+1.

Les conventions 2019-2021 étant échues, les fédérations ont présenté leurs rapports d'exécution lors de réunions avec la CGLLS entre juin et septembre 2022.

LES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES AGRÉÉS POUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE INSERTION

Depuis la réforme en 2009 du système des agréments des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la CGLLS peut aider les fédérations d'organismes agréés afin d'améliorer leur fonctionnement, de coordonner leurs activités, d'investir pour le développement d'actions en faveur du logement social.

La participation financière de la CGLLS se concrétise par la programmation budgétaire annuelle des subventions allouées aux quatre fédérations.

Les conditions des versements et les obligations des fédérations sont fixées par des conventions triennales, dont le renouvellement s'est opéré en 2022 pour la période 2022-2024.

Ces conventions règlent les modalités de versement des subventions selon des objectifs définis dans des programmes d'action. Chaque fédération propose des actions visant en particulier à améliorer leur système d'information financier dans le cadre de l'auto-contrôle. Les fédérations auront par ailleurs à suivre l'élaboration et la mise en œuvre des PSP, à aider au montage de projets innovants ou de modernisation des organismes, à appuyer les adhérents fragiles pour améliorer leur résultat.

Les nouvelles conventions élargissent le programme d'actions à l'accompagnement en matière de réhabilitations énergétiques et de développement de stratégies territoriales.

Au 1^{er} janvier 2022, on dénombrait 107 organismes agréés MOI adhérents à l'une des quatre fédérations, soit quatre organismes agréés en plus par rapport au 1^{er} janvier 2019 (+3,9 %).

Pour mémoire, il n'y avait que 69 adhérents agréés MOI au 1^{er} janvier 2013, quand la première convention pluriannuelle est entrée en vigueur. Ce nombre était passé à 89 au 1^{er} janvier 2016.

Les quatre fédérations subventionnées sont :

- la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL) ;
- la Fédération Solidaires pour l'habitat (SOLIHA) ;
- l'Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO) ;
- l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ).

Les conventions avec les fédérations MOI permettent de financer l'accompagnement des fédérations et des organismes dans la mise au point des protocoles des adhérents en grande fragilité. Par ailleurs, l'expertise et le conseil des fédérations contribuent à l'instruction et à l'analyse des demandes des organismes.

LES CONCOURS AUX ASSOCIATIONS NATIONALES DE LOCATAIRES

Les conventions triennales 2022-2024 ont été renouvelées par une délibération votée lors du Conseil d'administration du 13 décembre 2021 avec chacune des associations nationales de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC).

Ces associations sont les suivantes :

- la Confédération nationale du logement (CNL) : 361 179 € par an ;
- la Confédération générale du logement (CGL) : 101 755 € par an ;
- la Confédération syndicale des familles (CSF) : 131 229 € par an ;
- la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV) : 250 772 € par an ;
- l'Association Force ouvrière consommateurs (AFOC) : 132 871 € par an.

En 2022, année des élections de locataires, le Conseil d'administration a autorisé la majoration de 10 % du budget de l'année comme en 2018.

LES CONCOURS AUX AGENCES DÉPARTEMENTALES D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL)

La CGLLS a renouvelé en 2021, pour la période 2021-2023, la convention-cadre avec l'ANIL qui prévoit les modalités du financement des ADIL au titre de leur mission générale d'information du public pour toute question intéressant le logement social.

En application de l'article L. 366-1 du CCH tel que modifié par l'article 46 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, l'annexe à l'article R. 366-5 du CCH résultant de l'article 7 du décret n° 2016-1713 du 12 décembre 2016, paru au JO le 14 décembre 2016, adapte les dispositions réglementaires relatives aux ADIL à la nouvelle possibilité de créer, outre les ADIL départementales, des ADIL interdépartementales, métropolitaines ou départementales-métropolitaines.

Le montant unitaire de la subvention comporte une part fixe (5 777 €) par département couvert et une part variable déterminée par le nombre de logements par département et actualisée chaque année à partir de la publication du répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS). La convention prévoit également que certaines ADIL reçoivent aussi un financement spécifique pour la mise en place des observatoires des loyers. En 2022, le montant global s'élève à 1,7 M€, pour un budget de 1,9 M€.

CONVENTIONS

Deux conventions ont été négociées avec nos partenaires institutionnels : ANRU et CDC, et signées début 2023.

La nouvelle convention avec l'ANRU a pour objectif de :

- formaliser et réactiver les relations déjà existantes et créer les conditions d'échange fluides entre les équipes de la direction des aides de la CGLLS et de la direction opérationnelle de l'ANRU ;
- mieux accompagner les bailleurs en protocole ;
- apporter l'expertise de la CGLLS lors de l'examen de la soutenabilité financière des programmes ;
- améliorer d'une manière générale notre coopération.

La CGLLS et la CDC disposaient de deux conventions :

- la première date de la création de la CGLLS et porte sur l'activité de garantie de l'établissement ;
- la seconde est une convention de prestation de service. Elle définit les obligations réciproques des deux établissements dans le cadre de leurs missions respectives. Afin de simplifier la gestion administrative et d'intensifier les relations entre les deux établissements, il a été convenu de regrouper les deux conventions et d'en élargir les thématiques afin de répondre aux objectifs respectifs de chacun tout en alignant les interventions auprès du secteur.

ORGANISATION DE L'ÉTABLISSEMENT ET DES RESSOURCES HUMAINES

Évolution de l'organisation

La réorganisation du secrétariat général présentée au Conseil d'administration du 14 octobre 2022 a eu vocation à conforter la fonction RH en vue notamment du soutien à l'attractivité de l'établissement, ainsi que les fonctions SI (création d'un deuxième poste d'informaticien) autour d'une nouvelle direction autonome : la direction administrative et des fonctions supports (DAFS).

Cette réorganisation a également permis la mise en conformité de l'établissement vis-à-vis de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) avec la création d'un poste de directeur général adjoint, second dirigeant effectif (conformément à l'article L. 511-13 du Code monétaire et financier).

Actions en matière de ressources humaines pour 2022

Élections professionnelles dans la fonction publique

Le taux de participation des collaborateurs a été particulièrement élevé à 81 %, bien au-dessus des 43,7 % de participation de la fonction publique dans son ensemble, permettant ensuite la nomination de deux représentants syndicaux au sein du nouveau comité social d'administration (CSA) de la CGLLS.

Évolution des prestations sociales destinées aux agents de l'établissement de façon à aligner la CGLLS avec le dispositif de prestations sociales facultatives en vigueur au sein de l'État.

De plus, **l'accès aux titres-restaurants** des agents de la CGLLS a été décidé, à l'instar d'autres établissements publics administratifs.

Activités de formation : 11 collaborateurs ont bénéficié de formations professionnelles au titre de l'exercice, pour une moyenne de 4,5 jours.

Mouvements de personnel : l'année 2022 s'est caractérisée, comme en 2021, par d'importants mouvements de personnel sur les 28 ETP, avec 7 sorties et 5 entrées tout au long de l'exercice.

Projet d'établissement

Le projet d'établissement a été lancé lors d'un CODIR dédié le 17 janvier 2022. Il s'agit d'un projet collectif et collaboratif, porté par l'ensemble du CODIR, pour l'établissement et aussi pour ses collaborateurs. Le cadre de référence sera le COP 2023-2025, avec une ambition que nous voulons partager, à savoir mettre en avant l'expertise de la CGLLS et de ses collaborateurs pour devenir un acteur de référence au sein de notre écosystème. Le projet permet à chacun d'apporter des améliorations concrètes dans son quotidien, plus de transversalité et de cohésion, et de contribuer à un groupe de travail, voire de le piloter.



COMPOSITION DES INSTANCES

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est présidé par Maryse PRAT et compte 12 administrateurs nommés pour 3 ans :

► Deux représentants du ministre chargé du Logement :

- François ADAM, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)

- Luc-André JAXEL-TRUER, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)

► Un représentant du ministre chargé de l'Économie, des Finances et de la Relance durable :

- Mikhaël AYACHE, chef du bureau du logement et des activités d'intérêt général BancFin 3 (direction générale du Trésor)

► Un représentant du ministre chargé du Budget :

- Jean-Baptiste LE VERT, adjoint au chef du bureau du logement, de la ville et des territoires 4 BLVT (direction du budget)

► Un représentant du ministre chargé de la Ville :

- Julie-Jane THOREAU, cheffe de projet renouvellement urbain et mobilités à direction déléguée à la politique de la ville de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

► Un représentant du ministre chargé de l'Outre-mer :

- Delphine COLLE, cheffe du bureau environnement logement développement et aménagement durables à la sous-direction des politiques publiques de la direction générale des outre-mer

► Trois représentants de l'Union sociale pour l'habitat :

- Maryse PRAT, directrice de missions à la Cité Jardins, administratrice de l'ESH La Doloise

- Jean-Michel FABRE, vice-président du Conseil départemental de Haute-Garonne

- Marianne LOUIS, directrice générale de l'Union sociale de l'habitat (USH)

► Un représentant de la fédération nationale des entreprises publiques locales :

- Benjamin GALLEPE, directeur général de la Fédération des entreprises publiques locales

► Un représentant des fédérations d'organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion :

- Thierry DEBRAND, président de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil)

► Une personnalité qualifiée dans le domaine du logement :

- Sabine BAIETTO-BEYSSON, présidente de l'observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF)

► Le commissaire du gouvernement nommé le 24 octobre 2022 :

- Alain PITHON, contrôleur général économique et financier

► Assistent au Conseil d'administration avec voix consultative :

- Marianne LAURENT, directrice générale de la CGLLS

- Denis TEILLAUD, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

► Participent une fois par an avec voix consultative :

En tant que représentant de l'Association des maires de France :

- Bernard BAUDOUX, maire d'Aulnoye-Aymeries, vice-président de la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre

En tant que représentante de l'Assemblée des communautés de France :

- Anne TERLEZ, vice-présidente de l'Assemblée des communautés de France, vice-présidente de l'agglomération Seine-Eure

En tant que représentant de l'Assemblée des départements de France :

- Christophe GUILLOTEAU, président du Conseil départemental du Rhône

En 2022, le Conseil d'administration s'est réuni à 5 reprises afin de débattre des enjeux de l'établissement et de décider des grandes orientations.

Comité d'audit

La composition et les modalités de fonctionnement sont librement déterminées par le Conseil d'administration par l'intermédiaire du règlement intérieur.

Ce dernier prévoit que le comité d'audit soit composé de quatre membres, dont le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de la CGLLS :

► Luc-André JAXEL-TRUER, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)

► Sonia DELMAS, adjointe au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DG-Trésor)

► Dominique HOORENS, directeur des études économiques et financiers de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

► Philippe JARRAUD, contrôleur budgétaire et comptable ministériel

► Alain PITHON, contrôleur général économique et financier

Le comité d'audit rend compte au Conseil d'administration. **En 2022, il s'est réuni 2 fois.**

Comité des aides

Il est présidé par Maryse PRAT, présidente du Conseil d'administration ou, en cas d'empêchement, par le représentant de l'État ayant la qualité d'administrateur désigné par le ministre chargé du Logement. Sa composition est la suivante :

► Représentants du ministre chargé du Logement :

- Luc-André JAXEL-TRUER, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)

- Chloé GAMBLE (suppléante), chargée d'études suivi des organismes constructeurs et en charge des études financières (DHUP)

- Charlotte COUTON, cheffe du bureau (LO4) du suivi des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

- Faïch KERGUELEN (suppléant), adjoint à la cheffe du bureau (LO4) du suivi des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

► Représentants du ministre chargé de l'Économie, des Finances et de la Relance durable :

- Sonia DELMAS, adjointe au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (direction générale du Trésor)

- Guillaume CASSIER (suppléant), adjoint au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (direction générale du Trésor)

► Représentants de l'Union sociale pour l'habitat :

- Antoine ROGERIE, directeur d'études à la Fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)

- Carole DEBRAS (suppléante), directrice des études financières et économiques à la Fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)

- Didier POUSSOU, directeur général de la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH)

- Olivier SILVERT (suppléant), directeur des études financières et comptables à la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH)

- Marianne LOUIS, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

- Antoine GALEWSKI (suppléant), chargé de mission - Délégation générale (USH)

► Représentants de la Fédération nationale des Entreprises publiques locales (EPL) :

- Philippe CLEMANDOT, responsable du département Immobilier et développement économique

- Fabien GUEGAN (suppléant), responsable adjoint du département Immobilier et développement économique

► Représentants des fédérations d'organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion :

- Philippe DE NIJS, administrateur (Fédération SOLIHA)

- Olivier RIGAULT (suppléant), directeur général de l'AMIL (Union professionnelle du logement accompagné, UNAFO)

► Commissaire du gouvernement :

- Alain PITHON, contrôleur général économique et financier

► Assistent au comité des aides avec voix consultative :

- Marianne LAURENT, directrice générale de la CGLLS

- Denis TEILLAUD, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

Le comité des aides s'est réuni à 5 reprises en 2022.

Commission de péréquation et de réorganisation

Elle est présidée par Maryse PRAT, présidente du Conseil d'administration. Sa composition est la suivante :

► Représentants de l'Union sociale pour l'habitat :

- Maryse PRAT, présidente de la commission de péréquation et de réorganisation

- Laurent GOYARD (suppléant), directeur général de la Fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)

- Carole DEBRAS, directrice des études financières et économiques à la Fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)

- Olivier SILVERT (suppléant), directeur des études financières et comptables à la Fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH)

- Vincent LOURIER, directeur de la Fédération des coopératives HLM (Coop'HLM)

- Denis TESNER (suppléant), directeur adjoint de la Fédération des coopératives HLM (Coop'HLM)

- Marianne LOUIS, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

- Antoine GALEWSKI (suppléant), chargé de mission - Délégation générale (USH)

► Représentants du ministre chargé du Logement :

- Charlotte COUTON, cheffe du bureau (LO4) du suivi des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

- Faïch KERGUELEN (suppléant), adjoint à la cheffe du bureau (LO4) du suivi des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

- Sébastien GORLIN, adjoint au sous-directeur de la législation, de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)

- Chloé GAMBLE (suppléante), chargée d'études suivi des organismes constructeurs et en charge des études financières (DHUP)

► Représentants du ministre chargé de l'Économie, des Finances et de la Relance durable :

- Sonia DELMAS, adjointe au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (direction générale du Trésor)

- Guillaume CASSIER, adjoint au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (direction générale du Trésor)

► Représentants de la Fédération nationale des Entreprises publiques locales (EPL) :

- Philippe CLEMANDOT, responsable du département Immobilier et développement économique

- Fabien GUEGAN (suppléant), responsable adjoint du département Immobilier et développement économique

► Représentants des fédérations d'organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion :

- Olivier RIGAULT, directeur général de l'AMIL (Union professionnelle du logement accompagné, UNAFO)

- Sébastien CUNY (suppléant), délégué général (FAPIL)

► Commissaire du gouvernement :

- Alain PITHON, contrôleur général économique et financier

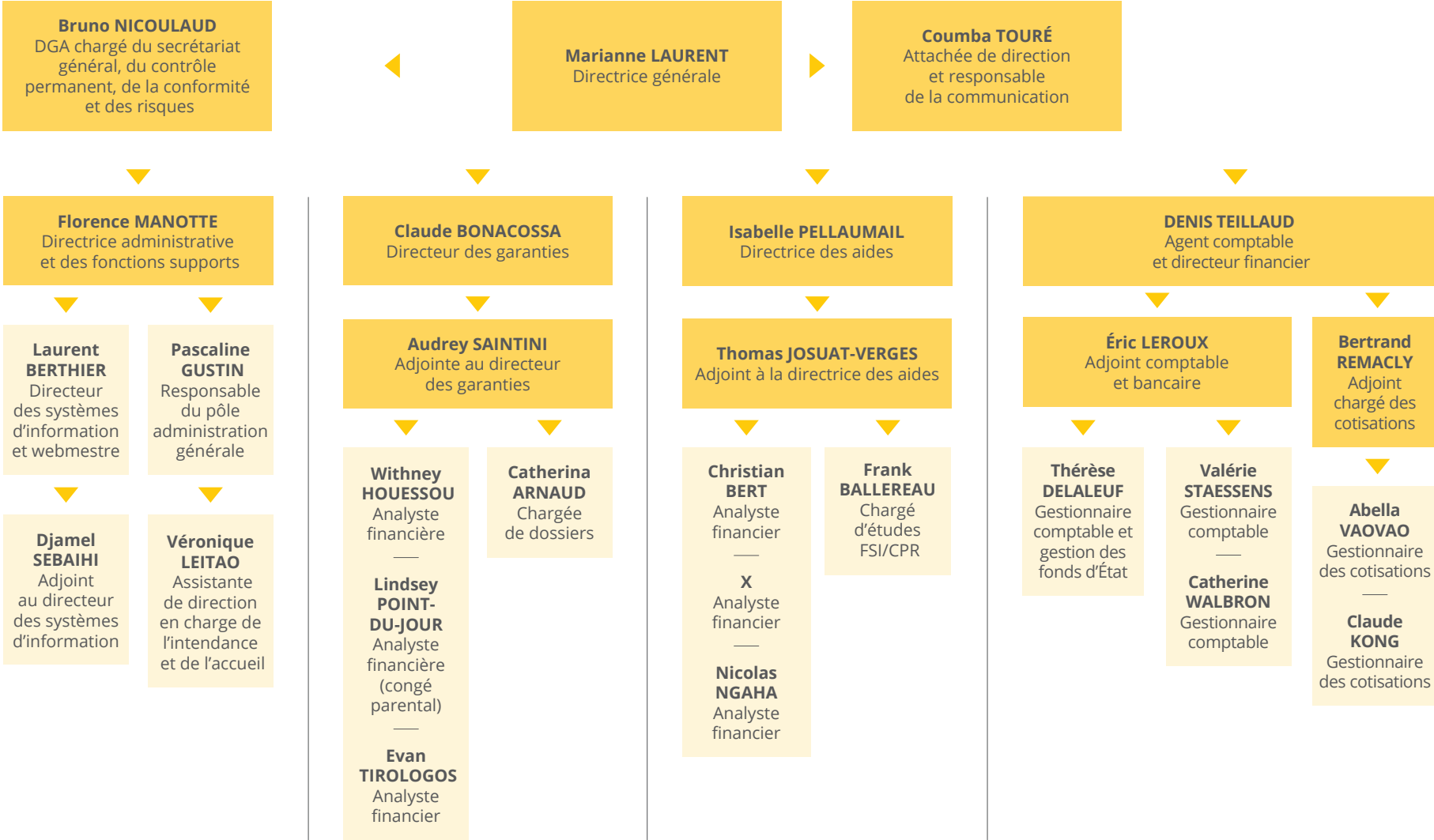
► Assistent au comité des aides avec voix consultative :

- Marianne LAURENT, directrice générale de la CGLLS

- Denis TEILLAUD, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

Sur l'exercice 2022, la commission s'est réunie à 5 reprises.

ORGANISATION ET ORGANIGRAMME





6 LES COMPTES



En 2022, les comptes affichent une baisse des charges de 20 M€, passant de 500 M€ à 480 M€.

Les cotisations nettes ont été ajustées aux besoins et sont stables par rapport à 2021.

Le résultat de l'année qui vise l'équilibre s'élève à 3,3 M€, contre 19 M€ en 2021.

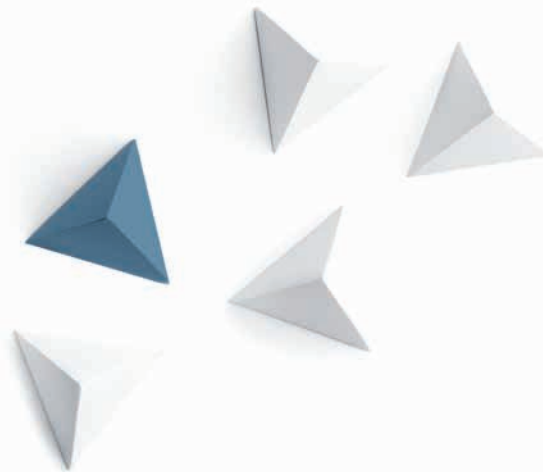
BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN K€)

AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN K€)	2022			2021
ACTIF	Valeur brute (1)	Amortiss. Provisions (2)	Valeur nette (3)=(1)-(2)	
Actif immobilisé	38 197	2 030	36 167	38 233
Valeurs immobilisées	2 368	2 020	348	442
- Immobilisations incorporelles	1 487	1 278	209	275
- Immobilisations corporelles	881	742	139	167
Créances sur les organismes	35 829	10	35 819	37 791
- Prêts à terme	35 819	-	35 819	37 791
- Créances sur appels en garantie	10	10	-	-
Actif circulant	724 007	-	724 007	680 419
Autres actifs	1 584	-	1 584	1 446
- Débiteurs divers	712	-	712	263
- Comptes de régularisation	872	-	872	1 183
Créances sur les établissements de crédit	722 423	-	722 423	678 973
- Compte de dépôt CGLLS	640 924	-	640 924	611 219
- Compte de dépôt FNAVDL	81 499	-	81 499	67 754
Total de l'actif	762 204	2 030	760 174	718 652

HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN K€)

	2022	2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Engagements de financement	0	0
- En faveur d'organismes du logement social	0	0
Engagements de garantie	4 027 062	3 911 088
- D'ordre d'établissements financiers		
- D'ordre d'organismes du logement social	3 962 353	3 833 068
- Douteux	64 709	78 020
Engagements de garantie	275 879	250 145
- Prêts signés non décaissés	55 320	103 810
- Prêts non signés	220 559	146 335
ENGAGEMENTS REÇUS		
Garanties reçues	4 891	11 063
- Des administrations publiques	1 924	3 771
- Des institutions financières	2 967	7 292

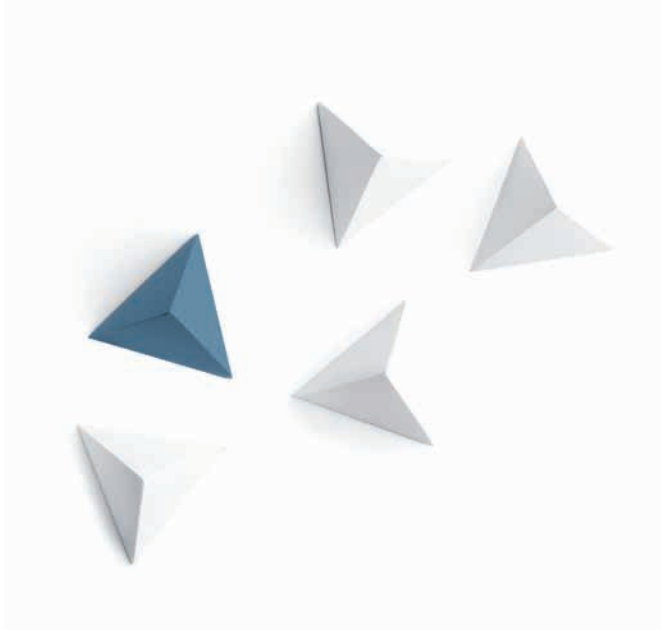
	2022	2021
PASSIF		
Capitaux propres	436 002	432 639
- Réserves	431 359	412 281
- Report à nouveau	1 280	1 280
- Résultat	3 363	19 078
- Subventions	-	-
- Fonds pour risques bancaires généraux	-	-
Provisions pour risques et charges	241 602	211 778
Dettes	82 570	74 235
- Créditeurs divers	319	275
- Charges à payer	752	6 206
- FNAVDL	81 499	67 754
Total du passif	760 174	718 652



COMPTE DE RÉSULTAT
AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EN K€)

CHARGES	2022	2021
Frais de fonctionnement	4 340	3 746
Aides aux organismes	39 038	54 027
Cotisation négative	54 255	51 889
Concours	28 615	27 111
Contribution à l'ANRU	184 000	184 000
Contribution au FNAVDL	15 000	15 000
Contribution au FNAP	75 000	75 000
Dotations aux provisions pour risques et charges	75 019	65 821
Autres charges	231	225
Charges exceptionnelles	2 112	4 732
Bénéfice	3 363	19 078
Total général	480 973	500 629

PRODUITS	2022	2021
Cotisation principale	369 252	370 854
Cotisation additionnelle	57 011	55 732
Autres produits	5 126	7 738
Reprise de provisions pour risques et charges	45 195	63 001
Produits exceptionnels	4 389	3 304
Perte	-	-
Total général	480 973	500 629





**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



Ce papier est issu des forêts protégées. Conception et impression : AGENCIE ZEBRA.COM