

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique

**Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature**

**Caisse de Garantie du Logement Locatif Social**

## **Délibération n°2022-11 du 11 mai 2022**

du conseil d'administration de la CGLLS 102<sup>ème</sup> séance relative aux modalités d'octroi des garanties accordées par la CGLLS

NOR : TREL2214684X

*(Texte non paru au Journal Officiel)*

### **Le conseil d'administration,**

Vu les articles L 431-1, L 452-1, L 452-3, L 472-1-9, R 452-3, R 452-10, R 452-14, R 452-15 et R 452-16 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu les articles L 2252-2, L 3231-4-1, L 4253-2, L 5211-4-1, L 5211-5, L 5214-16, L 5215-20 et L 5216-5 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 199 undecies C du code général des impôts ;

Vu l'article 21 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec l'administration ;

Vu l'arrêté du 18 mars 2002 modifié relatif au fonds de garantie de la CGLLS ;

Vu l'étude du 19 février 2002 sur l'évaluation du risque couru par la CGLLS en matière de garanties, présentée au conseil d'administration du 26 février 2002 ;

### **Délibère :**

#### **Article 1<sup>er</sup> : Objet de la délibération**

La présente délibération a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles la CGLLS accorde sa garantie.

#### **Article 2 : Principe de subsidiarité**

L'octroi de la garantie de la CGLLS est subordonné à la condition que le demandeur établisse qu'il n'a pu obtenir la couverture totale de son emprunt par des garanties de collectivités territoriales ou de leurs groupements, ou que ces garanties ont été limitées ou refusées par la Caisse des dépôts et consignations.

Les collectivités territoriales et leurs groupements à interroger sont :

- pour les demandes concernant des opérations situées en métropole :

- la commune d’implantation de l’opération projetée ou l’établissement public de coopération intercommunale comprenant la commune d’implantation de l’opération projetée ;
- le département d’implantation de l’opération projetée.
- pour les demandes concernant des opérations situées dans les départements d’outre-mer :
  - la commune d’implantation de l’opération projetée ou l’établissement public de coopération intercommunale comprenant la commune d’implantation de l’opération projetée ;
  - le département d’implantation de l’opération projetée ;
  - la région d’implantation de l’opération projetée.

<p><b>Section I : Présentation de la demande de garantie</b></p>
--

**Article 3 : Composition du dossier de demande de garantie**

La demande de garantie est déposée sur la plateforme de la CGLLS avec les documents ci-joint :

1. une lettre de saisine signée par le directeur général ou une tout autre personne habilitée ;
2. un acte d’engagement au profit de la CGLLS conforme au modèle annexé à la présente, signé par une personne dûment habilitée. Le modèle d’acte d’engagement figure en annexe 1 de la présente délibération. Ce document est également téléchargeable sur le site internet de la CGLLS ([www.cglls.fr](http://www.cglls.fr) – rubriques : « garanties » - « monter un dossier » - « dossier simplifié ») et peut être complété en ligne avant d’être édité par l’organisme ;
3. une copie de l’offre de prêt de la CDC en cours de validité ou copie du contrat de prêt ;
4. l’agrément de financement de la DDT ou DDTM (sauf pour les opérations de réhabilitation) ;
5. les lettres de refus des collectivités territoriales sollicitées ou justification de leur incapacité à garantir (si elles n’ont pas la compétence ou si leur règlement de garantie prévoit des conditions particulières excluant la présente demande). En cas de non réponse d’une de ces collectivités territoriales, la CGLLS statuera sur la demande de garantie qu’après l’expiration d’un délai de six mois à compter de

l'envoi de la lettre de saisine de cette collectivité. Une copie de cette lettre de saisine sera dans ce cas jointe au dossier. Le délai mentionné ci-dessus est ramené à trois mois pour les demandes de garantie concernant les PLAI (prêts locatifs aidés d'insertion) ou PLU (prêts locatifs d'urgence) ;

6. la simulation financière globale de l'opération, sur la durée du prêt le plus long CDC ;
7. Le plan de financement et coût de revient de l'opération à garantir (PLAI et/ou PLUS – hors PLS) ;
8. une copie du dossier individuel de situation (D.I.S.) provisoire ou définitif sauf MOI ;
9. une copie des comptes financiers approuvés et du rapport annuel des trois dernières années pour les autres organismes ;
10. la note interne de présentation de l'opération établie par le demandeur.

<b>Section II : Instruction de la demande de garantie</b>
---

#### **Article 4 : Accusé de réception de la demande**

Depuis la mise en place de la plateforme le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la CGLLS accuse réception de la demande via l'envoi d'une fiche récapitulative par mail à la personne qui a déposé le dossier. En cas de documents manquants, une relance sera faite par mail à cette même personne.

La CGLLS instruit les demandes de garantie dans un délai de deux mois à partir de la date à laquelle le dossier est complet.

#### **Article 5 : Analyse du risque**

L'octroi de la garantie nécessite au préalable une analyse écrite du risque, tant au niveau de la santé financière de l'organisme que de l'équilibre de l'opération, réalisée par la CGLLS (dans le cas d'un dossier simplifié l'analyse écrite du risque se limitera à l'opération).

L'analyse financière de l'organisme est réalisée notamment à partir du classement financier (scoring) validé par le CA du 1<sup>er</sup> juillet 2020. Il intègre dorénavant :

- a) des éléments financiers rétrospectifs ;
- b) des éléments financiers prospectifs ;
- c) des éléments sur la gouvernance ;
- d) des éléments sur le patrimoine.

### Section III : Conditions auxquelles est soumis l'octroi de la garantie

#### **Article 6 : Hypothèque**

La CGLLS accorde sa garantie à la CDC sous réserve que la créance de celle-ci soit garantie par une hypothèque légale de premier rang sur les immeubles objets du financement.

Toutefois, par dérogation, l'inscription d'une hypothèque légale au profit de la CDC n'est pas requise par la CGLLS dans les cas suivants :

- a) l'emprunteur est un office public de l'habitat (OPH) ;
- b) l'emprunteur est un organisme HLM (autre qu'un OPH) ou une SEM et l'encours brut global des garanties déjà accordées à l'emprunteur (ou au groupe d'organismes dont fait partie l'emprunteur) :
  - est inférieur au seuil d'entrée en grands risques (ce seuil est actuellement fixé par la réglementation bancaire à 10 % des fonds propres de la CGLLS) ;
  - est classé en grands risques et la garantie accordée par la CGLLS est inférieure à 300 000€ par opération (*La CGLLS se réserve la possibilité de demander une hypothèque pour une garantie inférieure à 300 000 € par opération si la situation au regard des grands risques le nécessite*) ;
- c) L'emprunteur n'est ni un organisme HLM ni une SEM et la garantie accordée par la CGLLS est inférieure à 100.000 euros par opération ;
- d) La garantie accordée par la CGLLS concerne un prêt relais d'une durée maximum de deux ans ;
- e) La garantie accordée par la CGLLS concerne une opération réalisée en outre-mer dans le cadre du dispositif de défiscalisation ;
- f) L'emprunteur est l'Opérateur National de Vente (ONV).

Dans tous les cas, le choix de la CGLLS (exonération ou demande d'hypothèque), figure expressément dans la décision de garantie correspondante.

Dans le cas où la CGLLS demande à la CDC d'inscrire une hypothèque, l'emprunteur prend contact avec le notaire de la CDC (dont les références lui sont fournies par cette dernière) et communique tous les documents nécessaires à sa réalisation, conformément à l'acte d'engagement (annexé à la présente délibération) signé au profit de la CGLLS.

En cas d'impossibilité pour la CDC d'inscrire une hypothèque légale de 1<sup>er</sup> rang, la CGLLS peut autoriser exceptionnellement une inscription hypothécaire d'un rang différent, voire une hypothèque d'une autre nature ou sur un autre bien du patrimoine de l'emprunteur. Dans ce cas, l'emprunteur fournit tous les éléments nécessaires à la CGLLS pour l'appréciation de la valeur

de la nouvelle garantie qu'il propose. Cette modification fait l'objet d'un accord express de la CGLLS.

La CDC doit s'assurer, préalablement à l'émission d'un contrat de prêt, qu'il n'existe pas d'obstacle à l'inscription de l'hypothèque demandée par la CGLLS en obtenant une attestation du notaire à cette fin.

La CDC tient informée la CGLLS de toute difficulté rencontrée pour la constitution de l'hypothèque qu'elle lui a demandée.

La CDC dispose d'un délai d'un an maximum à compter de la date d'effet du contrat de prêt correspondant pour justifier auprès de la CGLLS de l'inscription de l'hypothèque demandée par la CGLLS.

La CGLLS prend à sa charge les frais et honoraires afférents à l'inscription de l'hypothèque.

### **Article 7 : Commission de garantie**

Le taux de commission rémunérant la garantie accordée par la CGLLS sur les prêts émis par la CDC est de 2 % du montant initial de la garantie.

Ce taux est ramené à 0,50 % du montant initial de la garantie concernant les prêts relais (sauf PLAI et PLU).

La garantie accordée par la CGLLS est gratuite pour les PLAI, les PLU et les prêts PHP dans le cas où le conventionnement avec l'ANAH prévoit un loyer-plafond au niveau des PLAI.

La commission de garantie due à la CGLLS est prélevée par la CDC lors du décaissement du prêt et reversée à la CGLLS. En cas de décaissements successifs d'un prêt, la commission de garantie est prélevée par la CDC au prorata de chaque versement.

### **Article 8 : Blocage des garanties**

Aucune décision d'octroi de garantie ne peut-être prise dans l'un des cas suivants :

- a) l'organisme emprunteur n'est pas à jour de ses cotisations dues à la CGLLS, et/ou des intérêts de retard et/ou de la majoration de cotisations éventuels ;
- b) la CGLLS est informée par la CDC de la non régularisation d'une hypothèque demandée dans un dossier de garantie précédent par la CGLS ou la CGLLS ;
- c) la CGLLS est informée par la CDC qu'un des prêts souscrit par cet organisme et garanti par la CGLLS a fait l'objet d'un impayé ;
- d) la CGLLS est appelée en garantie par la CDC.

Dès que la CGLLS a connaissance de l'un des événements définis ci-dessus, elle en informe le demandeur en lui indiquant que la décision est ajournée tant que la situation n'est pas régularisée.

Si la survenance de l'un des événements définis ci-dessus a lieu après l'accord de garantie par la CGLLS, cette dernière suspendra la signature du contrat de garantie et/ou du contrat de prêt.

Cependant, en cas de difficulté persistante ou si la nature de l'opération le justifie, la CGLLS peut être amenée à réexaminer sa décision sur avis conforme du comité des aides.

## **Section IV : Décision**

### **Article 9 : Attribution de compétence**

La décision par laquelle la CGLLS statue sur les demandes de garantie est prise dans les conditions fixées ci-après.

Le conseil d'administration délègue ses pouvoirs au directeur général pour se prononcer sur les demandes de garantie d'un montant inférieur à 6 millions d'euros par prêt et qui n'entrent pas dans l'un au moins des cas suivants :

- a) le classement financier de l'organisme élaboré à partir des quatre ratios listés à l'article 5 ressort « orange » ou « rouge » ;
- b) la collectivité territoriale de rattachement ou la collectivité territoriale actionnaire majoritaire de l'organisme qui formule la demande de garantie refuse d'accorder sa garantie, au moins partiellement ;
- c) le dossier ne comprend pas toutes les pièces définies à l'article 3 ;
- d) le directeur général envisage de refuser la garantie demandée.

Les demandes entrant dans au moins un des cas ci-dessus doivent recueillir l'avis unanime et conforme du comité des aides.

Toute demande de garantie supérieure ou égale à six millions d'euros par prêt fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration.

Si le directeur général ou le comité des aides l'estime nécessaire, une demande de garantie inférieure à 6 millions d'euros peut être renvoyée devant le conseil d'administration.

Un tableau récapitulatif des compétences des organes de la CGLLS figure en annexe 2 de la présente délibération.

### **Article 10 : Règles applicables à la décision de principe**

La décision de garantie de la CGLLS a une validité limitée à trois ans à compter de sa date d'émission.

Passé ce délai, si l'organisme confirme à la CGLLS sa demande de garantie, une nouvelle étude du dossier actualisé est faite conformément à l'article 3 et une nouvelle décision établie par la CGLLS.

L'original unique de la décision de garantie est conservé par la CGLLS.

Deux copies conformes sont adressées par la CGLLS à l'organisme emprunteur qui se charge d'en remettre un exemplaire à la direction régionale de la CDC dont il dépend.

Par ailleurs, dans le cas où la CGLLS demande l'inscription d'une hypothèque, une copie conforme de la décision de garantie est adressée par la CGLLS à la CDC (service des prêts et des hypothèques de la direction des fonds d'épargne) pour information et afin de permettre le suivi des hypothèques.

### **Article 11 : Signature des contrats de garantie et des contrats de prêt**

La garantie ne peut résulter que d'un contrat écrit conclu entre la CDC et la CGLLS dans les conditions fixées ci-après.

L'organisme emprunteur adresse tous les exemplaires originaux du contrat de prêt émis par la direction régionale compétente de la CDC pour signature à la CGLLS, après avoir recueilli éventuellement la signature des autres garants.

La CGLLS est le dernier signataire.

A réception des contrats de prêt, la CGLLS établit un contrat de garantie par prêt, en deux originaux, qu'elle signe et adresse à la direction régionale de la CDC pour signature. La CDC retourne à la CGLLS un des originaux signés.

Les contrats de garantie et les contrats de prêt sont signés au nom de la CGLLS par le directeur général ou par un agent à qui il a préalablement délégué sa signature.

Le contrat de garantie, mis en place entre la CDC et la CGLLS conformément à la convention du 26 juin 2002 modifiée, reprend notamment les caractéristiques détaillées du prêt, la quotité garantie par la CGLLS, le montant de la commission de garantie ainsi que la nature et le rang de l'hypothèque demandée le cas échéant par la CGLLS à la CDC.

Au retour de l'exemplaire original du contrat de garantie destiné à la CGLLS, dûment signé par la direction régionale de la CDC, la CGLLS date, signe les différents exemplaires du contrat de prêt et les retourne à l'organisme emprunteur, après avoir conservé son exemplaire.

<p style="text-align: center;"><b>Section V : Cas susceptibles d'intervenir postérieurement à la décision</b></p>
---

### **Article 12 : Rétrocession de la commission de garantie en cas de substitution de garantie**

La commission de garantie dont s'est acquitté un organisme à l'égard de la CGLLS, lorsque cet organisme désire substituer à la garantie accordée celle d'une collectivité territoriale, fait l'objet d'un remboursement dégressif selon les modalités fixées ci-dessous.

Le directeur général, sur avis conforme de l'agent comptable, rétrocède la commission proratisée du solde du capital garanti, sous réserve d'une franchise de 1.000 € applicable à partir de six mois après l'émission du contrat de prêt (ou égale à la commission si celle-ci est inférieure) :

$$\text{Com} - \left( \max \left( \min \left( 1000 ; \text{Com} \right) ; \text{Com} \times \frac{\left( \text{CRDi} - \text{CRD} \right)}{\text{CRDi}} \right) \right) \quad t \geq 6 \text{ mois}$$

où      Com : commission de garantie versée à l'origine  
          CRD : capital restant dû garanti  
          CDRi : capital garanti à l'origine

Le montant de la franchise pourra être ajusté en fonction du montant forfaitaire du coût de gestion d'un dossier de garantie par la CGLLS au moment de la rétrocession.

### **Article 13 : Fixation du taux de l'intérêt réclamé aux organismes en cas d'appel en garantie de la CGLLS**

Le taux d'intérêt réclamé aux organismes en cas d'appel en garantie est égal au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, calculé sur les sommes versées par la CGLLS à la CDC au titre de cet appel en garantie.

Ce taux s'applique à toutes demandes de garanties instruites depuis le 4 avril 2003.

Pour les anciens dossiers, dont l'acte d'engagement signé par l'organisme ne fait pas mention de cette disposition, il sera fait application du taux d'intérêt légal simple sans majoration.

## **Section VI : Dispositions particulières**

### **Article 14 : Prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) (délibération n°2016-16 du 26/10/2016)**

Le prêt de haut de bilan bonifié proposé par la CDC aux organismes de logement locatif social a pour objet de renforcer leur potentiel financier en vue de l'accélération des opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs sociaux.

Les articles 1 à 5 et 7 à 13 de la présente délibération s'appliquent à ce prêt sous réserve des dispositions ci-après.

Par dérogation à l'article 2, l'organisme emprunteur est autorisé à saisir directement la CGLLS si la garantie des collectivités territoriales ne peut être recherchée. Cette dérogation ne s'applique pas aux organismes sous protocole d'aide CGLLS.

Par dérogation à l'article 3, la CGLLS se réserve le droit de déterminer les pièces nécessaires à l'instruction du dossier.

Par dérogation à l'article 9, toutes les demandes de garantie relatives à ce prêt doivent recueillir l'avis du comité des aides.

**Article 14 bis : Prêt de haut de bilan PHB 2.0** (délibération n°2018-48 du 04/12/2018)

La deuxième génération de prêt de haut de bilan « PHB 2.0 » proposée par la CDC aux organismes de logement social est destinée à soutenir la production neuve et la réhabilitation de logements sociaux.

Le PHB 2.0 est distribué par opération sous forme de ligne de prêt dans les contrats de prêt CDC.

Les articles 1 à 13 de la présente délibération s'appliquent à ce prêt.

**Article 14 ter : Prêt de haut de bilan (PHB) Chantiers Covid** (délibération n°2020-37 du 02/12/2020)

Dans le cadre du plan de relance, un prêt de haut de bilan bonifié est proposé par la CDC aux organismes de logement locatif social. Il a pour objet d'accompagner la reprise des chantiers de construction et de réhabilitation dans le secteur du logement social, à la suite de la crise sanitaire par l'octroi d'un financement assimilable à des quasi-fonds propres. A ce titre il reprend la caractéristique propre au PHBB 1 à savoir l'attribution à l'opérateur et non à l'opération.

Les articles 1 à 5 et 7 à 13 de la présente délibération s'appliquent à ce prêt sous réserve des dispositions ci-après.

Par dérogation à l'article 2, l'organisme emprunteur est autorisé à saisir directement la CGLLS si la garantie des collectivités territoriales ne peut être recherchée. Cette dérogation ne s'applique pas aux organismes sous protocole d'aide CGLLS.

Par dérogation à l'article 3, la CGLLS se réserve le droit de déterminer les pièces nécessaires à l'instruction du dossier.

Par dérogation à l'article 9, toutes les demandes de garantie relatives à ce prêt doivent recueillir l'avis du comité des aides.

**Article 14 quater : Prêt à l'Habitat Privé**

En date du 18 mars 2022, l'arrêté du 18 mars 2002 fixant le périmètre d'intervention de la CGLLS a été modifié. Deux alinéas ont été ajoutés. Le premier vient compléter la typologie des opérations et le second mettre à jour les bénéficiaires des garanties.

Ces ajouts permettent à la CGLLS de garantir le Prêt Habitat Privé qui finance la construction et l'acquisition (avec ou sans amélioration) de logements dans le cadre du conventionnement avec l'Anah à loyer social ou très social.

Les articles 1 à 13 de la présente délibération s'appliquent à ce prêt sous réserve des dispositions ci-après.

Par dérogation à l'article 3, la CGLLS se réserve le droit de déterminer les pièces nécessaires à l'instruction du dossier.

## **Section VII : Dispositions finales**

### **Article 15 : Abrogations**

La présente délibération annule et remplace la délibération n°2012-21 du conseil d'administration du 19 décembre 2012, amendée par les délibérations 2016-16 ; 2018-48 et 2020-37 relatives aux modalités d'octroi des garanties accordées par la CGLLS,

### **Article 16 : Publication**

La présente délibération sera publiée au bulletin officiel du ministère en charge du logement, ainsi que sur le site internet de la CGLLS.

Fait le 11 mai 2022.

Le président du conseil d'administration  
Michel MENARD