

Règlement intérieur de la Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR)

* * *

Date de validité du règlement : de la date d'effet prévue par le décret au 31 décembre 2020.

Une actualisation du règlement intérieur de la CPR pourra le cas échéant être effectuée avant le 1^{er} janvier 2021. Dans le cas contraire, le présent règlement restera en vigueur.

La loi Elan a prévu la **fusion** de la **commission de péréquation**, instaurée en 2018 pour statuer sur les concours financiers aux organismes de logement social et aux organismes agréés pour la MOI dans le cadre de la mise en œuvre de la RLS, et de la **commission de réorganisation**, instituée depuis 2014 pour statuer sur les concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes de logement social et aux organismes agréés pour la MOI.

La **Commission de Péréquation et de Réorganisation (CPR)** a ainsi été créée par l'article 81 de la loi, codifié à l'article L. 452-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le **rôle de la CPR**, ainsi que le prévoit l'article L. 452-2-1 du CCH, consiste à **attribuer les concours financiers prévus aux 3^{ème} et 5^{ème} alinéas de l'article L. 452-1** :

- ✓ Le 3^e alinéa de l'article L. 452-1 du CCH prévoit que la CGLLS accorde **des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes HLM** prévus à l'article L. 411-2 [OPH, ESH, Coop], des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 [organismes agréés qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage] et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 ».
- ✓ Le 5^e alinéa du même article prévoit que la CGLLS finance « **des actions de formation ou de soutien technique au profit des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte pour leur permettre de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain** ».

La CPR est **placée auprès du conseil d'administration de la CGLLS**.

Elle est composée de **représentants de l'Etat** (DHUP/ DGT, 6 voix), et de 6 **représentants désignés par les bailleurs** (4 USH ; 1 EPL ; 1 MOI), disposant d'une voix chacun. Les représentants sont nommés par arrêté interministériel.

Le **président** de la CPR convoque la commission et **fixe l'ordre du jour**.

La CPR rend ses **décisions à la majorité** des voix des membres présents ou représentés.

En cas de **partage égal des voix**, le président de la CPR saisit le conseil d'administration de la CGLLS, qui statue lors de sa plus prochaine réunion.

Le présent règlement intérieur est proposé par la CPR pour approbation au conseil d'administration de la CGLLS.

I – LES PRINCIPES

1 - Les bénéficiaires :

La CPR peut attribuer les concours financiers prévus au 3^{ème} et 5^e alinéa de l'article L.452-1 du CCH à un **organisme Hlm** (article L411-2 du CCH), une **société d'économie mixte agréée** (article L481-1 du CCH) ou un **organisme agréé pour la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)** ayant une activité locative sociale (article L365-2 du CCH) **lorsque le demandeur de l'aide est déjà en conformité avec les nouvelles obligations introduites par l'art 81 de la loi Elan ou que son projet de réorganisation, fusion ou regroupement au sens du 3e alinéa de l'article L. 452-1 du CCH lui permet de se mettre en conformité avec ces mêmes obligations.** Ces conditions de conformité s'appliquent à toutes demandes d'aides sollicitées auprès de la CPR en application de l'article R. 452-17-3 du CCH y compris en cas de demandes d'aide financière aux actions de formation ou de soutien technique permettant de mener des actions ou opérations de renouvellement urbain et à celles visant à encourager les échanges de patrimoine dans le cadre de remembrements territoriaux.

Dans ces deux derniers cas une copie de la délibération de l'organisme demandeur faisant état de l'engagement dans un processus de regroupement sera jointe au dossier.

Les **sociétés de ventes Hlm et les GIE** sont **exclus des bénéficiaires.**

Les bailleurs engagés dans un **projet de regroupement « graduel »** qui ne leur ferait pas directement atteindre les seuils prévus par la loi Elan sont **exclus des bénéficiaires.**

2 - Les types d'aides octroyées par la CPR :

La CPR a vocation à :

- ✓ Apporter **une aide financière aux actions** de formation ou de soutien technique au profit des organismes Hlm et des SEM agréées pour leur permettre de mener des actions ou opérations de **renouvellement urbain** ;
- ✓ Apporter **une aide financière** pour encourager les **échanges de patrimoine entre organismes de logement social** dans le cadre de remembrements territoriaux faisant l'objet d'un accord global des acteurs sur un territoire donné ;
- ✓ Apporter une **aide financière pour faciliter la réalisation des études préalables aux projets de réorganisation, fusion et regroupement** au sens du 3e alinéa de l'article L. 452-1 du CCH ;
- ✓ Apporter **une aide financière « de premier niveau » pour accompagner la mise en œuvre des projets de réorganisation, fusion et regroupement** dès lors qu'ils correspondent à l'une des catégories de projet éligibles telles qu'énoncées dans le point 4 du II, l'attribution de cette aide de premier niveau tenant compte de la **nature du projet**, de sa **cohérence** dans un contexte territorial donné et de la valeur créée pour les habitants sur ce territoire ainsi que de la **soutenabilité financière du projet** ;
- ✓ Apporter, en complément de l'aide de premier niveau, **une aide financière « de deuxième niveau » à la mise en œuvre des projets de réorganisation, fusion et regroupement** ayant bénéficié d'une aide de premier niveau, dès lors que ces projets intègrent un bailleur se trouvant en difficulté financière sans pour autant que la soutenabilité financière de la structure nouvellement créée ne soit mise en cause ;
- ✓ Apporter **une aide financière dans les situations dans lesquelles l'Etat met en demeure un bailleur** de reprendre du patrimoine auprès d'un autre bailleur social, d'acquérir des parts sociales ou de souscrire des parts sociales au sein d'une société de coordination.

II - LES ACTIONS ET LES MODALITES DE CALCUL DES CONCOURS FINANCIERS

1 - Le soutien au renouvellement urbain :

En matière de renouvellement urbain, la CPR accorde son concours financier aux organismes Hlm et aux SEM agréées qui prennent part à des projets de renouvellement urbain. Elle peut financer, dans ce cadre, certains **coûts non pris en charge par l'ANRU¹** tels que :

- ✓ La **création ou le renforcement des services internes** à l'organisme ;
- ✓ La mise en place de dispositifs d'**assistance à maîtrise d'ouvrage** aussi bien pour la phase de **conception** des projets que pour la phase de **conduite des projets** ;
- ✓ La réalisation d'**études** liées au projet (définition d'un périmètre de démolition, modalités de production d'un habitat diversifié, dimension sociale du projet urbain) ;
- ✓ L'amélioration de la **qualité de service**.

Les **aides** prennent la forme de **subventions ou de prêts**. Elles participent au financement des **prestations de service** ou des **salaires bruts hors charge**.

Dans le premier cas de figure (financement des prestations de service), **un taux de 50 %** est appliqué aux montants des dépenses validés par la CPR afin de déterminer la subvention. Si l'organisme bénéficiaire est dans une situation financière difficile, le taux appliqué est porté à 80%². Les dépenses subventionnables au titre de la CPR excluent les dépenses effectuées dans le cadre d'un protocole de rétablissement de l'équilibre ou de consolidation. Quelle que soit l'action subventionnée, **l'aide de la CGLLS cumulée avec d'autres aides publiques ne peut dépasser 70 % de l'assiette subventionnable** et 80 % dans le cas d'un organisme en plan d'aide CGLLS.

Dans le deuxième cas de figure (financement des salaires bruts hors charge), l'assiette prise en compte pour le calcul de la subvention est constituée des salaires bruts hors charges (montant plafonné à 60 000 €/an/personne pour un chef de projet urbain et 50 000 €/an/personne pour un chargé de coordination logement) auxquels s'applique un coefficient pour frais de charges salariales (coefficient de 1,80).

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

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

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

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

Les dépenses justifiant le versement de la subvention seront comptabilisées à partir de la date de la demande effectuée par l'organisme (correspondant à la date d'envoi du dossier), qui est nécessairement postérieure à la date de signature de la convention de financement ANRU.

¹ En cas de modification du règlement général financier de l'ANRU sur ce point, cette disposition pourra être révisée.

² Un organisme est dit en situation difficile s'il fait l'objet d'un protocole d'aide CGLLS, si sa demande d'entrée en procédure a été validée par le comité des aides ou si l'organisme a été classé comme « fragile » dans le cadre de la procédure annuelle de prévention.

2 - Les transferts de patrimoine liés aux remboursements territoriaux :

En matière de transferts de patrimoine entre au moins deux organismes de logement social ou organismes agréés pour la MOI, la CPR intervient uniquement dans le cadre de **projets de remboursements territoriaux faisant l'objet d'un accord global des acteurs sur un territoire donné**. Le projet territorial de remboursement adossé à un travail inter-bailleurs doit avoir pour objectif **l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires** ainsi que **l'amélioration de la qualité du patrimoine**, en particulier sur les aspects de performance technique ou de réhabilitation.

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

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

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

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

Les remboursements territoriaux peuvent concerner soit **une vente simple de patrimoine** entre deux organismes, soit **deux ventes simultanées correspondant à un échange de patrimoine** entre deux organismes. Dans ce dernier cas, l'une des deux ventes doit obligatoirement concerner un patrimoine situé sur le territoire concerné par le projet de remboursement. La seconde vente peut concerner un patrimoine situé sur un autre territoire que celui concerné par le projet de remboursement.

Pour l'acquéreur, lorsque le patrimoine acquis est déficitaire, **une aide** peut être accordée **sous forme de subvention ou de prêt, équivalente à 100 % du déficit actualisé net sur 20 ans du patrimoine acquis, dans la limite de 5 000 euros par logement acquis**.

Dans le cas d'une vente simple, l'assiette de calcul du déficit actualisé net sur 20 ans inclut le montant des prêts transférés par le cédant à l'acquéreur et le montant des nouveaux prêts bancaires effectivement contractés par l'acquéreur.

Dans le cas de deux ventes correspondant à un échange de patrimoine, l'assiette de calcul du déficit actualisé net sur 20 ans inclut la différence entre le prix de vente des logements cédés et le prix d'achat des logements acquis.

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

Dans le cas d'une vente simple, l'assiette de calcul de la perte d'autofinancement inclut le remboursement des annuités d'emprunts locatifs attachés au patrimoine cédé.

Dans le cas de deux ventes correspondant à un échange de patrimoine, l'assiette de calcul de la perte d'autofinancement inclut la différence entre le prix de vente des logements cédés et le prix d'achat des logements acquis.

3 – Les aides aux études préalables :

La CPR accorde une aide au financement des **études préalables aux projets de réorganisation, fusion et regroupement** au sens du 3^e alinéa de l'article L. 452-1 du CCH.

Une étude préalable est définie comme toute étude engagée avant la décision actant un projet de réorganisation, fusion ou regroupement.

Ces études permettent ainsi de préciser les besoins, la méthodologie, notamment à travers un cahier des charges, et l'élaboration des scénarios de réorganisation, fusion et regroupement. Elles peuvent également porter sur la faisabilité juridique, administrative et financière des projets.

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 €**.

La CPR tient à jour la liste des dépenses éligibles.

4 – Les aides « de premier niveau » et « de deuxième niveau » pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets de réorganisation, fusion et regroupement au sens du 3^e alinéa de l'article L. 452-1 du CCH :

4.1 Tout projet correspondant à l'une des catégories éligibles citées ci-après peut faire l'objet d'une demande d'aide « de premier niveau » :

- ✓ Catégorie éligible n° 1 : intégration d'un groupe existant avant la promulgation de la loi Elan ou d'un groupe créé après la promulgation de la loi Elan ;
- ✓ Catégorie éligible n° 2 : création d'un nouveau groupe, vertical ou horizontal ;
- ✓ Catégorie éligible n° 3 : fusion absorption de deux ou plusieurs bailleurs sociaux ou cession en bloc suivie d'une dissolution, hors groupe ;
- ✓ Catégorie éligible n° 4 : fusion de deux ou plusieurs bailleurs au sein d'un groupe existant ou en cours de constitution, respectant le seuil des 12 000 logements ou l'une des situations d'exception prévues par la loi.

L'aide de premier niveau vise à couvrir les **dépenses d'ingénierie pré-opérationnelle et opérationnelle des projets dans leur phase de structuration et de mise en œuvre**.

Sont **exclus** d'une aide de premier niveau les **apports partiels d'actifs** qui peuvent être **opérés par cession ou apport de patrimoine à une nouvelle société créée**.

Lorsqu'un bailleur rejoint un groupe existant et fusionne avec l'un des membres de ce groupe, c'est au titre de la **fusion** et non du **regroupement** que l'aide de la CPR est apportée. **Les deux types d'aide à la fusion et au regroupement de la CPR ne sont pas cumulatifs**.

Les demandeurs qui bénéficient d'un **protocole de redressement** du comité des aides peuvent obtenir des **aides de premier niveau**.

Le principe retenu est celui d'**une aide forfaitaire par logement** selon une logique qui prend en compte l'ambition des projets et qui vise à favoriser **les projets les plus intégrateurs**.

L'aide de premier niveau prend la forme d'**une subvention**.

L'**acte déclencheur** du versement de l'aide est différencié selon les cas de figure :

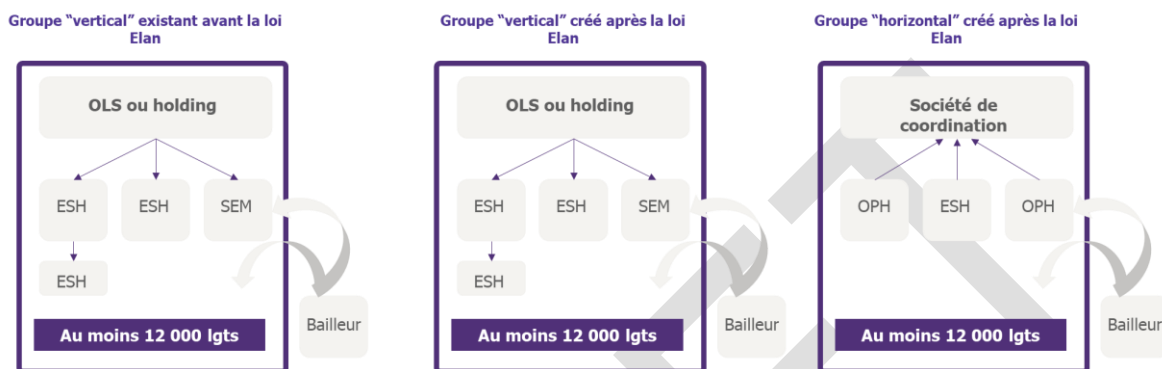
- Date de signature des actes d'acquisition/cession de parts ;
- Date de signature de l'arrêté de transmission universel de patrimoine ;
- Date d'arrêté de fusion / dissolution ;
- Date de décision préfectorale autorisant la fusion, l'augmentation de capital sans effet sur les actionnaires majoritaires ou date de renouvellement de l'agrément.
- Date d'agrément d'une société de coordination.

Dans les cas de figure non listés ci-dessus, l'aide sera versée à l'acte fondateur du groupement

75% de la subvention est versé à l'acte déclencheur, le solde de la subvention étant versé en fin de processus, sur production d'un bilan déclaratif permettant de s'assurer que l'aide versée par la CPR n'est pas supérieure aux dépenses engagées dans le cadre du projet.

Les **modalités de calcul de l'aide** sont les suivantes :

- ✓ **Catégorie n° 1 : l'intégration d'un groupe existant avant la promulgation de la loi Elan ou d'un groupe créé après la promulgation de la loi Elan**



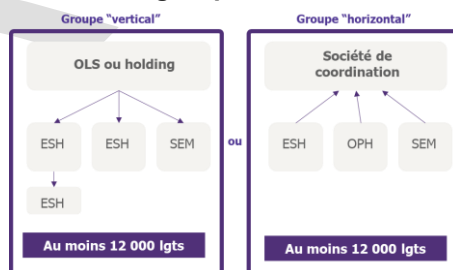
Seuls sont pris en compte dans le calcul de l'aide versée par la CPR les logements et équivalents logements gérés à la date du dernier exercice clos lors du dépôt de la demande par le bailleur qui intègre le groupe, dans une logique « en flux ».

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

Aide forfaitaire applicable lors de l'intégration d'un groupe existant avant la loi Elan : 75 € / lgt avec un plafond fixé à 900 K€.

Aide forfaitaire 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€.

- ✓ **Catégorie n° 2 : la création d'un nouveau groupe, vertical ou horizontal**

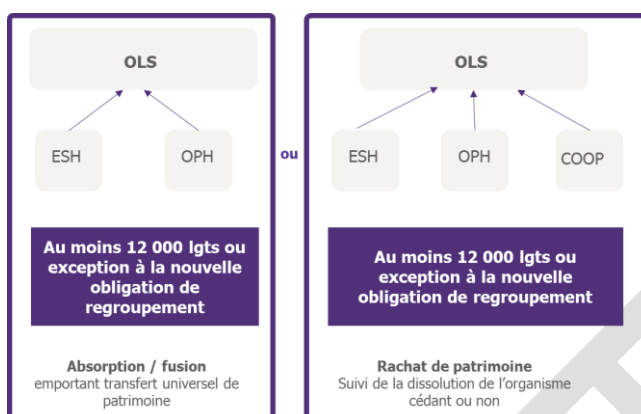


Les logements et équivalents logements gérés à la date du dernier exercice clos lors du dépôt de la demande de l'organisme agréé qui gère le plus grand nombre de logements et équivalent logements parmi les membres du nouveau groupe sont exclus du calcul de l'aide.

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

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

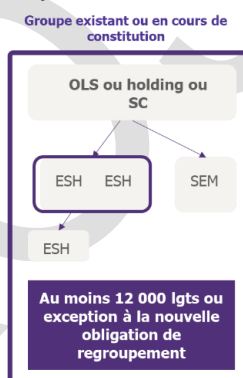
- ✓ **Catégorie n° 3 : la fusion / absorption de deux ou plusieurs bailleurs sociaux ou cession en bloc suivie d'une dissolution, hors groupe**



Les mêmes règles que dans le cas précédent sont applicables : **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 forfaitaire applicable : 200 €/lgt avec un plafond fixé à 2,4 M€.

- ✓ **Catégorie n° 4 : la fusion de deux ou plusieurs bailleurs au sein d'un groupe existant ou en cours de constitution, respectant le seuil des 12 000 logements³ ou se trouvant dans l'une des situations d'exception prévues par la loi (art. L423-2 du CCH et L481-1-2)**



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 forfaitaire applicable : 150 €/lgt avec un plafond à 1,8 M€.

³ Un groupe peut également compter au moins deux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, qui réalise un chiffre d'affaires consolidé moyen sur trois ans au moins supérieur à 40 millions d'euros pour l'ensemble des activités des sociétés qui le composent ou dans lesquelles le groupe ou les sociétés qui le composent détiennent des participations majoritaires (art. L. 481-1-2)

4.2 Parmi les projets bénéficiant d'une aide « de premier niveau », ceux qui intègrent un bailleur en difficulté financière sont éligibles à une aide complémentaire dite « de deuxième niveau » si la soutenabilité globale financière du projet peut être démontrée :

L'attribution d'une **aide de deuxième niveau** peut être envisagée dès lors que le projet ayant déjà fait l'objet d'une aide de premier niveau intègre **un bailleur se trouvant en difficulté financière (critère du III 1.1.4)**, tout en préservant la soutenabilité financière globale du projet (fonds de roulement long terme à terminaison du groupe de l'ordre de 750 €/logt en 2022 et analyse globale de la projection).

L'aide de deuxième niveau prend la forme d'une **subvention** qui correspond à **une majoration** fixée par la CPR **de l'aide de premier niveau** et qui vise à soutenir la reprise d'un bailleur en difficulté.

Elle est versée **sans acompte** et ne peut dépasser **100 % de l'aide de premier niveau**.

Après instruction par la fédération et expertise de la CGLLS, la CPR examine l'attribution éventuelle d'une aide de deuxième niveau. Elle peut ne pas être attribuée. Si elle est attribuée, son montant est fixé de manière à préserver la soutenabilité financière globale du projet. Le quantum est, en particulier, déterminé à partir d'une analyse globale de la projection groupe et avec un objectif d'un fonds de roulement long terme à terminaison du groupe de l'ordre de 750 €/logt en 2022.

Lorsque les difficultés financières du projet sont telles que l'aide maximale de deuxième niveau ne permet pas de préserver la soutenabilité financière globale du projet (fonds de roulement long terme à terminaison du groupe de l'ordre de 750 €/logt en 2022 et analyse globale de la projection), la situation de l'organisme ou du groupe relève d'un plan de redressement du comité des aides.

Le **renvoi du dossier étudié** par la CPR **vers le comité des aides** est alors **possible**, avec accord préalable de l'organisme concerné uniquement.

Dans le cas d'un renvoi au comité des aides, le montant de l'aide de premier niveau accordée sera intégré au plan d'aide éventuellement signé.

Le **cumul des aides de deuxième niveau et des aides du comité des aides** est **exclu**.

5 – Les aides aux bailleurs mis en demeure par l'Etat

Le Code de la Construction et de l'Habitation mentionne explicitement un certain nombre de situations de mise en demeure qui peuvent donner lieu au versement d'une aide financière par la CPR

- Article L 423 -1 : mise en demeure aux bailleurs de moins de 1 500 logements ou n'ayant pas construit au moins 500 logements depuis 10 ans ;
- Article L 423-2 : mise en demeure au-delà du 1^{er} janvier 2021 pour les organismes hlm ne respectant pas l'obligation de regroupement ;
- Article L 443-7- 10^{ème} alinéa : mise en demeure pour les sociétés de vente HLM n'ayant pas obtenu l'autorisation de vendre, de céder le patrimoine à un bailleur HLM ou une SEM agréée dans un délai de 6 mois ;
- Article L 481-1 : mise en demeure au-delà du 1er janvier 2021 pour les SEM agréées ne respectant pas l'obligation de regroupement.

Une aide de la CPR peut dans ces cas être accordée au bailleur mis en demeure d'acquiescer.

Le montant de cette aide et ses modalités de versement seront définis à l'occasion d'une réactualisation du règlement intérieur.

* * *

III – PRESENTATION DE LA DEMANDE ET MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE

1 – Composition du dossier et envoi de la demande :

1-1 - Composition du dossier

Pour toute demande d'aide à la CPR, le ou les organismes de logement social concerné(s) par le projet communique, à l'appui du dossier, leur dernier Dossier individuel de situation (DIS) validé par leur fédération de rattachement.

1-1-1 Dans le cas de soutien au renouvellement urbain :

- Une demande de financement incluant l'ensemble des éléments retraçant l'assiette éligible telle que définie au II.1.

1-1-2 Dans le cas de transferts de patrimoine et d'études préalables :

- Une demande de financement incluant une estimation du déficit actualisé et/ou de la perte d'autofinancement conformément à la méthode préconisée par la CGLLS.

1-1-3 Dans le cas d'études préalables :

- Une demande de financement incluant le cahier des charges de la (ou des) étude(s) et une estimation du montant des dépenses éligibles.

1-1-4 Dans les cas d'aides pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets de réorganisation, fusion et regroupement :

- Une note de **présentation du projet** de réorganisation, fusion ou regroupement, y compris dans sa dimension juridique, comportant des objectifs d'optimisation des coûts de gestion ;
- Une demande signée par le président ou le directeur du bailleur « absorbant » en cas de fusion/absorption ou du bailleur désigné comme « représentant » par les bailleurs engagés dans un même projet de réorganisation ou de regroupement.
- Les **données** correspondant, **sur les 3 dernières années connues (et comprenant l'année 2018), aux indicateurs suivants** pour l'ensemble des bailleurs impliqués dans le projet :
 - ✓ **Autofinancement courant** hors plus-values de cession (seuil en deçà duquel une difficulté financière peut être supposée : 1,5 % des loyers) ;
 - ✓ **Fonds de roulement long terme à terminaison** (seuil en deçà duquel une difficulté financière peut être supposée : 750 € par logement).

1-2 - Transmission du dossier :

La demande est présentée :

- ✓ En cas de soutien au renouvellement urbain, par le bailleur payeur ;
- ✓ En cas de transferts de patrimoine, par le bailleur acquéreur et/ou cédant ;
- ✓ En cas de fusion/absorption, par le bailleur « absorbant » ;
- ✓ S'agissant d'un projet de réorganisation ou de regroupement (études préalables et aides de mise en œuvre opérationnelle), par le bailleur désigné comme « représentant » par les bailleurs engagés dans ce projet.

La demande est adressée par le bailleur compétent en application des règles de l'alinéa précédent à la fédération de son choix. Celle-ci informe la CGLLS et lui donne un délai d'instruction.

2 – Instruction du dossier :

La fédération vérifie que le dossier reçu est complet et en accuse réception au bailleur demandeur.

Dans les cas de soutien au renouvellement urbain, aux transferts de patrimoine et d'études préalables, elle indique si les conditions de recevabilité et de montant de l'aide demandée sont remplies.

Dans le cas d'aides pour accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets de réorganisation, fusion et regroupement, son instruction donne lieu à l'élaboration d'une **note de synthèse** par la fédération comportant :

1°) une **analyse de la soutenabilité financière** du projet à moyen et long terme avec deux cas :

- Aucun des bailleurs du projet ne présente de fragilité au regard des 2 indicateurs précités et aucun projet majeur « fragilisant », NPNRU ou autre, n'est programmé. Dans ce cas, la soutenabilité du projet est présumée ;
- Un ou plusieurs bailleurs du projet présente(nt) des fragilités au regard des 2 indicateurs précités cumulativement et/ou un projet majeur « fragilisant » est prévu. Dans ce cas, la fédération demande au mandataire du projet une projection financière, type Visial, pour l'ensemble du futur groupe et pour chacun des organismes du groupe ou futur groupe.

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

2°) un **avis** sur l'opportunité d'attribuer une **aide de premier niveau et, en cas de réalisation d'une projection financière, une aide de « deuxième niveau » et son quantum ou d'un renvoi en comité des aides.**

3 – Expertise du dossier par la CGLLS :

La CGLLS analyse le dossier transmis par la fédération.

Si la CGLLS juge que le dossier doit être achevé afin d'en compléter l'instruction, elle en informe la fédération en retour.

L'avis d'opportunité de la CGLLS est signé par le directeur général.

Un délai de 15 jours minimum est imposé entre la constatation **d'un dossier réputé complet** et un passage en CPR.

Pour les dossiers de demande d'aides visant à accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets de réorganisation, fusion et regroupement, la CGLLS examine :

- **l'éligibilité** du projet,
- la **qualification de la situation financière des parties prenantes** (cf. indicateurs mentionnés ci-avant)
- et apprécie la **cohérence globale du projet** en s'appuyant sur un avis du représentant de l'Etat du département où le demandeur a son siège.

En cas de réalisation d'une projection financière Visial, elle expertise le dossier présenté par la fédération à l'issue de la projection financière et sollicite, le cas échéant, des scénarios alternatifs et/ou des simulations complémentaires.

Elle émet un **avis** sur l'opportunité d'attribuer 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**, qui ne peut s'effectuer qu'avec l'accord préalable du bailleur concerné.

4 – Fonctionnement de la Commission de Péréquation et de Réorganisation :

4.1 Séances :

La commission se réunit au siège social de la CGLLS, en tant que de besoin ou en tout autre lieu précisé dans la convocation.

Le président peut prendre l'initiative, en cas d'urgence, de consulter par écrit les membres de la commission.

Dans ce cas, les membres sont consultés individuellement par courrier électronique. Leur vote doit également être exprimé expressément par la même voie.

La question ainsi soumise à l'examen est inscrite de droit à l'ordre du jour de la séance suivante de la commission.

4.2 Convocation :

Les membres de la commission, ainsi que leurs suppléants, sont convoqués par le président sur proposition du directeur général.

Les convocations et l'ordre du jour doivent être adressés aux intéressés dans un délai de 15 jours pouvant être ramené à 5 jours en cas d'urgence, de la tenue de la réunion de la commission.

La convocation mentionne le lieu, la date, l'heure, et l'ordre du jour de la séance de la commission.

Les documents nécessaires à l'information des membres de la commission en vue de la réunion de l'instance peuvent faire l'objet d'un envoi séparé. En ce cas, il est procédé 8 jours au moins avant la date de la tenue de la commission. Ce délai est réduit à 5 jours en cas d'urgence motivée.

4.3 Quorum et représentation :

Le président constate en début de séance que le quorum réglementaire de 6 membres est atteint ou pas. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion de la commission doit intervenir dans les plus brefs délais.

Un membre absent peut donner mandat à un autre membre de le représenter à la commission.

Un membre ne peut détenir plus d'un mandat.

4.4 Déroulés des débats :

Le président de la commission fixe l'ordre du jour sur proposition du directeur général.

La commission ne prend de décision que sur les questions figurant à l'ordre du jour.

Il est loisible au président de soumettre à la commission un ordre du jour complémentaire en début de séance à condition de recueillir l'agrément de la totalité des membres présents.

Le directeur général propose l'ordre du jour des séances de la commission. Il y rapporte les dossiers et les projets d'attribution de concours financiers. Il peut être accompagné d'agents de la caisse dont il juge la présence utile.

Des experts, notamment issus des organisations professionnelles représentant les organismes d'habitations à loyer modéré, les sociétés d'économies mixtes ou les organismes agréés en application de l'article L.365-2 et des ministères représentés au conseil d'administration peuvent assister aux séances de la commission avec l'accord du président ou du directeur général.

4.5 Vote:

Chaque membre titulaire ou suppléant dispose d'une voix.

La commission prend ses décisions à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, le président renvoie la décision à l'appréciation du Conseil d'Administration

4.6 Secret des débats et des délibérés :

Toute personne qui assiste à la commission est tenue au secret des débats et des délibérés de cette instance.

4.7 Secrétariat de la commission :

Le secrétariat de la commission est assuré par la direction générale de la Caisse.

Le secrétaire de séance fait signer la feuille de présence en début de réunion par chacun des personnes présentes.

A l'issue de chaque réunion de la commission, un compte-rendu de la séance est établi. Il est soumis pour approbation aux membres lors de la séance suivante.

5 – Décision par la Commission de Péréquation et de Réorganisation :

La Commission de Péréquation et de Réorganisation examine le dossier expertisé par la CGLLS.

A l'issue de cet examen, la Commission de Péréquation et de Réorganisation émet **une décision motivée**.

Ces décisions sont de trois types : accord et financement, ou renvoi du dossier pour compléments ou rejet du dossier pour motif d'inéligibilité.

Elle statue et fixe le montant de la subvention en application des règles mentionnées dans le présent règlement.

6 – Exécution de la décision par la CGLLS :

La CGLLS exécute la décision de la CPR, établit et signe les documents contractuels.

La convention entre l'organisme demandeur et la CGLLS, en application de la décision de financement, **doit être signée dans le délai d'un an** suivant la décision de la CPR.

Au-delà de ce délai, la décision est caduque, sauf décision motivée et sauf délai imputable à la commission. La décision de financement comporte une clause mentionnant ce délai et ses effets.

La CGLLS gère la convention passée avec le bénéficiaire de l'aide accordée par la CPR pour ce qui est des dispositions conformes au présent règlement et sollicite l'avis de la CPR dans tous les autres cas.

7 – 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.

Dans le cas d'une aide aux **transferts de patrimoine** liés aux remembrements territoriaux, le versement de l'aide est effectué sur présentation des pièces justificatives de l'échange du patrimoine à savoir l'acte notarié signé d'acquisition ou de cession.

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 de figure. **75 %** de l'aide est versé à l'acte déclencheur, le solde étant 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 dans le cadre du projet.

La CGLLS demande, le cas échéant, le reversement de tout ou partie de l'aide qui n'a pas été utilisée dans le cadre du projet au titre duquel elle a été octroyée.

La liste des dépenses éligibles à l'aide de « premier niveau » établie à partir d'une liste actualisée en permanence par la CGLLS, est annexée à la convention passée entre l'organisme et la CGLLS. Les **frais de notaires et de communication** sont **éligibles mais plafonnés à 25 % des dépenses**. De même les prestations informatiques (exemples migration de données, paramétrage des données, formation des utilisateurs, ...) sont éligibles mais plafonnées à 25% des dépenses. Sont pris en compte tous les frais engagés avant ou après l'acte déclencheur.

L'aide de « **deuxième niveau** » est versée à la **structure absorbante** en cas de fusion ou au **bénéficiaire désigné** dans les autres cas de figure. 75 % de l'aide de deuxième niveau est versé à l'acte déclencheur, le solde étant versé sur production du bilan déclaratif et d'un prévisionnel 2022 (voire d'une réalisation le cas échéant) incluant un fonds de roulement long terme à terminaison du groupe supérieur à 750 €/logt et inférieur à 2 250 €/logt. Si le fonds de roulement long terme à terminaison est inférieur à 750 €/logt, la CPR examine la situation de l'organisme en le renvoyant au comité des aides avec son accord préalable. Si le fonds de roulement long terme à terminaison est supérieur à 2 250 €/logt, l'organisme ne perçoit pas le solde de l'aide.

Il convient de préciser de préciser qu'aucun versement ne peut être fait, directement ou indirectement, à un organisme non cotisant à la CGLLS.

IV – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les **demandes d'aide** au titre de la **réorganisation** relèvent du dispositif en vigueur avant la date d'effet prévue par le décret si la demande de financement est déposée auprès de la CGLLS avant cette même date. Ces demandes sont traitées par la CPR.

Les autres demandes (demandes d'entrée en procédure sans dépôt de demande de financement ou demandes présentées après la parution du décret) relèvent du présent dispositif.