



Vous êtes  
bailleur social,  
**vous voulez  
vous regrouper**

---

Dans le cadre de la **loi ELAN**,  
la **CGLLS** peut vous aider  
dans  **votre projet**.



Acteur  
du financement  
du logement  
locatif social

# La Commission de Péréquation et de Réorganisation

Elle est placée auprès du Conseil d'Administration de la CGLLS.

## Son rôle

- ▶ Attribuer des concours financiers destinés à accompagner la réorganisation du tissu des bailleurs sociaux ;
- ▶ Financer des actions de soutien technique au profit des bailleurs engagés dans les opérations de renouvellement urbain.

## Les bénéficiaires

- ▶ Les organismes de logements sociaux engagés dans un projet de regroupement lorsque le projet a vocation à **se mettre en conformité avec les obligations de la loi ELAN** en matière de réorganisation, fusion ou lorsque les organismes sont déjà en conformité avec la loi ELAN.
- ▶ Les organismes de logements sociaux engagés dans un projet de renouvellement urbain pour :
  - des missions d'assistance technique de type AMO ;
  - le renforcement des équipes de maîtrise d'ouvrage ou de pilotage des projets.

Sont exclus les sociétés de vente HLM, les GIE, et les projets de regroupement « en cascade » sans atteindre directement les seuils légaux.

## Études préalables

Les études préalables peuvent être aidées en tant que diagnostic, état des lieux, description des différents scénarios et vérification de leur faisabilité en termes juridiques, et de viabilité économique constituant un outil d'aide à la décision.

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€**



# 1 Les catégories de projet éligibles au 1<sup>er</sup> niveau

## Cas N° 1 : intégration dans un groupe



Au moins 12 000 lgts

Un bailleur HLM de moins de 12 000 logements ou une EPL de moins de 40 M€ de CA rejoint un groupe existant.

Sont pris en compte dans le calcul de l'aide, les logements et équivalents logements du bailleur qui intègre le groupe géré à la date du dernier exercice clos lors du dépôt de la demande.

Les logements gérés par les filiales existantes ou les membres du groupe sont par conséquent exclus du calcul de l'aide.

Aide applicable lors de l'intégration d'un groupe existant avant la loi ELAN :

**75 €/lgt avec un plafond fixé à 900 K€**



Aide applicable lors de l'intégration d'un groupe créé en application

de la loi ELAN : **100 €/lgt avec un plafond fixé à 1,2 M€**

### Exemple 1 :

Un OLS de 3 000 logements rejoint un groupe d'ESH déjà existant de niveau national ou intègre une société de coordination horizontale créée dans le cadre d'ELAN. Une subvention de 225 000 euros est possible dans le 1<sup>er</sup> cas de 300 000 euros dans l'autre.

## Cas N° 2 : création d'un nouveau groupe



Au moins 12 000 lgts

Les logements de l'organisme demandeur qui gère le plus grand nombre de logements et équivalents logements parmi les membres du nouveau groupe sont exclus du calcul de l'aide.

► Le calcul de l'aide prend pour base l'ensemble des logements gérés par les autres organismes agréés formant le nouveau groupe.

Aide applicable : 150 €/lgt avec un plafond fixé à 1,8 M€



### Exemple 2 :

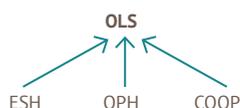
Un groupe horizontal se crée à partir d'une SA de 10 000 logements en intégrant simultanément deux filiales de 1 000 et 2 000 logements. Il pourra prétendre à une subvention de 450 000 euros.

Une société de coordination est créée à partir d'un OPH de 3 000 et d'une SEM de 2 000 logements. La SC pourra prétendre à une subvention de 750 000 euros.

## Cas N°3 : fusion / absorption de 2 ou plusieurs bailleurs sociaux



OU



Au moins 12 000 lgts ou exception à la nouvelle obligation de regroupement

Absorption / fusion emportant transfert universel de patrimoine

Au moins 12 000 lgts ou exception à la nouvelle obligation de regroupement

Rachat de patrimoine Suivi de la dissolution de l'organisme cédant ou non

Les mêmes règles que dans le cas précédent sont applicables. Les logements de l'organisme qui gère le plus grand nombre de logements parmi les organismes qui fusionnent sont exclus du calcul de l'aide.

Aide applicable : 200 €/lgt avec un plafond fixé à 2,4 M€

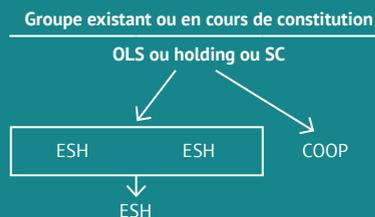


### Exemple 3 :

Deux organismes indépendants de 9 000 et de 8 000 logements fusionnent. L'organisme résultant peut prétendre à une subvention de 1 600 000 euros.



## Cas N°4 : fusion de deux ou plusieurs bailleurs au sein d'un groupe existant ou en cours de constitution



Au moins 12 000 lgts ou exception à la nouvelle obligation de regroupement

Les logements et équivalents logements gérés à la date du dernier exercice clos lors du dépôt de la demande de l'organisme agréé qui gère le plus grand nombre de logements et équivalents logements parmi les organismes qui fusionnent sont exclus du calcul de l'aide.

Aide applicable : 150 €/lgt avec un plafond fixé à 1,8 M€



### Exemple 4 :

Au sein d'un groupe national, la fusion de deux filiales, une de 15 000 logements avec une de 7 000 logements, pourra prétendre bénéficier d'une subvention de 1 050 000 euros.

Dans le schéma ci-dessus, les logements de la COOP, qui reste dans le groupe mais ne fusionne pas, ne sont pas pris en compte.

## 2 Les projets éligibles au 2<sup>e</sup> niveau

### Si présence dans le projet d'une OLS fragile

- Autofinancement courant 2020 hors plus-values de cession : 1,5 % des loyers
- Fonds de roulement long terme à terminaison en 2020 à 750 € par logement

Ces deux indicateurs doivent se situer **simultanément** en dessous des seuils d'alerte faisant entrer l'organisme en zone de fragilité.

### Trois conditions d'attribution

- Faire l'objet d'une aide de 1<sup>er</sup> niveau ;
- Intégrer un organisme fragile ;
- Préserver la soutenabilité financière globale du projet.

L'aide de 2<sup>e</sup> niveau ne peut dépasser 100 % de l'aide de premier niveau.

Son montant est fixé de manière à soutenir la reprise d'un bailleur fragile et à préserver la soutenabilité financière globale du groupe.

La soutenabilité financière du groupe s'apprécie au regard d'un **fonds de roulement long terme à terminaison en 2022** ≠ 750 € par logement et au regard d'une analyse globale de la projection.

## Articulation avec la procédure de redressement

Lorsque l'aide de deuxième niveau ne permet pas de préserver la soutenabilité financière globale du projet, le dossier est renvoyé vers le comité des aides de la CGLLS avec accord préalable de l'organisme concerné.

# Demande d'aide

## Dépôt de la demande et composition du dossier

### La composition du dossier de demande :

La demande est adressée par le bailleur mandaté comme porteur du projet par les autres membres du projet. Celle-ci adresse le dossier à la fédération de son choix.

### Le dossier comporte :

- ▶ Une note établissant l'éligibilité du projet au regard des prescriptions de la loi ELAN en termes de regroupement ;
- ▶ L'avis du préfet du département siège du porteur du projet sur la cohérence territoriale de celui-ci ;
- ▶ Le dernier dossier de situation individuel (DIS) validé par leur fédération respective pour chacun des OLS du projet.

## L'instruction du dossier par la fédération

- ▶ La fédération vérifie la complétude du dossier ;
- ▶ Elle relève la présence ou non d'un organisme fragile sur la base des données du DIS ;
- ▶ Si oui, elle vérifie la soutenabilité globale du projet par une simulation prévisionnelle pour le groupe par la production d'une simulation prévisionnelle VISAL pour le groupe ou l'organisme résultant ;
- ▶ Elle donne un avis sur l'attribution d'une aide de 2<sup>e</sup> niveau.

## Expertise du dossier par la CGLLS

La CGLLS examine :

- ▶ **L'éligibilité** du projet ;
- ▶ **La qualification de la situation financière des parties prenantes ;**
- ▶ **Et apprécie la cohérence globale du projet** en s'appuyant sur un avis du représentant de l'État du département où le demandeur a son siège.

En cas de réalisation d'une projection financière, elle expertise la projection financière et sollicite, le cas échéant, des scénarios alternatifs et/ou des simulations complémentaires.

Elle émet un avis sur l'opportunité d'une aide de premier niveau et, le cas échéant, une aide de deuxième niveau et son quantum ou d'un renvoi en comité des aides.



## La décision de la Commission de Péréquation et de Réorganisation

La CPR émet une décision motivée : accord et montant de la subvention, renvoi du dossier pour compléments, rejet ou inéligibilité.

## L'Exécution de la décision par la CGLLS

La CGLLS établit et signe les documents contractuels sous un délai d'un an suivant la décision de la CPR. La CGLLS gère la convention passée avec le bénéficiaire.

## Le versement de l'aide

- ▶ Dans les cas **de soutien au renouvellement urbain et d'études préalables**, l'aide est versée sur production des pièces justificatives (sans possibilité d'acompte) et dans la limite du plafond de l'aide attribuée.
- ▶ En ce qui concerne l'accompagnement des projets de réorganisation, fusion et regroupement, l'aide de **premier niveau** est versée à **la structure absorbante** en cas de fusion ou au **bénéficiaire désigné** dans les autres cas, 75 % de l'aide est versé à l'acte déclencheur. Le solde est versé en fin de processus sur production d'un **bilan déclaratif** permettant de s'assurer que l'aide versée par la CGLLS n'est pas supérieure aux dépenses engagées.
- ▶ L'aide de **deuxième niveau** est versée selon les mêmes modalités que l'aide de 1<sup>er</sup> niveau à **la structure absorbante** ou au **bénéficiaire désigné**, le solde étant versé sur production du bilan déclaratif et d'une simulation prévisionnelle permettant de vérifier la soutenabilité financière du projet.

# Contacts

**Caisse de garantie du logement locatif social :**  
10 avenue Ledru Rollin - 75012 Paris  
01 40 02 94 14  
[www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)

**Fédération des offices publics de l'Habitat :**  
14 rue Lord Byron - 75008 Paris  
01 40 75 78 00

**Fédération des entreprises sociales pour l'Habitat :**  
14 rue Lord Byron - 75008 Paris  
01 40 75 68 40

**Fédération des entreprises publique locales :**  
95 rue d'Amsterdam - 75008 Paris  
01 53 32 22 00

**Fédération nationale des sociétés coopératives HLM :**  
14 rue Lord Byron - 75008 Paris  
01 40 75 79 48



Acteur  
du financement  
du logement  
locatif social

**CAISSE DE GARANTIE  
DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL**

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

[www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)