



Caisse  
de garantie  
du logement  
locatif social

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023





## ► L'édito de la présidente



**MARYSE PRAT**  
Présidente du Conseil  
d'administration

**L'innovation à la CGLLS constatée dès le début de mon mandat se poursuivra, notamment dans les modalités des bailleurs. Le secteur va devoir évoluer dans les prochaines années.**

La concentration des contraintes réglementaires et financières devrait impacter les bailleurs de manière très différenciée. Ainsi, l'analyse de l'évolution du secteur au sens large doit être complétée par des analyses micro- ou méso-économiques. Nous intervenons auprès d'acteurs dont la typologie et les modalités de regroupement diffèrent profondément. La réorganisation du tissu HLM issue de la loi Élan n'a pas produit les mêmes effets partout et de nouveaux organismes ou formes de partenariat sont nés. Il faudra les prendre en considération, comme par exemple la diversité des projets partenariaux dans les sociétés de coordination.

Ainsi, dans le cadre de l'observatoire des regroupements que la CGLLS a monté en 2023, nous avons souhaité porter une attention particulière à certains territoires ou à des risques spécifiques.

Ces constats ne seront pas sans impact sur les dispositifs financiers d'accompagnement de la CGLLS ou ses méthodes de travail.

Dans le cadre des conventions qui nous lient avec les fédérations, une vigilance sera portée sur le dispositif de prévention. La classique analyse rétrospective sera complétée par des analyses prospectives plus poussées afin de garantir la prise en compte des politiques publiques de l'habitat, des scénarios de soutenabilité des investissements, de l'innovation dans les procédés.

De même, l'analyse des grands risques au titre de l'activité de garantie devient prégnante en raison de la concentration du secteur.

Peut-être est-il également temps qu'une réflexion soit menée sur le principe strict de l'uniformité des mesures d'accompagnement (au nom de l'équité de traitement qui prévaut dans le secteur) à l'aune des caractéristiques propres des acteurs : leur histoire, leur patrimoine, leur territoire d'implantation, les risques propres embarqués, l'appartenance à un groupe...

La CGLLS, en s'appuyant sur son Conseil d'administration, les membres des différentes commissions, ses équipes, s'attachera, au sein de chaque domaine d'activité et dans le respect des contraintes liées à son double statut, à œuvrer et à innover en ce sens.

## ► Le mot de la directrice générale



**MARIANNE LAURENT**  
Directrice générale

**En 2023, l'établissement a avancé sur le chemin de la résilience, au plus près des besoins du secteur, et les travaux de structuration de l'activité, engagés il y a bientôt trois ans, portent leurs fruits.**

Cela s'est traduit notamment par la signature en 2023 du contrat d'objectifs et de performance 2023-2025. Le bilan du premier contrat 2019-2022 est très positif : 90 % des actions ont été mises en place ou engagées. Les travaux liés au statut de société de financement sont achevés et les impacts organisationnels pris en compte.

Nous avons donc pu capitaliser sur ces avancées pour aller plus loin dans l'ambition. C'est le cas de l'ensemble de nos outils d'intervention, que ce soit les aides financières dans le cadre des protocoles et l'approfondissement des suivis annuels, la refonte du règlement intérieur de la CPR mise en place en 2019, la réalisation du bilan qualitatif du FSI afin de mieux accompagner les bailleurs dans leurs projets, ainsi que les nouveaux dispositifs de garantie des prêts à la réhabilitation. La croissance des encours de garantie peut se poursuivre au rythme annuel de 3 % grâce à des ratios prudentiels solides.

Le dispositif de prévention des difficultés financières des bailleurs sociaux en lien avec les fédérations permet désormais de mieux prendre en compte la complexité de l'environnement économique, mais aussi les contraintes patrimoniales, territoriales, réglementaires, débouchant sur une analyse multicritère très intéressante. La stabilisation escomptée des paramètres économiques et financiers devrait permettre aux bailleurs de mieux se projeter et à la CGLLS de bien appréhender la typologie des bailleurs qui nécessitent un accompagnement.

Cette agilité acquise et déployée par les collaborateurs s'intègre dans l'ensemble des process. Elle apporte au secteur et aux tutelles le bénéfice d'un opérateur expert et solide. L'ensemble de l'écosystème du logement social peut se concerter dans les différentes instances afin d'apporter les solutions les plus adaptées aux problématiques constatées ou anticipées. En cela, la CGLLS est un organisme très original.



# Les chiffres clés

## L'appui aux organismes en difficulté

**61**

organismes examinés dans le cadre de la prévention des risques

**21**

organismes en cours de protocole d'aide

**3**

protocoles d'aide en cours d'instruction

**1**

protocole clôturé en 2023

**164**

opérations d'investissement approuvées

**12 M€**

d'aides versées

## Les autres dispositifs d'accompagnement

**1 nouvelle**

catégorie d'aide pour les actions de réorganisation au sein des groupes existants

**5,8 M€**

d'aides accordées :

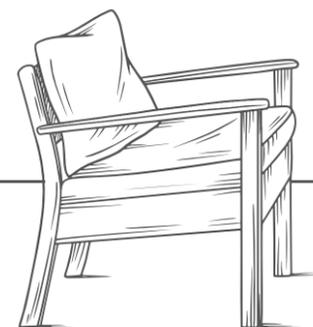
- ▶ 2 projets de fusion pour 2,4 M€
- ▶ 1 projet de société de coordination pour 1,1 M€
- ▶ 1 action de réorganisation pour 27 k€
- ▶ 3 dossiers de soutien à la rénovation urbaine pour 2,3 M€

**17 M€**

d'aides versées

**17**

prorogations accordées pour des dossiers de regroupement



## Le fonds de soutien à l'innovation

**+20 %**

de dossiers instruits, à 237

**+16 %**

de subventions accordées, à 8,2 M€

**+86 %**

de subventions versées, à 4,4 M€

**84 %**

concernent la modernisation du secteur

**16 %**

concernent l'innovation



## Les garanties d'emprunt

LE STOCK :

**4 162 M€**

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

**321**

opérations garanties (=)

LE FLUX :

**297 M€**

de garanties accordées au profit de 83 organismes

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

**6 316**

logements

**397**

bailleurs bénéficiant d'une garantie CGLLS

**85 %**

des garanties accordées au profit des ESH

**18,15 %**

ratio de solvabilité

## Les cotisations

**328,4 M€**

de cotisations en 2023

dont

**274,2 M€**

de cotisation principale (net des cotisations négatives)

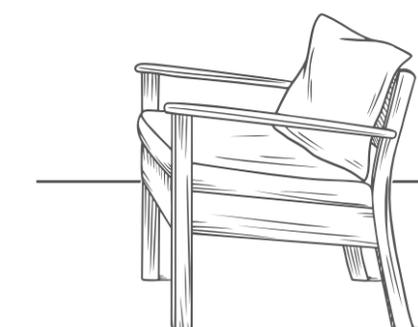
et

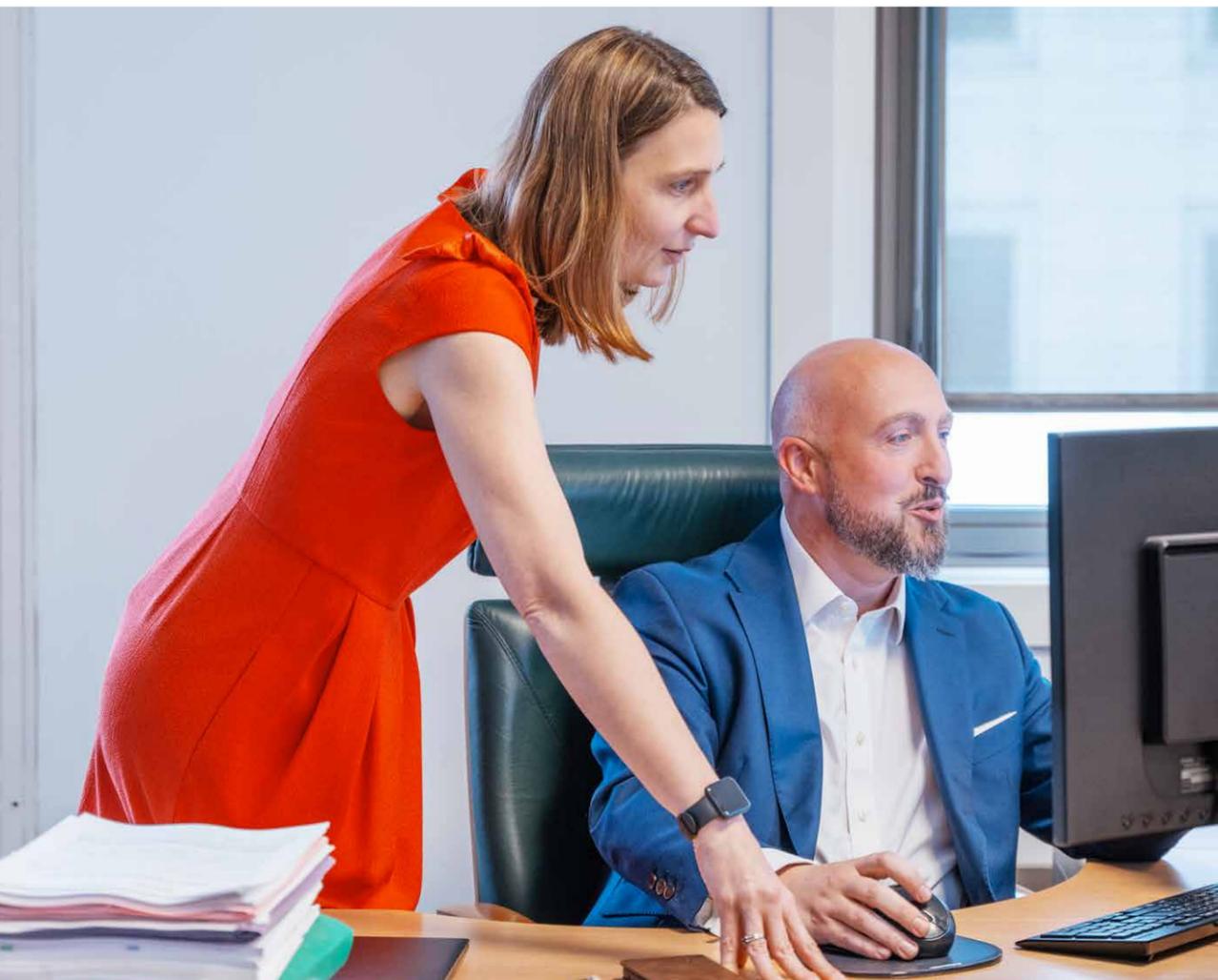
**54,2 M€**

de cotisation additionnelle

**670**

organismes cotisants





## Les aides aux opérateurs de logement social

Les aides de la CGLLS au secteur HLM prennent trois formes :

- ▶ les plans d'aide aux organismes de logements sociaux (OLS) en difficulté financière ;
- ▶ l'accompagnement, dans le cadre de la Commission de péréquation et de réorganisation, des projets de regroupement, des actions de réorganisation au sein des groupes existants, des transferts de patrimoine entre OLS et de la conduite des opérations de rénovation urbaine (les nouvelles aides étant désormais réservées aux bailleurs déjà en conformité avec la loi Élan) ;
- ▶ le financement de projets innovants, de modernisation ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement, grâce au Fonds de soutien à l'innovation.

La CGLLS pilote en outre une démarche de prévention des difficultés financières des OLS.

# 1

## L'appui aux organismes en difficulté

### La prévention des risques

Ce dispositif prend la forme de réunions annuelles auxquelles sont conviés les fédérations concernées, les services de l'État, la Banque des Territoires 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 à terminaison inférieur à 750 €/logement ;
- ▶ potentiel financier à terminaison négatif.

Dans un contexte économique incertain marqué par l'inflation et la hausse du taux du Livret A, la CGLLS a en outre pris en compte dans la campagne de prévention 2023 des indicateurs supplémentaires : activité de construction neuve, impact du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), taux d'endettement, enjeux en matière de traitement des étiquettes énergétiques F et G...

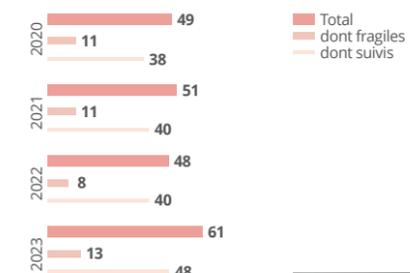
Une première réunion, dite de « détection », permet d'analyser de manière rétrospective les dernières données financières connues, au regard du dossier individuel de situation (DIS) ou équivalent de N-2. À l'issue de ces échanges, la CGLLS arrête une liste des organismes identifiés comme « fragiles ».

Les bailleurs qui ne présentent qu'un ou deux critères d'alerte 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. Huit réunions de détection avec les fédérations se sont tenues entre juin et septembre 2023.

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. Les partenaires peuvent à ce stade orienter un organisme vers un plan d'aide s'ils l'estiment pertinent. Six secondes réunions de prévention se sont tenues en mars et avril 2024.

Au total, 61 bailleurs ont été examinés en prévention en 2023, soit une hausse de 20 % par rapport à 2022. Treize ont été qualifiés de fragiles, contre huit en 2022. Étant donné l'élargissement des indicateurs examinés, cette évolution reflète à ce stade davantage la vigilance accrue de la CGLLS qu'une dégradation de la situation des bailleurs sur l'exercice de référence (soit au vu des comptes 2021 en 2023).

### ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES SUIVIS EN RÉUNION DE PRÉVENTION (2020-2022)



## L'aide aux bailleurs en difficulté financière

Dans une phase dite de « prévention », un OLS peut dans un premier temps bénéficier d'un appui à la réalisation d'audits organisationnels, financiers, patrimoniaux ou de toutes autres études permettant de définir une stratégie adaptée et de valider les données nécessaires à l'instruction d'un protocole d'aide. Au vu de ces analyses, l'OLS pourra maintenir ou retirer sa demande d'aide.

L'instruction est alors réalisée pour aboutir à un protocole sur plusieurs années, avec l'objectif en fin de plan d'une soutenabilité financière du bailleur de manière autonome. Ces protocoles doivent permettre la réalisation des programmes de travaux engagés par les bailleurs afin de maintenir ou d'assurer la qualité de l'habitat dans le parc locatif social. À cet égard, les travaux engagés dans le cadre des protocoles CGLLS doivent viser particulièrement à l'élimination des « passoires énergétiques » selon les échéances de la loi Climat et résilience.

Depuis le début des années 2020, les engagements financiers de certains bailleurs sociaux sont en effet très impactés par des projets d'envergure liés au NPNRU et à la réduction de la consommation énergétique des logements, qui fragilisent les équilibres financiers à moyen terme. Plusieurs demandes d'entrée en procédure d'aide CGLLS ont été faites dans ce contexte au cours des dernières années. En 2023, aucun nouveau protocole n'a été signé ; mais les engagements avaient été exceptionnels en 2022, avec trois nouveaux protocoles pour un montant global de 53 M€ de subventions.

Néanmoins, la diminution progressive du nombre de protocoles d'aide en cours d'instruction ou de suivi constitue un signal d'amélioration de la santé financière du secteur ces dernières années.

### NOMBRE DE BAILLEURS SUIVIS EN PROCÉDURE D'AIDE AU 31 DÉCEMBRE



Au 31 décembre 2023, les 24 bailleurs en procédure d'aide se répartissaient de la manière suivante :

- ▶ 3 organismes entrés en procédure au cours des années antérieures ont fait l'objet d'une poursuite d'instruction en 2023 ;
- ▶ 21 organismes en suivi dans le cadre d'un protocole en cours.

Un protocole d'aide de 3 M€ a été clôturé en 2023, à la date d'échéance prévue. Le volume d'aide accordée dans le cadre des protocoles en cours passe ainsi de 205 M€ au 31 décembre 2022 à 202 M€ au 31 décembre 2023. Il était pour mémoire de 300 M€ à fin 2021, avant la clôture de 13 protocoles d'un montant global de 95 M€ en 2022.

## 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, respect des coûts de gestion...);
- ▶ réalisation des opérations patrimoniales ;
- ▶ versement des aides externes de la collectivité de rattachement, de l'actionnaire ou des partenaires financiers (subventions, augmentation de capital, titres participatifs...).

En 2023, le comité des aides de la CGLLS a examiné vingt rapports de suivi, dont treize portant sur l'exercice 2021 et sept sur l'exercice 2022, ainsi qu'un rapport de clôture.

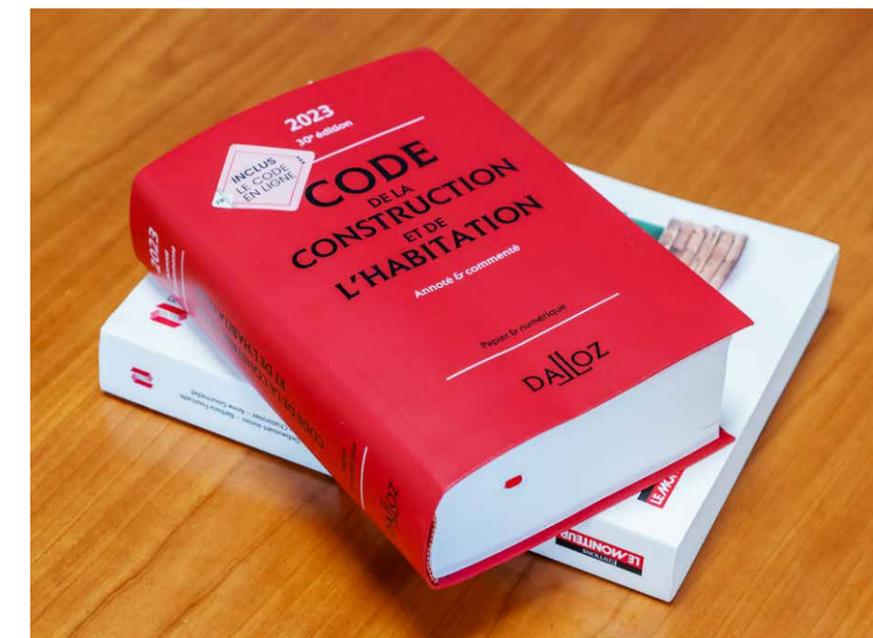
Les subventions CGLLS versées conformément aux protocoles ont été de 12 M€ (contre 21 M€ en 2022). Les suivis ont engendré des versements de 10 M€ et les clôtures de plan – dont certaines prononcées au cours des exercices antérieurs – de 2 M€.

## Le bilan des engagements

Les rapports de suivi présentés émanent d'organismes à des stades d'avancement différents de redressement. Il est difficile de comparer un organisme venant d'entrer en procédure avec un autre achevant ses engagements en fin de protocole.

La typologie des trajectoires de redressement constatées en 2023 pour les 17 bailleurs analysés (hors clôture) est la suivante :

- ▶ Cinq organismes ont connu un redressement immédiat des comptes suite à une opération capitalistique (recapitalisation ou fusion avec un organisme en meilleure situation financière). Néanmoins, les opérations patrimoniales restent à engager pour la majeure partie et les fonds propres devraient être consommés en fin de plan.
- ▶ Huit organismes suivent une trajectoire financière en ligne ou en avance par rapport aux prévisions du protocole. Néanmoins, le retard sur les opérations patrimoniales s'amplifie sur 2023. Il s'explique généralement par des marchés de travaux infructueux, des problèmes d'approvisionnement ou des défaillances d'entreprises, mais aussi dans certains cas par des difficultés organisationnelles liées à la conduite d'opération.
- ▶ Quatre organismes présentent une situation dégradée par rapport au prévisionnel du protocole.



## Les agréments d'opération

Dans le cadre du suivi des mesures patrimoniales prévues dans les protocoles et préalablement à la levée des prêts, la CGLLS donne un avis de principe sur la part de fonds propres à investir dans chaque opération engagée, ainsi que sur l'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 desquelles 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 (DDT) et les Directions régionales de la Banque des Territoires.

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 une assurance quant à sa capacité à réaliser des investissements plus élevés que prévu, notamment au regard d'apports externes supplémentaires.

En 2023, la CGLLS a analysé 164 opérations patrimoniales, chiffre relativement stable depuis trois ans. Aucun refus n'a été opposé. En revanche, la CGLLS a sollicité des modifications du plan de financement pour 21 opérations (soit 13 % des opérations traitées).

Le renchérissement des prix de revient des opérations est variable selon les régions, jusqu'à +30 % par rapport aux coûts prévus par les protocoles dans certains cas. Aux phénomènes inflationnistes s'ajoutent les surcoûts entraînés par les exigences croissantes des normes de construction et des labels énergétiques nécessaires pour prétendre aux aides publiques. Ces écarts sont souvent compensés par des aides complémentaires non prévues à la signature des protocoles, tels des titres participatifs.

## Les caractéristiques des bailleurs en plan d'aide en 2023

Les 24 bailleurs en procédure CGLLS en 2023 représentent :

- ▶ 3,6 % du nombre total de bailleurs recensés ;
- ▶ 3,8 % du patrimoine locatif social détenu par les OLS en France métropolitaine et dans les DOM, soit 214 088 logements et logements-foyers (unités ouvrant droit à redevance).

### Répartition par famille

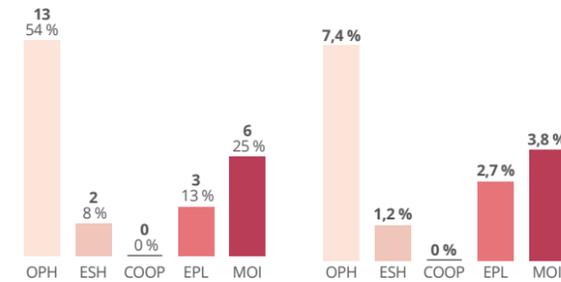
En nombre de bailleurs, les 24 OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par famille :

- ▶ 13 OPH soit 7,4 % des OPH et 54 % des OLS en procédure ;
- ▶ 2 ESH soit 1,2 % des ESH et 8 % des OLS en procédure ;
- ▶ 3 EPL soit 2,7 % des EPL cotisants à la CGLLS et 13 % des OLS en procédure ;
- ▶ 6 MOI soit 3,8 % des MOI et 25 % des OLS en procédure.

#### RÉPARTITION PAR FAMILLE EN FONCTION DU NOMBRE DE COTISANTS\*

▼ OLS EN PROCÉDURE AU 31/12/23

▼ POIDS DES OLS EN PROCÉDURE EN PROPORTION DU NOMBRE DE COTISANTS



▶ TOTAL : 24 soit 100 %

▶ TOTAL : 3,6 %

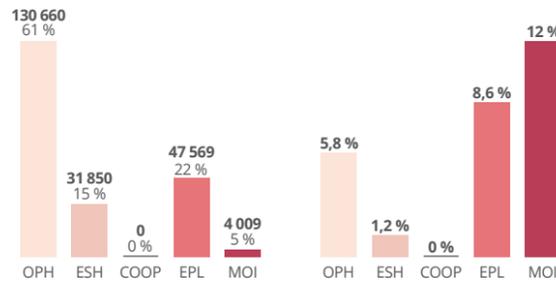
### Les 214 088 logements et logements-foyers des OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par famille :

- ▶ les OPH en procédure détiennent 130 660 logements et logements-foyers soit 5,8 % du patrimoine des OPH et 61 % du parc des OLS en procédure ;
- ▶ les ESH en procédure détiennent 31 850 logements et logements-foyers soit 1,2 % du patrimoine des ESH et 15 % du parc des OLS en procédure ;
- ▶ les EPL en procédure détiennent 47 569 logements et logements-foyers soit 8,6 % du patrimoine des EPL et 22 % du parc des OLS en procédure ;
- ▶ les MOI en procédure détiennent 4 009 logements et logements-foyers soit 12 % du patrimoine des MOI et 5 % du parc des OLS en procédure.

#### RÉPARTITION PAR FAMILLE EN FONCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS-FOYERS

▼ PATRIMOINE DES OLS EN PROCÉDURE AU 31/12/23

▼ POIDS DES OLS EN PROCÉDURE EN PROPORTION DU PATRIMOINE DU SECTEUR



▶ TOTAL : 214 088 soit 100 %

▶ TOTAL : 3,8 %



\* Source : cotisation additionnelle 2024 (données patrimoniales 2022).



## Répartition par taille du patrimoine

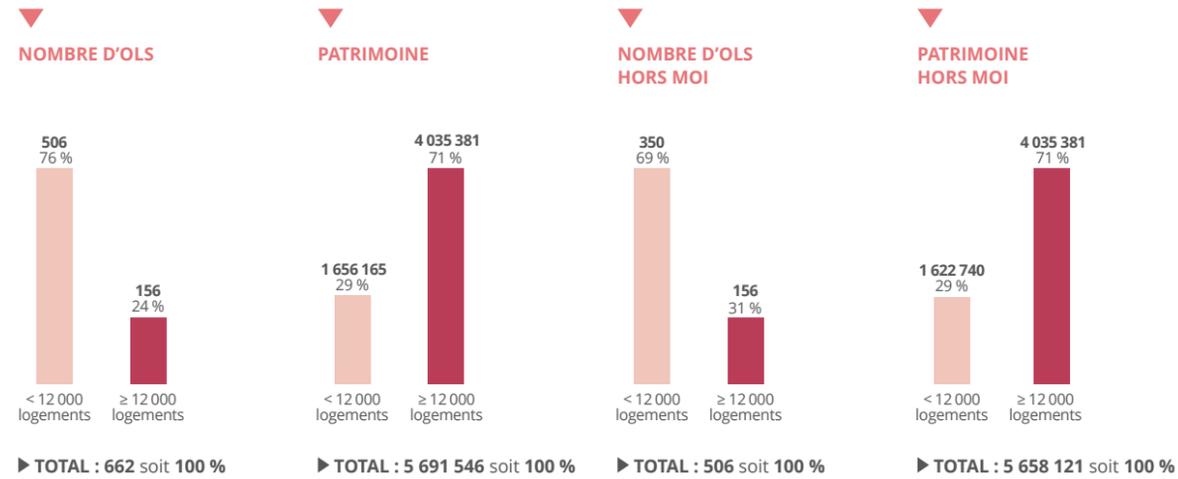
Les 24 OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par taille de patrimoine :

► 19 OLS détiennent moins de 12 000 logements et logements-foyers soit 79 % des OLS en procédure CGLLS, pour un total de 88 253 logements et logements-foyers soit 41 % du parc des OLS en procédure CGLLS ;

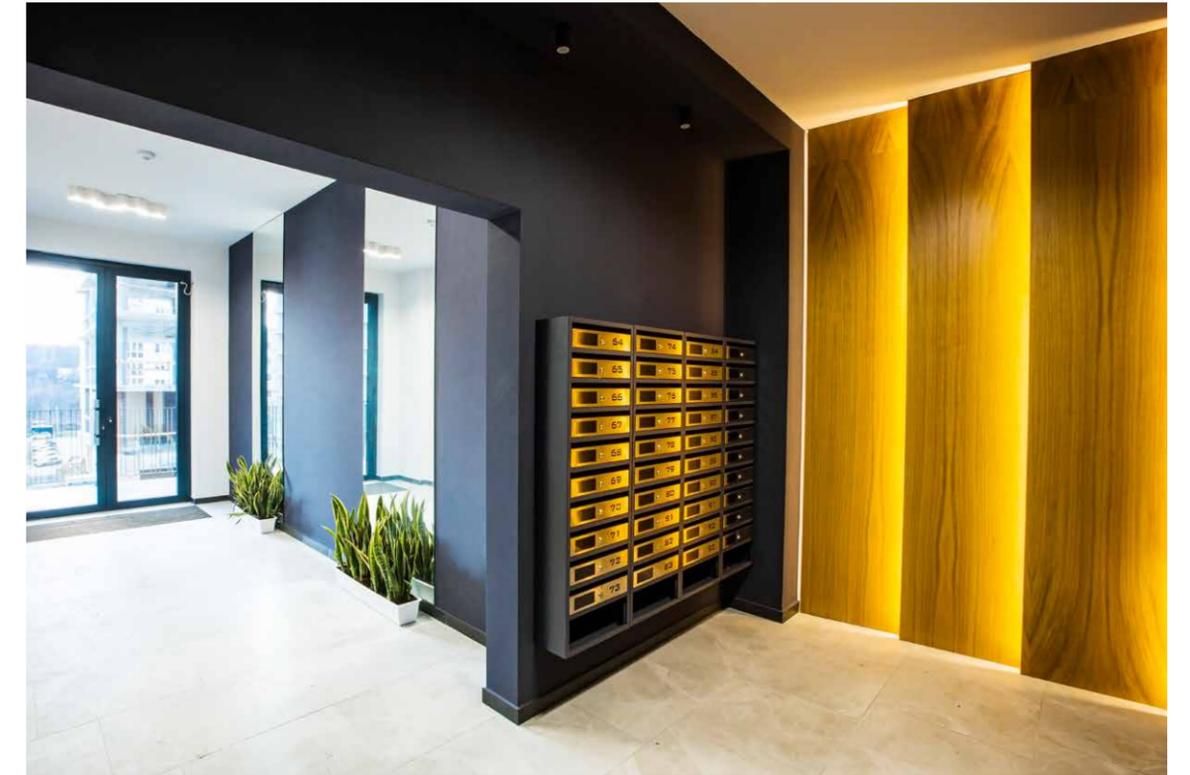
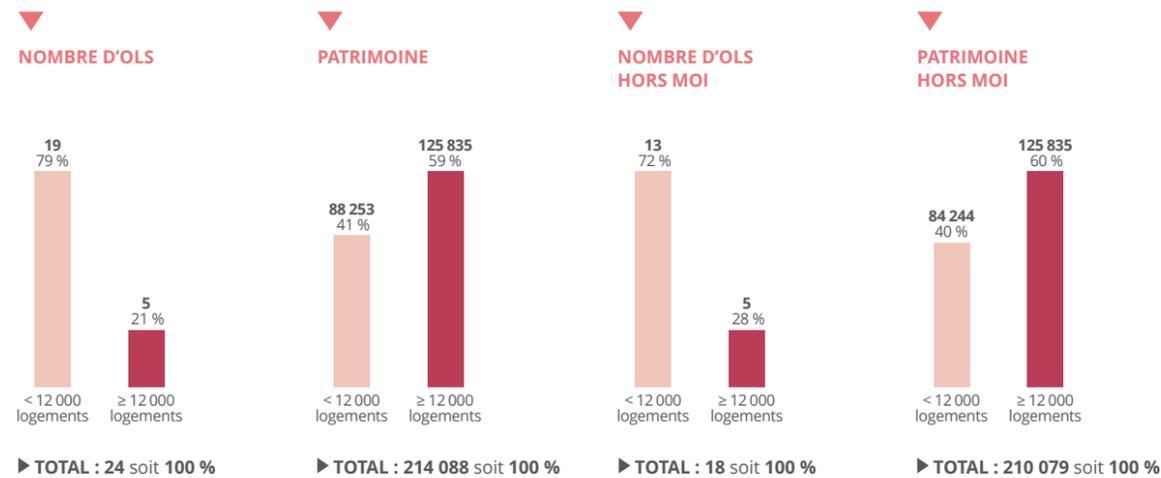
► 5 OLS détiennent plus de 12 000 logements et logements-foyers soit 21 % des OLS en procédure CGLLS, pour un total de 125 835 logements et logements-foyers soit 59 % du parc des OLS en procédure CGLLS.

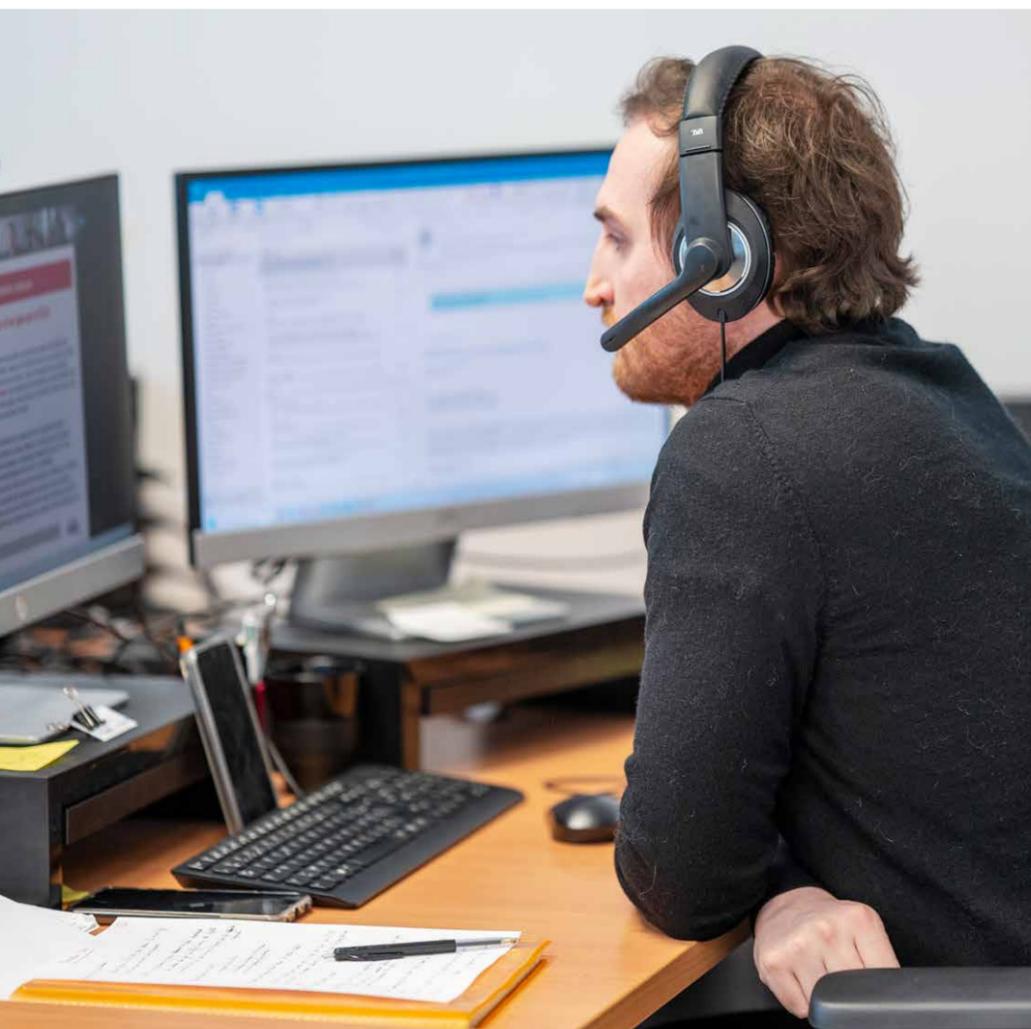


### RÉPARTITION PAR TAILLE DES OLS (EN LOGEMENTS ET LOGEMENTS-FOYERS)



### RÉPARTITION PAR TAILLE DES OLS EN PROCÉDURE AU 31/12/23 (EN LOGEMENTS ET LOGEMENTS-FOYERS)





# 2

## Les autres dispositifs d'accompagnement du secteur HLM

### Entrée en vigueur du nouveau règlement de la CPR

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 dans le cadre de leur mise en conformité, ainsi qu'à soutenir la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain ou de transferts de patrimoine entre bailleurs sociaux. De 2019 à 2022, elle a ainsi attribué plus de 113 M€ d'aide aux bailleurs sociaux, dont 73 M€ 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 le 25 mai 2023 un nouveau règlement de la CPR pour accompagner les futures évolutions du secteur. Celui-ci a été construit collectivement dans le cadre d'un groupe de travail piloté par la CGLLS réunissant les ministères de l'Écologie et de l'Économie, l'USH et les Fédérations représentant les bailleurs sociaux. Le nouveau règlement est entré en vigueur avec la parution au Journal officiel du 26 juillet 2023 de 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. Le nouveau règlement fait évoluer les aides au regroupement, crée une nouvelle catégorie d'aide aux « actions de réorganisation » et maintient avec quelques ajustements le soutien au renouvellement urbain et aux transferts de patrimoine.

### Les 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 de la loi Élan.

### Les projets accompagnés

#### Regroupements

Fusion 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 soutenable financièrement et concourir directement à la performance des groupes, avec des gains mesurables quantitativement et qualitativement.

Plafond de l'aide	Calcul de l'aide
2 M€ pour une fusion, 1 M€ pour les autres formes de regroupement	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 FSI)...

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 soutenable financièrement.

Plafond de l'aide	Calcul de l'aide
5 € par logement géré au sein du groupe, avec un maximum de 200 k€	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)...

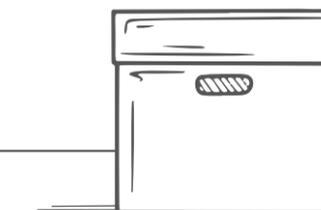
La convention d'aide à une action de réorganisation est d'une durée d'un an.

#### 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	Calcul 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)	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 logement (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 conventionnés 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 remembrement, une convention territoriale doit être signée entre l'État, les collectivités locales et les acteurs du secteur HLM.

Plafond de l'aide	Calcul de l'aide
Pour l'acquéreur d'un patrimoine déficitaire : 5 k€ par logement	Pour l'acquéreur : 100 % du déficit actualisé net sur 20 ans
Pour le cédant d'un patrimoine bénéficiaire : 2,5 k€ par logement	Pour le cédant : 100 % de la perte d'autofinancement actualisée sur 20 ans 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

## Bilan 2023 des aides de la CPR

Après l'entrée en vigueur du nouveau règlement, la CPR s'est réunie à deux reprises pendant le dernier trimestre 2023. Elle a validé sept demandes d'aides financières, dont cinq nouvelles et deux dans le cadre d'avenants à des conventions existantes. En outre, deux avenants de prolongation sans aide supplémentaire ont été approuvés. Quatre des dossiers ont été instruits selon le règlement antérieur dans le cadre de mesures transitoires (demandes déposées au 1<sup>er</sup> semestre 2023). Le montant total d'aide accordé par la CPR a été de 5,8 M€.

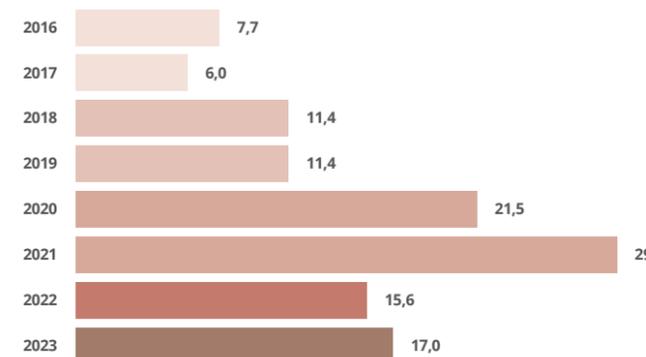
Parallèlement à la refonte du règlement et à l'instruction des nouvelles demandes, la CGLLS suit les conventions CPR en cours (165 à fin 2023). Suite aux contrôles effectués sur les pièces justificatives, des versements pour 17 M€ ont été effectués pendant l'année (15,6 M€ en 2022). En ce qui concerne les projets de regroupement, alors que les années 2019 à 2021 avaient largement été dédiées aux versements d'acomptes importants (75 % du montant maximum de l'aide), la CGLLS gère aujourd'hui surtout des demandes de soldes.

### AIDES CPR ATTRIBUÉES EN 2023\*

Statut de l'organisme porteur de la demande	Nature de l'aide	Nombre de dossiers	Montant notifié	En %
ESH	Regroupements	1	2 000 000	35 %
	Soutien RU	1	1 215 862	21 %
	<i>Dont avenants</i>	1	1 215 862	21 %
<b>Total ESH</b>		<b>2</b>	<b>3 215 862</b>	<b>56 %</b>
OPH	Regroupements	2	1 486 950	26 %
	Réorganisation	1	27 006	0 %
	Soutien RU	2	1 026 183	18 %
	<i>Dont avenants</i>	1	378 327	7 %
<b>Total OPH</b>		<b>5</b>	<b>2 540 139</b>	<b>44 %</b>
	Regroupements	3	3 486 950	61 %
	Réorganisation	1	27 006	0 %
	Soutien RU	3	2 242 045	39 %
	<i>Dont avenants</i>	2	1 594 189	28 %
<b>Total général</b>		<b>7</b>	<b>5 756 001</b>	<b>100 %</b>

\* Une aide à un projet de regroupement accordée par la CPR du 8 décembre 2022 a été engagée comptablement en 2023 (date de signature de la convention). L'engagement comptable total pour la CPR en 2023 est donc de 7 338 051 €.

### ÉVOLUTION DES PAIEMENTS CPR EN M€



En 2023, la CGLLS a également reçu dix-huit demandes de prorogation pour des conventions d'aides au regroupement, dont dix-sept ont été accordées pour une durée ne dépassant pas un an comme le prévoit le règlement. Une demande concernant une convention déjà prorogée une première fois d'un an a reçu l'accord de la CPR en 2024.



## 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 projet 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'efficacité.

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 €.

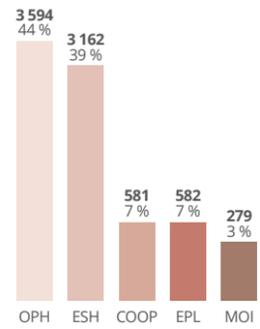
Le montant des aides du FSI attribuées à 237 dossiers en 2023 (197 en 2022, soit une progression de +20 %) s'élève à 8,2 M€ (7,1 M€ en 2022, soit +16,3 %), dont 16 % pour la part innovation et 84 % pour les projets de modernisation.

La subvention moyenne accordée est de 33 k€ pour un dossier de modernisation et de 48 k€ pour un projet d'innovation. Pour un projet inter-organismes, la subvention s'élève à 47 k€.

Les versements au titre de 2023 ont représenté 4,33 M€, en forte hausse de +86 % par rapport à 2022, qui s'explique par la croissance en parallèle du volume de dossiers FSI accordés depuis 2020.

Une évaluation du fonds a été réalisée au dernier trimestre 2023, qui va permettre d'aborder la refonte de ce dispositif en 2024 avec l'ensemble des parties prenantes.

### SUBVENTIONS FSI PAR FAMILLE D'ORGANISME (EN K€)

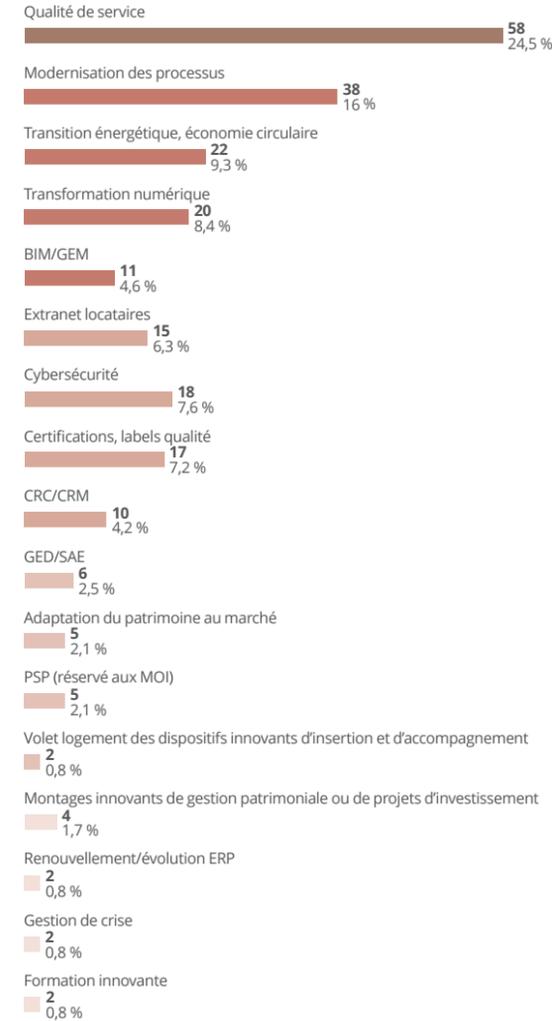


► **TOTAL : 8 200 k€** soit 100 %

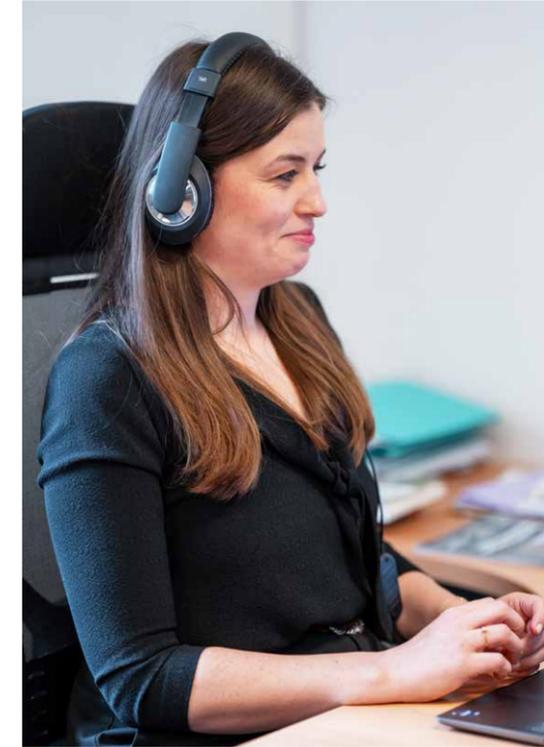
### SUBVENTIONS FSI PAR CATÉGORIE

Catégorie	Nombre de subventions attribuées en 2023	En % du nombre de dossiers	Montant de FSI attribué en 2023	En % du montant attribué
Innovation	28	12 %	1 348 k€	16 %
Modernisation	209	88 %	6 851 k€	84 %
<b>Total</b>	<b>237</b>	<b>100 %</b>	<b>8 200 k€</b>	<b>100 %</b>
<i>Dont inter-organismes</i>	<b>22</b>	<b>9 %</b>	<b>1 038 k€</b>	<b>13 %</b>

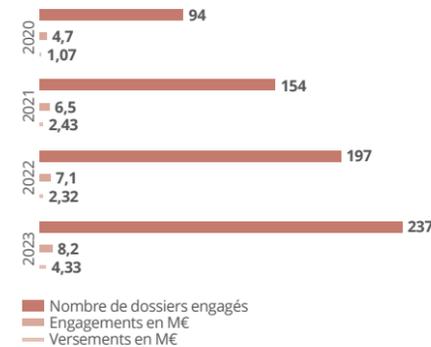
### SUBVENTIONS PAR THÉMATIQUE



► **TOTAL : 237** soit 100 %



### SUBVENTIONS ENGAGÉES/VERSÉES



## Le suivi des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

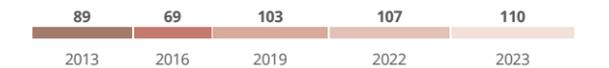
Depuis la réforme en 2009 du système des agréments des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), la CGLLS peut intervenir auprès de ces organismes et travaille avec leurs fédérations afin d'améliorer leur fonctionnement, de coordonner leurs activités, d'investir pour le développement d'actions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

En 2023, on dénombrait 110 organismes agréés MOI adhérents à l'une des quatre fédérations ou unions qui collaborent avec la CGLLS (+3 par rapport à 2022), dont 35 adhérents de l'UNAF0, 32 de SOLIHA, 24 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 2023, 3 organismes agréés MOI sont en protocole de redressement CGLLS et 3 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, sept subventions du FSI ont été attribuées en 2023 à des organismes MOI. Ces derniers financent ainsi 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 national (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 2023), 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 2023, le ratio de solvabilité s'établit à 18,15 %, en diminution par rapport à 2022 (21,45 %). Cette diminution s'explique par la nouvelle méthodologie de notation mais aussi par les modifications sur les pondérations afférentes au modèle standard BDF que nous appliquons. Cela a augmenté les besoins en fonds propres de notre établissement et mécaniquement diminué notre ratio de solvabilité. Ce dernier demeure largement 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. Le Conseil d'administration a introduit un seuil de vigilance du ratio à 15 %.

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 2023, mais avec 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 2023, le total des risques bruts a progressé de 122 M€ contre 87 M€ en 2022. L'encours s'établit à 3 207 M€ fin 2023 vs 3 085 M€ fin 2022, sur les mêmes 14 contreparties, soit une progression de 4 % en 2023 (contre 2,9 % en 2022, 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 77 %. 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 » classée 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 2023 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.

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. Notre part reste proche de notre niveau historique à 2,9 % en 2023 contre 3,2 % en 2022 ;
- le stock garanti par notre établissement vis-à-vis de l'encours de la CDC sur le logement social, le ratio reste là aussi inférieur à 3 %, soit un niveau cohérent avec le constat des dernières années ;
- enfin, sur le nombre de logements des opérations (constructions neuves) garanties par notre établissement (3 925) rapportées aux mises en service de 2023 déclarées en 2024 (84 593), soit toujours un peu moins de 5 %. Ce chiffre est à prendre avec précaution compte tenu des décalages temporels observés entre la livraison des logements et la finalisation des montages en garantie des opérations.

Sur 2023, notre établissement est intervenu sur un nombre plus restreint de bailleurs (83) mais aussi d'opérations (321). Ces différentes données permettent de confirmer le caractère subsidiaire de la garantie de la CGLLS ainsi que 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 nouvel indicateur. Ce dernier est déterminé par deux valeurs :

- Les prêts de l'opération sont-ils tous garantis à 100 % par la CGLLS ?
- Y a-t-il, sur cette opération, d'autres prêts garantissables mais non garantis par la CGLLS ?

Ce second indicateur fait ressortir qu'une majorité de dossiers en nombre (65 % contre 70 % en 2022) respecte le critère. Ces dossiers ne représentent cependant que la moitié des montants garantis (51 %).

## L'évolution des garanties accordées par année

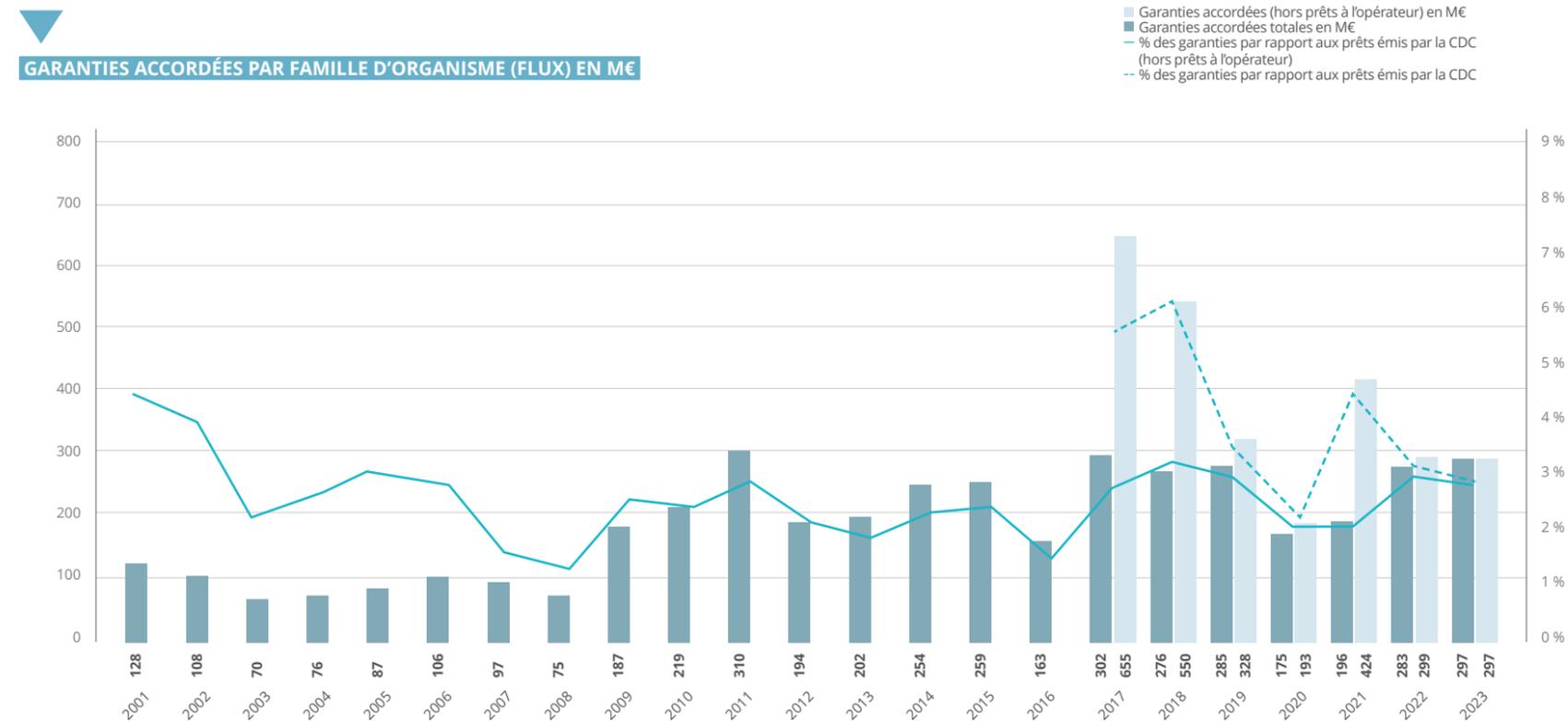
En 2023, la CGLLS a accordé 297 M€ de garanties (au profit de 83 organismes), contre 298 M€ en 2022 au profit de 90 organismes, soit un niveau très stable.

Il est important de noter que contrairement à 2021 et 2022, il n'y a pas eu de garanties à l'opérateur, seules des garanties à l'opération ont été accordées. La distribution des enveloppes de prêt à l'opérateur de la Banque des Territoires est achevée.

Si l'on compare avec 2022 sur les seules garanties classiques (garanties à l'opération), la stabilité de l'activité se confirme. Néanmoins, elle se maintient à des niveaux élevés si l'on observe la dernière décennie : 318 garanties pour 283 M€ en 2022, contre 321 garanties pour 297 M€ en 2023.

La CGLLS peut depuis 2022 garantir le Prêt Habitat Privé (PHP), prêt conventionné Anah à loyer social ou très social à destination des MOI. Sur 2023, un seul prêt de ce type a été garanti. À l'exception de ce dernier, le périmètre garantissable reste donc identique.

En 2023, le flux garanti par la CGLLS a baissé en proportion par rapport à 2022, pour atteindre 2,9 % des prêts émis par la CDC (vs 3,3 % des prêts en 2022). À périmètre équivalent, si l'on retrace le PHP, ce taux reste inférieur à l'année précédente à 3 %. Cette diminution s'explique par une baisse sensible de notre intervention sur les prêts liés à la rénovation et une absence d'intervention sur les derniers prêts à l'opérateur.



## La nature des opérations et les types de prêt

En 2023, les garanties accordées ont contribué à la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de 6 316 logements, niveau relativement stable vis-à-vis de 2022 (6 535) mais en augmentation depuis quelques années (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.

Si l'on compare plus particulièrement l'intervention de la CGLLS par rapport au nombre de mises en service de logements sociaux en France, on observe une relative stabilité avec une intervention partielle ou totale sur 5,1 %\* du parc de logements sociaux mis en service en 2023 (78 515 logements), contre 4,7 %\* en 2022 (85 005 logements) et 5 %\* du parc en 2021 (74 667 logements).

Les montants garantis par la CGLLS sont similaires sur les prêts PLAI (un peu plus de 123 M€ soit 42 %) et les prêts PLUS (128 M€ soit 43 %). La répartition des prêts de la CDC est différente : les prêts PLUS représentent presque 42 % des montants contre 25 % pour les PLAI. Ceci démontre un recours plus important à la CGLLS pour les PLAI.

Il convient de noter que notre intervention sur les prêts Booster, PHB 2.0 et PHBB Réallocation est en hausse à 10 % contre 6 % sur 2022. Ils 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 14 M€ en 2023 contre 17 M€ en 2022, et 21 M€ en 2021.

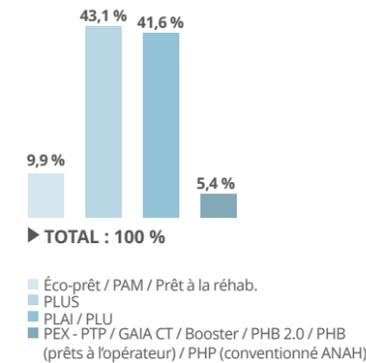
La part des prêts garantis sur les opérations de réhabilitation reste stable à 10 %.

## Les garanties accordées par famille d'organisme

En 2023, la part des garanties accordées par famille est relativement stable. En effet :

- ▶ plus de 84 % des garanties accordées ont bénéficié aux ESH, part qui diminue légèrement compte tenu de la baisse des demandes liées au PHB Chantiers ;
- ▶ environ 6 % des garanties accordées ont bénéficié aux OPH. En montant, le niveau est stable avec celui de 2022 ;
- ▶ 4 % des garanties accordées ont bénéficié aux SEM, contre 7 % en 2022. À noter qu'en 2020, près de 26 % de garanties accordées avaient bénéficié aux SEM. Cette diminution sur plusieurs années s'explique par une baisse des garanties de la Société Immobilière de Mayotte (voir infra le zoom ultramarin) ;
- ▶ près de 2,4 % des garanties accordées ont bénéficié aux SA coopératives d'HLM, contre près de 3 % en 2021 et 2020 ;
- ▶ 3 % des garanties accordées ont bénéficié aux organismes agréés MOI. Cette forte progression (1 % en moyenne sur 2021 et 2022) s'explique par quelques opérations importantes sur un petit nombre d'acteurs, mais nous notons toutefois une réelle progression du nombre de dossiers sur cette famille.

### GARANTIES ACCORDÉES EN 2022 PAR TYPE DE PRÊT



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

## Les refus de garanties

La CGLLS intervient en moyenne chaque année sur environ 50 % des départements français et elle n'est pas intervenue dans près de 40 % des départements entre 2020 et 2023. Même si les bailleurs rencontrent parfois des difficultés pour obtenir des garanties, nous n'observons pas de retrait massif des collectivités locales en matière de garantie. La tendance observée sur les trois dernières années fait ressortir une plus grande concentration des garanties sur un nombre plus faible de départements. Pour les autres collectivités locales, l'absence déclarée de compétence logement et les critères fixés par les collectivités par délibération sont les principaux motifs de refus.

## Les territoires ultramarins

Depuis 2013, les demandes de garanties sur les territoires ultramarins se concentrent principalement sur Mayotte (et son principal opérateur), et dans une moindre mesure sur La Réunion. Après quatre années très dynamiques (2017 à 2020), l'activité à Mayotte a fortement diminué et représente moins de 1 % du montant des garanties accordées en 2023.

Cette baisse s'explique principalement par :

- ▶ une diminution de l'intervention de la CGLLS sur ces territoires ;
- ▶ une baisse de la production.

## GARANTIES ACCORDÉES PAR FAMILLE D'ORGANISME (FLUX) EN M€

Famille d'organisme	Nbre OLS	2021			Nbre OLS	2022			Nbre OLS	2023		
		nbre	montant	%		nbre	montant	%		nbre	montant	%
OPH	6	30	21 414	5,1 %	10	24	21 149	7,1 %	9	19	16 700	5,6 %
SA d'HLM	75	215	359 214	84,7 %	64	249	243 273	81,5 %	58	254	251 272	84,6 %
SA Coopératives HLM	6	11	9 963	2,4 %	5	13	11 192	3,7 %	4	10	7 257	2,4 %
<b>Total organismes HLM</b>	<b>87</b>	<b>256</b>	<b>390 591</b>	<b>92,1 %</b>	<b>79</b>	<b>286</b>	<b>275 614</b>	<b>92,3 %</b>	<b>71</b>	<b>283</b>	<b>275 229</b>	<b>92,6 %</b>
Total SEM	3	18	27 286	6,4 %	4	24	20 945	7,0 %	4	11	12 941	4,4 %
Total organismes agréés MOI	6	17	6 056	1,4 %	7	17	2 050	0,7 %	8	27	8 932	3,0 %
<b>Total organismes</b>	<b>96</b>	<b>291</b>	<b>423 933</b>	<b>100 %</b>	<b>90</b>	<b>327</b>	<b>298 610</b>	<b>100 %</b>	<b>83</b>	<b>321</b>	<b>297 102</b>	<b>100 %</b>



## L'évolution des encours (en M€)

Fin 2023, l'encours global garanti par la CGLLS s'élève à 4 162 M€, en progression d'environ 3,3 % par rapport à fin 2022 (4 027 M€). S'y ajoutent les dossiers en cours pour un montant de 385 M€ (vs 355 M€ fin 2022).

Sous l'effet des regroupements, le nombre de bailleurs garantis ressort une nouvelle fois en baisse à 387 contre 396 en 2022, 405 en 2021, 420 en 2020, 448 à fin 2019 et 467 à fin 2018. Cela représente une diminution de 17 % depuis la loi Élan de 2018.

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

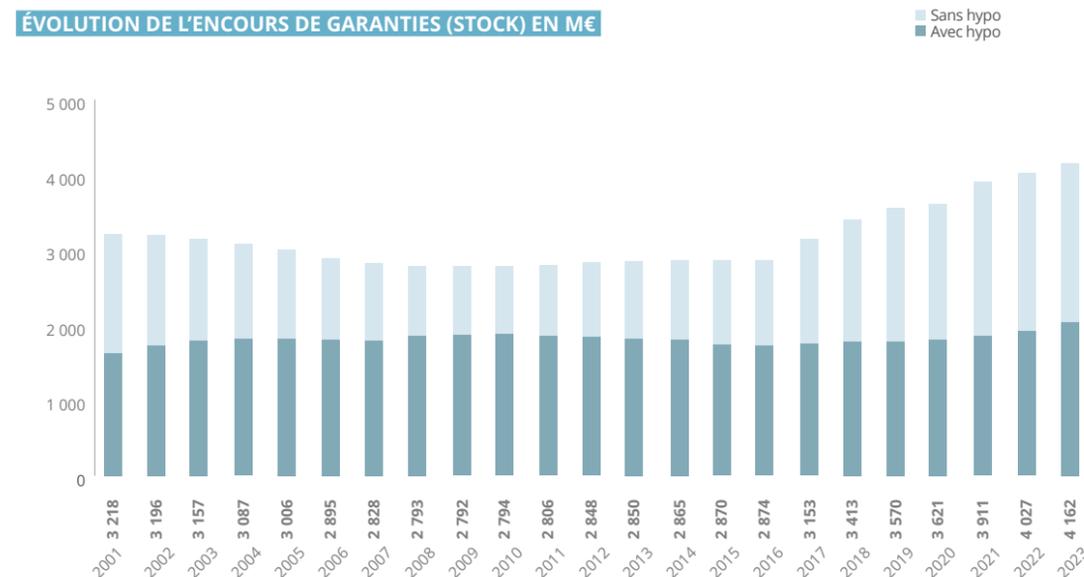
La qualité de l'encours garanti est un élément important. En effet, le secteur sur lequel intervient la CGLLS est particulièrement régulé. Les organismes, mais aussi les opérations, font l'objet d'un agrément de l'État. Par ailleurs, les données historiques du secteur et de l'établissement démontrent 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) représente 897 M€ soit 21,6 %, part identique depuis 2021.

Ce niveau d'encours démontre la très forte implication de la CGLLS pour accompagner la mise en place par la CDC de nouveaux financements en faveur du logement social.

L'encours relatif aux territoires ultramarin se réduit doucement depuis une dizaine d'années, et représente désormais moins de 10 % de l'encours global.

## ÉVOLUTION DE L'ENCOURS DE GARANTIES (STOCK) EN M€



## Harmonia

### Contexte 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 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.

En 2016, et pour la première fois, les SEM immobilières agréées ont transmis via Harmonia des états réglementaires synthétisant leurs comptes du fait de l'obligation légale, la quasi-totalité des organismes HLM et des SEM de logement transmettent désormais leurs ER via Harmonia.

Grâce à 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 douze fois en 2023. 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 2023. Le coût des évolutions retenues pour 2023 s'élève à environ 56 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 2023 a été effectuée en avril 2023, avant l'ouverture de la campagne de collecte des comptes 2022.





# 4

## Les cotisations et leur emploi

### Références

- Arrêté du 3 février 2023 fixant les modalités de déclaration des éléments d'assiette des cotisations dues à la CGLLS et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 6 juin 2023 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation principale et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 30 octobre 2023 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle.

### Les cotisations et leur emploi

En 2023, 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 339,9 M€ :

- 274,2 M€ pour la cotisation principale (cotisations > 0 = 337,2 M€, cotisations < 0 = 63 M€) ;
- 54,2 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 baisse de 11,6 % par rapport à 2022.

### La cotisation principale (art. 1. 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 (2022) celle de l'imposition (2023), ainsi que le supplément de loyer solidarité (SLS) versé l'année précédente (2022), taxé à 85 %.

En 2023, 670 organismes étaient tenus de souscrire une déclaration.

La phase déclarative des éléments d'assiette s'est déroulée du 6 mars au 4 avril et la phase de paiement du 19 au 28 juin 2023.

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 2022 ont été reconduits en 2023 et sont stables depuis 2009.



### PARAMÈTRES DE CALCUL

Paramètres variables	2009 2012	2013 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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 %	2,751 %
Taux réduit						2,00 %	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 €	36 €
Réduction par logement ou logement-foyer situé dans les QPV (ex-ZUS)	29 €	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 €	720 €
Taux SLS				85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %
<b>Modulation majoration</b>						<b>4,19 %</b>	<b>4,69 %</b>	<b>5,22 %</b>	<b>5,0829 %</b>	<b>5,2063 %</b>	<b>5,0008 %</b>
<b>Modulation minoration</b>						<b>353 €</b>	<b>1,09</b>	<b>1,417</b>	<b>1,000</b>	<b>1,0381</b>	<b>0,9866</b>

## RÉPARTITION DES PRODUITS ET DES RÉDUCTIONS EN 2023 (EN M€)

2023	Nombre de cotisants	Cotisation brute avant déduction	Réduction AL-APL	Réduction QPV	Réduction 1 <sup>re</sup> mise en service	Cotisation après réductions avant modulation	Modulation majoration	Modulation minoration	Modulation	Cotisation après modulation
OPH	183	278,4	37,6	21,3	13,3	206,2	395,4	576,2	-180,8	25,4
ESH (SA)	175	378,1	40,4	17,1	32,9	288,3	488,6	588,7	-100,1	188,1
COOP	48	27,4	3,0	1,8	1,5	21,1	39,6	50,3	-10,7	10,4
<b>Total HLM</b>	<b>406</b>	<b>683,9</b>	<b>81,0</b>	<b>40,2</b>	<b>47,7</b>	<b>515,6</b>	<b>923,6</b>	<b>1 215,2</b>	<b>-291,7</b>	<b>223,9</b>
EPL (SEM)	117	78,4	9,6	4,8	8,0	56,3	76,5	83,4	-6,9	49,4
MOI	147	2,3	0,8	0,1	0,8	0,9				0,9
<b>Total général</b>	<b>670</b>	<b>764,6</b>	<b>91,3</b>	<b>45,1</b>	<b>56,4</b>	<b>572,7</b>	<b>1 000,1</b>	<b>1 298,7</b>	<b>-298,5</b>	<b>274,21</b>
<b>Évolution N/N-1</b>	<b>-1,0 %</b>	<b>-5,8 %</b>	<b>-0,2 %</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>-6,5 %</b>	<b>-6,9 %</b>				<b>-12,9 %</b>

La cotisation brute avant déduction des réductions est en baisse (-5,8 %). Le montant global des réductions est en légère baisse (192,8 M€) en raison de la baisse du nombre de mises en service par rapport à 2022.

## 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 d'un montant de 300 M€ prévue initialement de 2020 à 2022 a été reconduite en 2023.

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

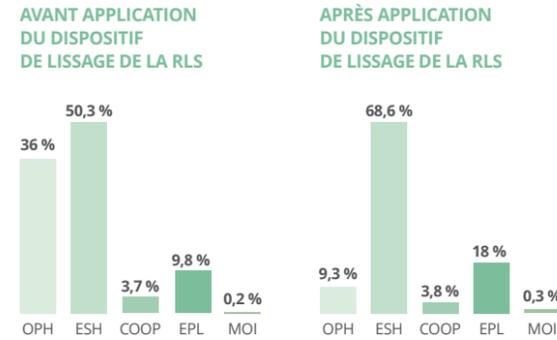
Le taux de majoration a été fixé de manière que la somme totale des majorations prévues dans le cadre de la modulation soit inférieure de 300 M€ à la somme totale des réductions prévues au titre de cette même modulation.

En 2023, le montant de la RLS a été fixé à 1,3 Md€. Après modulation, l'impact net est de 1 Md€ pour les organismes.

(M€)	Montant majoration	Montant réduction	Montant modulation
COOP	39,6	50,3	-10,7
OPH	395,4	576,2	-180,8
ESH (SA)	488,6	588,7	-100,1
EPL (SEM)	76,5	83,4	-6,9
<b>Total</b>	<b>1 000,1</b>	<b>1 298,6</b>	<b>-298,5</b>

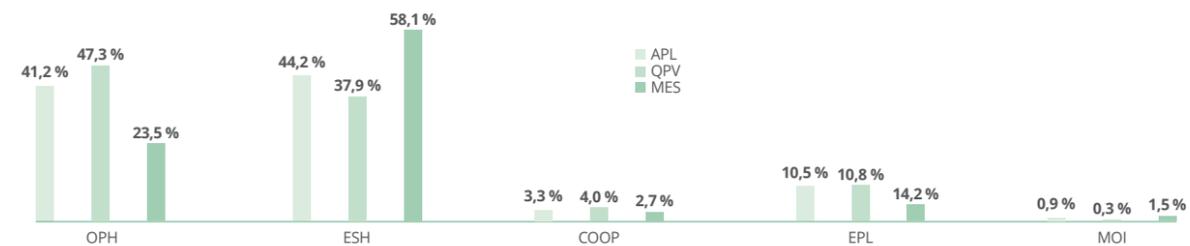
Suite à la mise en place du dispositif de modulation, 155 OLS (142 en 2022) dont la cotisation était négative ont obtenu un versement global de 63 M€ (54,3 M€ en 2022).

## RÉPARTITION DU PRODUIT DE LA COTISATION PRINCIPALE PAR FAMILLE EN %



Avant dispositif de lissage, les contributions des différentes familles sont stables par rapport à 2022. Après lissage, on observe une augmentation des EPL.

## POIDS DES RÉDUCTIONS PAR FAMILLE



La famille des OPH concentre le plus de logements situés dans les QPV (47,3 %). La famille des ESH concentre quant à elle le plus grand nombre de mises en service (58,1 %) et d'allocataires APL (44,2 %).



## La cotisation additionnelle (art. 1. 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 6 mars au 4 avril, et la phase de paiement du 13 novembre au 22 novembre 2023.



### PARAMÈTRES DE CALCUL

Paramètres variables	2006	2007	2008	2009 2010	2012	2015 2017	2018	2022	2023
Somme forfaitaire par logement	5 €	5 €	5 €	5 €	6 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €
Réfaction appliquée à l'autofinancement net	10 %	12 %	12 %	13 %	10 %	8,0 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
Taux applicable à l'autofinancement net	13 %	10 %	11 %	11 %	11 %	11,0 %	5,5 %	2,73 %	2,915 %

La somme forfaitaire par logement est stable depuis 2013. Au titre de 2023, le taux de réfaction de 2022 a été reconduit et le taux de taxation fixé à 2,915 %.



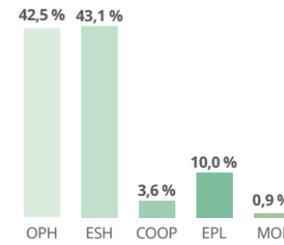
### CONTRIBUTION À LA COTISATION ADDITIONNELLE (EN M€)

2023	Nombre	Logements et logts-foyers	Part forfaitaire	Cotisation additionnelle
OPH	192	2 288 683	8,0	23,0
ESH (SA)	177	2 616 689	9,2	23,3
COOP	43	173 579	0,6	1,9
EPL (SEM)	118	550 320	1,9	5,4
MOI	142	33 861	0,2	0,5
<b>Total</b>	<b>672</b>	<b>5 663 132</b>	<b>19,9</b>	<b>54,2</b>

Le produit de la cotisation additionnelle 2023 se répartit à hauteur de 19,9 M€ pour la part forfaitaire et 34,3 M€ pour la part variable.



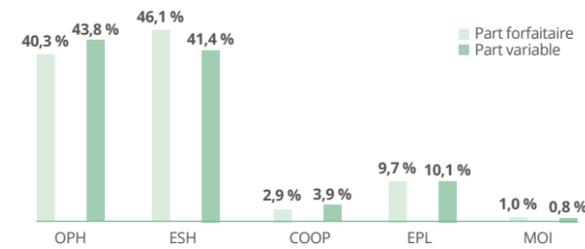
### RÉPARTITION DU PRODUIT DE LA COTISATION ADDITIONNELLE PAR FAMILLE EN %



La famille des ESH devient la première contributrice à 43,1 %.



### RÉPARTITION PART FORFAITAIRE, PART VARIABLE

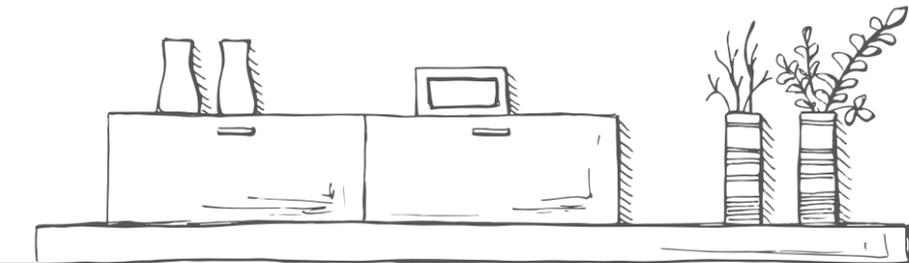
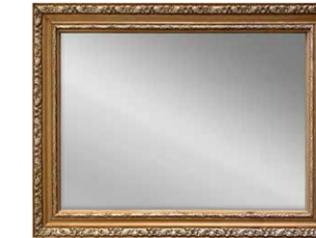


La famille des ESH, disposant du plus grand parc locatif, est la principale contributrice au niveau de la part forfaitaire (46,1 %). 63,5 % des organismes acquittent une part variable, en diminution par rapport à 2022 (66,4 %). La part variable la plus importante est réglée par la famille des OPH (43,8 %).

## La cotisation ANCOLS (art. 1. 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 2023 a été fixé à 0,048 % (0,049 % en 2022) et le rendement s'est élevé à 11,5 M€.





# 5

## Conformité et organisation

Outre son statut d'établissement public national, la CGLLS est une société de financement assujettie à la réglementation de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution (ACPR) et doit donc veiller à répondre à ses obligations de conformité.

Le terme de conformité fait référence à l'ensemble des processus mis en œuvre au sein d'une structure pour assurer le respect des règles, des normes ou de l'éthique qui s'imposent à celle-ci et prévenir l'ensemble des risques auxquels elle s'expose en cas de non-respect.

La mise en place d'un DGA, dirigeant effectif agréé par l'ACPR, en 2023 a permis de renforcer la conformité de la CGLLS selon des modalités adaptées à son volume d'activité et à sa taille (29 équivalents temps plein en 2023).

En 2023, la CGLLS a tout d'abord mis en place deux chartes de déontologie : une pour ses agents, qu'ils ont signée lors de leurs entretiens d'évaluation annuels, et une charte des membres des instances de la CGLLS, également signée par chacun d'eux.

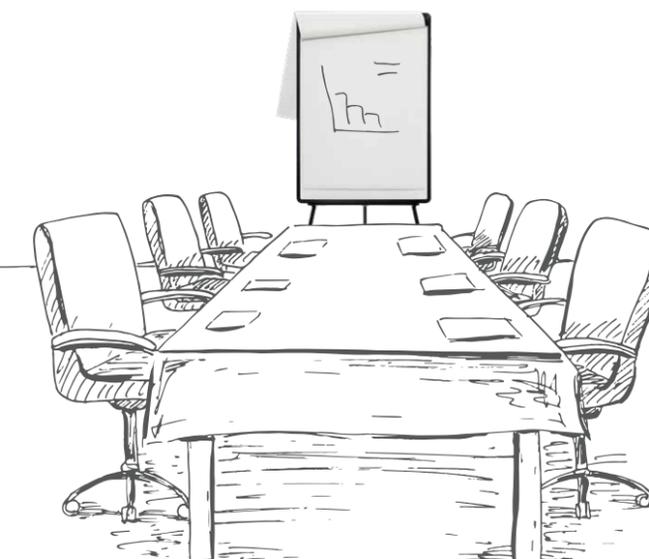
Ces chartes ont pour objet de développer une culture déontologique dans l'établissement et de répondre aux meilleurs standards en matière de prévention des conflits d'intérêts pour les agents comme les membres des instances de l'établissement.

Un référent déontologue a également été nommé par la directrice générale pour permettre la pleine appropriation de ces chartes par les acteurs concernés.

L'établissement a également veillé à ce que les administrateurs du Conseil d'administration soient agréés par l'ACPR dès leur nomination, en faisant des rappels à chaque Conseil d'administration de leur obligation et en les accompagnant au mieux dans le cadre de leur inscription sur la plateforme d'instruction des demandes prévue par l'ACPR.

À la demande de l'ACPR, une première formation relative à la déontologie financière a été délivrée aux administrateurs les 16 et 20 janvier 2023, de manière à leur donner les compétences nécessaires à l'exercice de leurs fonctions. Une nouvelle session de formation a ensuite été organisée les 21 et 23 novembre 2023 auprès des administrateurs récemment nommés au sein du CA afin d'obtenir l'agrément de l'ACPR.

De même, en lien avec le commissaire du gouvernement, et conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH), la CGLLS a encouragé les membres de ces instances à remettre leurs déclarations d'intérêts au commissaire du gouvernement, dans les meilleurs délais.



## Direction service administratif et fonctions supports

La nouvelle Direction administrative et des fonctions supports (DAFS), issue de la réorganisation du secrétariat général, a dans le cadre de sa première année de fonctionnement :

- renforcé la fonction RH ;
- mis en œuvre les politiques publiques définies par les autorités de tutelle (création et mise en place du protocole d'accord égalité hommes/femmes, de l'ensemble des instances de dialogue social et des démarches relatives à la prévention des risques professionnels (DUERP, CSA)) ;
- répondu aux objectifs définis et formalisés dans le cadre du COP 2023/2025 qui conduisent à faire évoluer l'organisation de l'établissement (mise en œuvre d'un schéma directeur informatique 2024/2026). La création et la mise en place des comités de pilotage informatique et la feuille de route de la DSI 2024/2026 au cours de l'année 2023 s'inscrivent dans cette démarche.

### CRÉATION ET MISE EN PLACE DU COMITÉ SOCIAL D'ADMINISTRATION

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les comités sociaux remplacent les comités techniques et les comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT).

Le CSA est une instance de dialogue social chargée de l'examen des questions collectives de travail ainsi que des conditions de travail.

Le CSA s'est réuni 2 fois en 2023 (le 3 mai et le 6 novembre en formation hygiène, sécurité et conditions de travail).

### CRÉATION ET MISE EN PLACE DU PROTOCOLE D'ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

En 2019, le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires a signé un protocole pour une politique d'égalité réelle entre les femmes et les hommes, au bénéfice de l'ensemble des personnels. La CGLLS s'est inscrite dans cette démarche et s'engage pour que la thématique de l'égalité professionnelle entre femmes et hommes soit au cœur de ses actions.

Le protocole a été approuvé dans le cadre du CSA du 3 mai 2023.

Il a pour objectif de définir les mesures et actions à mettre en œuvre au sein de la CGLLS afin de favoriser l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Les objectifs et les actions du protocole se déclinent autour de plusieurs axes (supprimer les situations inégalitaires de rémunération et de déroulement de carrière, mieux articuler les temps de vie professionnelle et privée, renforcer la prévention et la lutte contre les violences sexuelles, le harcèlement et les agissements sexistes...). Ces axes sont assortis d'indicateurs chiffrés destinés à mesurer l'effectivité des mesures mises en œuvre.

### CRÉATION ET MISE EN PLACE DU DOCUMENT UNIQUE D'ÉVALUATION DES RISQUES PROFESSIONNELS (DUERP)

En matière d'hygiène, sécurité et conditions de travail, l'employeur doit prendre et mettre en œuvre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs. En qualité d'employeur, la CGLLS a l'obligation d'évaluer les risques pour la santé et la sécurité des agents conformément aux articles R. 412-1 à R. 412-4 du Code du travail.

Dans cette perspective, la CGLLS a cette année initié la mise en œuvre d'actions de prévention à partir de l'évaluation des risques professionnels. Cette démarche a été formalisée dans le DUERP. Ce dernier se réunira deux fois par an (dont une fois par an dans le cadre de sa formation hygiène, sécurité et conditions de travail).

Le DUERP a été approuvé dans le cadre du CSA du 6 novembre 2023.

### CRÉATION ET MISE EN PLACE DES COMITÉS DE PILOTAGE INFORMATIQUE (COPIL) ET DE LA FEUILLE DE ROUTE DE LA DSI 2024/2026

La mise en place des COPIL informatique permet de suivre l'avancement des projets, de les soutenir, de s'assurer de leur qualité, et de prendre des décisions stratégiques. Le COPIL s'est réuni deux fois au cours de l'année 2023.

La feuille de route de la DSI s'inscrit dans la démarche de mise en œuvre du schéma directeur informatique. Il s'agit de l'ensemble des projets que la CGLLS envisage de mettre en œuvre sur une période de 3 ans. Le schéma directeur fournira des estimations détaillées en termes de planning, de budget, de ressources et autres éléments essentiels à la réussite des projets.

### BILAN EN MATIÈRE DE RESSOURCES HUMAINES POUR 2023

**Activités de formation** : 19 agents de la CGLLS ont suivi au moins 1 formation en 2023.

**Mouvements de personnel** : l'année 2023 s'est caractérisée comme en 2022 par d'importants mouvements de personnel, avec 5 sorties et 8 entrées tout au long de l'exercice, soit un total de 25 effectifs physiques présents en fin d'année.



# 6

## La CGLLS, lieu de concertation

Au 31 décembre 2023

### Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est présidé par Maryse PRAT et compte 12 administrateurs :

#### REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT

- Amélie RENAUD, adjointe au 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)

#### 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)

#### REPRÉSENTANT DU MINISTRE CHARGÉ DU BUDGET

- Ulric DE LA BATUT, chef du bureau du logement, de la ville et des territoires 4 BLVT (Direction du budget)

#### REPRÉSENTANTE DU MINISTRE CHARGÉ DE LA VILLE

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

#### REPRÉSENTANTE 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

#### REPRÉSENTANTS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- Maryse PRAT, présidente de la commission attribution USH/ESH
- Jean-Michel FABRE, vice-président du conseil départemental de Haute-Garonne
- Marianne LOUIS, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)

#### REPRÉSENTANT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

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

#### REPRÉSENTANTE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

- Camille RÉGIS, déléguée générale de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL)

#### PERSONNALITÉ QUALIFIÉE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

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

#### COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

- 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 2023, le Conseil d'administration s'est réuni à 4 reprises** afin de débattre des enjeux de l'établissement et de décider des grandes orientations.

### Comité d'audit

Les modalités de fonctionnement sont librement déterminées par le Conseil d'administration par l'intermédiaire du règlement intérieur.

#### LE CCH PRÉVOIT QUE LE COMITÉ D'AUDIT SOIT COMPOSÉ DE QUATRE MEMBRES, DONT LE CONTRÔLEUR BUDGÉTAIRE

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

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

- Christophe CANU, responsable des études économiques et financier de l'Union social pour l'habitat (USH)

- Philippe JARRAUD, contrôleur budgétaire et comptable ministériel

#### ASSISTE ÉGALEMENT AU COMITÉ D'AUDIT

- Alain PITHON, commissaire du gouvernement

**Le comité d'audit rend compte au Conseil d'administration. En 2023, 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'administratrice désignée 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)
- Faïch KERGUÉLEN (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
- Charlotte COUTON, cheffe du bureau (LO4) du suivi des organismes constructeurs à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

- 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

- Laurie BERGIA, adjointe au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DG-Trésor),
- Guillaume CASSIER (suppléant), adjoint au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DG-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)
- 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, UNAF0)

### 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 2023.

## 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)
- 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 KERGUÉLEN (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

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

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

### REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE DURABLE

- Laurie BERGIA, adjointe au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DG-Trésor)
- Guillaume CASSIER, adjoint au chef du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DG-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

### REPRÉSENTANT DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

- Olivier RIGAULT, directeur général de l'AMIL (Union professionnelle du logement accompagné, UNAF0)

### COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

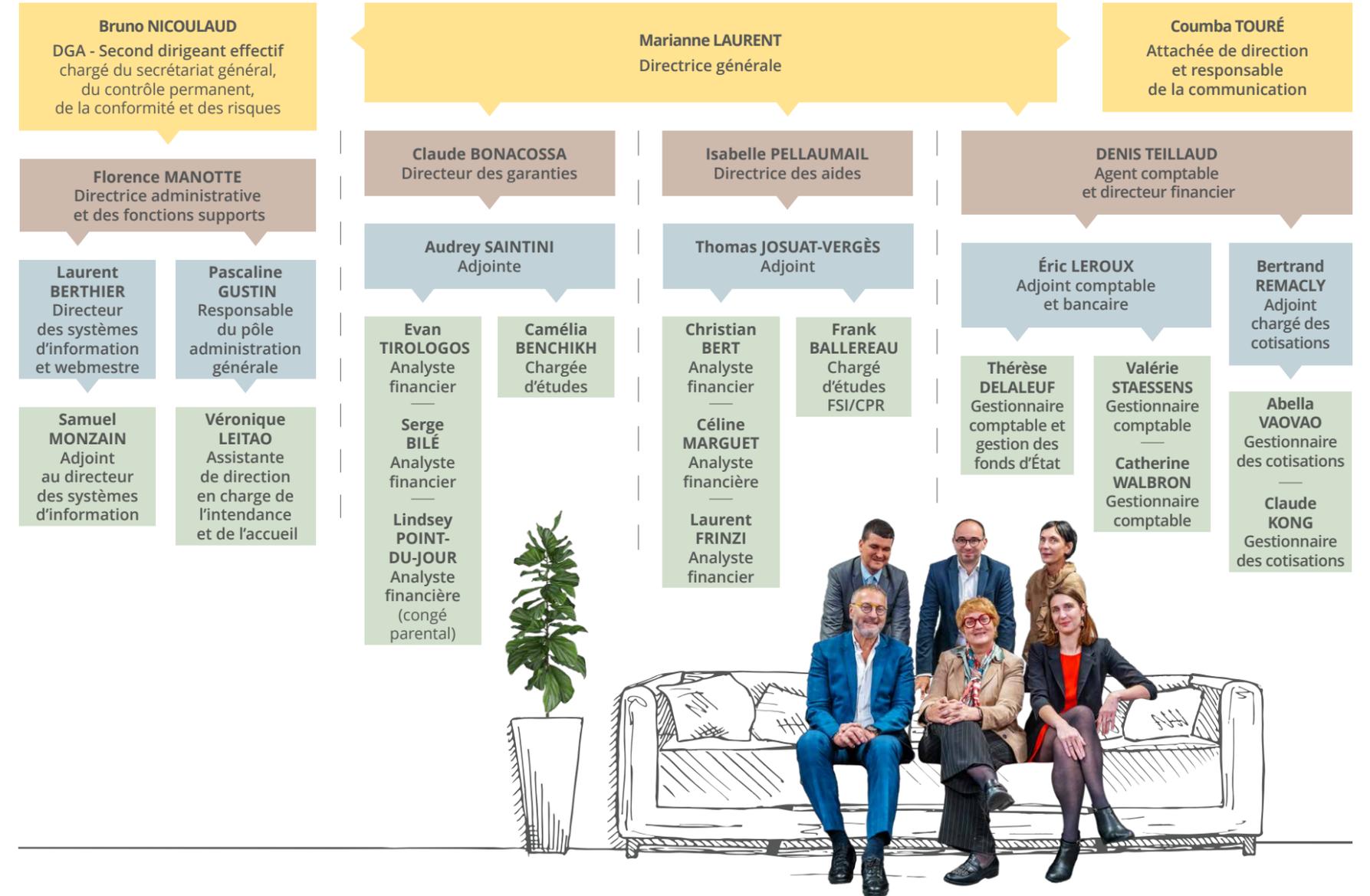
- Alain PITHON, contrôleur général économique et financier

### 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

En 2023, la commission s'est réunie à 2 reprises.

# Organisation et organigramme





# 7

## Les comptes

En 2023, les comptes affichent à nouveau une baisse des charges, confirmant la tendance amorcée en 2022. Les cotisations nettes sont en diminution par rapport à 2022 (-11,82 %), diminution consécutive à l'ajustement des besoins budgétaires. Le résultat patrimonial de l'exercice 2023 s'établit à 11,6 M€, contre 3,3 M€ pour l'exercice 2022, et permet de renforcer les fonds propres et d'améliorer le ratio de solvabilité.

### BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN K€)

Actif	2023			2022	Passif	2023	2022
	Valeur brute (1)	Amortiss. Provisions (2)	Valeur nette (3)=(1)-(2)				
<b>Actif immobilisé</b>	<b>35 777</b>	<b>2 160</b>	<b>33 617</b>	<b>36 167</b>	<b>Capitaux propres</b>	<b>447 633</b>	<b>436 002</b>
<b>Valeurs immobilisées</b>	<b>2 494</b>	<b>2 153</b>	<b>341</b>	<b>348</b>	- Réserves	434 722	431 359
- Immobilisations incorporelles	1 526	1 373	153	209	- Report à nouveau	1 280	1 280
- Immobilisations corporelles	968	780	188	139	- Résultat	11 631	3 363
<b>Créances sur les organismes</b>	<b>33 283</b>	<b>7</b>	<b>33 276</b>	<b>35 819</b>	- Subventions	-	-
- Prêts à terme	33 276	-	33 276	35 819	- Fonds pour risques bancaires généraux	-	-
- Créances sur appels en garantie	7	7	-	-			
<b>Actif circulant</b>	<b>733 901</b>	<b>-</b>	<b>733 901</b>	<b>724 007</b>	<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>220 732</b>	<b>241 602</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>1 844</b>	<b>-</b>	<b>1 844</b>	<b>1 584</b>	<b>Dettes</b>	<b>99 153</b>	<b>82 570</b>
- Débiteurs divers	933	-	933	712	- Créiteurs divers	1 940	319
- Comptes de régularisation	911	-	911	872	- Charges à payer	695	752
<b>Créances sur les établissements de crédit</b>	<b>732 057</b>	<b>-</b>	<b>732 057</b>	<b>722 423</b>	- FNAVDL	96 518	81 499
- Compte de dépôt CGLLS	635 539	-	635 539	640 924			
- Compte de dépôt FNAVDL	96 518	-	96 518	81 499			
<b>Total de l'actif</b>	<b>769 678</b>	<b>2 160</b>	<b>767 518</b>	<b>760 174</b>	<b>Total du passif</b>	<b>767 518</b>	<b>760 174</b>

### HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 202 (EN K€)

	2023	2022
<b>Engagements donnés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Engagements de financement (note n° 22)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- en faveur d'organismes du logement social	0	0
<b>Engagements de garantie (note n° 22)</b>	<b>4 161 737</b>	<b>4 027 062</b>
- d'ordre d'établissements financiers	-	-
- d'ordre d'organismes du logement social	4 097 755	3 962 353
- douteux	63 982	64 709
<b>Engagements de garantie</b>	<b>342 373</b>	<b>275 879</b>
- prêts signés non décaissés	80 583	55 320
- prêts non signés	261 790	220 559
<b>Engagements reçus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Garanties reçues (note n° 23)</b>	<b>3 312</b>	<b>4 891</b>
- des administrations publiques	772	1 924
- des institutions financières	2 540	2 967

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EN K€)

Charges	2023	2022	Produits	2023	2022
<b>I. Charges d'exploitation</b>	<b>418 717</b>	<b>475 498</b>	<b>I. Produits d'exploitation</b>	<b>433 290</b>	<b>476 584</b>
<b>Services extérieurs</b>	<b>1 918</b>	<b>1 778</b>			
- Divers	1 918	1 778			
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>229</b>	<b>227</b>			
- Sur rémunérations	229	227			
<b>Charges de personnel</b>	<b>2 509</b>	<b>2 178</b>			
- Salaires et traitements	1 754	1 527			
- Charges sociales	755	651			
<b>Dotations</b>	<b>145</b>	<b>157</b>	<b>Provisions</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
- Dotations aux provisions sur créances douteuses	-	-	- Reprise de provisions	3	3
- Dotations aux amortissements	145	157			
- Dotations aux provisions prêts douteux organismes LS	-	-			
<b>Charges liées à l'activité de la CGLLS</b>	<b>413 916</b>	<b>471 158</b>	<b>Produits liés à l'activité de la CGLLS</b>	<b>433 287</b>	<b>476 581</b>
- Cotisation	63 035	54 255	- Intérêts sur prêts aux organismes	464	494
- Concours unions et fédérations	16 063	16 062	- Commissions de garantie	2 942	3 583
- Concours aux ADIL	1 707	1 677	- Subventions inscrites en résultat	-	-
- Concours aux associations de locataires	978	1 076	- Cotisation	337 297	369 252
- Concours au SNE	8 260	9 800	- Cotisation additionnelle	54 182	57 011
- Contribution à l'ANRU	184 000	184 000	- Autres produits	989	1 046
- Contribution au FNAVDL	15 000	15 000	- Reprise de provisions pour risques et charges	36 988	45 195
- Contribution au FNAP	75 000	75 000	- Reprises du FRBG	-	-
- Subventions Aides aux organismes	12 053	21 210	- Annulation de dépenses sur exercices antérieurs	425	-
- Subventions PALULOS	-	-			
- Subventions Réorganisation	16 972	15 554			
- Subventions Fonds de soutien innovation	4 330	2 274			
- Dotations aux provisions pour risques et charges	16 118	75 019			
- Audit des organismes en difficulté	-	-			
- Frais d'hypothèques	400	231			
- Charges diverses d'exploitation	-	-			
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-			
- Annulation de recettes sur exercices antérieurs	-	-			
- Dotation au FRBG	-	-	<b>II. Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	- Intérêts sur comptes de dépôt	-	-
<b>III. Charges exceptionnelles</b>	<b>3 574</b>	<b>2 112</b>	<b>III. Produits exceptionnels</b>	<b>632</b>	<b>4 389</b>
- Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	-	-	- Autres produits exceptionnels	632	4 389
- Autres charges exceptionnelles	3 574	2 112			
<b>Total charges</b>	<b>422 291</b>	<b>477 610</b>	<b>Total produits</b>	<b>433 922</b>	<b>480 973</b>
<b>Bénéfice</b>	<b>11 631</b>	<b>3 363</b>	<b>Perte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total général</b>	<b>433 922</b>	<b>480 973</b>	<b>Total général</b>	<b>433 922</b>	<b>480 973</b>



Ce papier est issu des forêts protégées.  
Conception et impression : Z AGENCENZEBRA.COM



**Caisse de garantie  
du logement locatif social**

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

► [www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)

