



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 77964

Texte de la question

M. François de Mazières interroge Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur le sur-financement de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé la CGLLS, établissement public à caractère administratif ayant pour objet d'assurer la mise en œuvre de la politique du logement social. À cet égard, elle est principalement chargée de garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des dépôts et consignations aux organismes de logement locatif social en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux (organismes HLM, sociétés d'économie mixte et organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion) et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Alors que la CGLLS est exclusivement financée par les cotisations payées chaque année par ces mêmes bailleurs sociaux, la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 a opéré un prélèvement de 15 millions d'euros sur ses ressources. Face à la crise du logement et notamment du logement social, il souhaiterait, d'une part, connaître l'utilisation de ce prélèvement, et d'autre part, obtenir des précisions sur l'efficacité de la gestion de la CGLLS dont le financement par des cotisations des bailleurs sociaux grève leurs capacités d'investissement.

Texte de la réponse

Aux termes des dispositions de l'article L. 452-1 du code de la construction et de l'habitation, la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) est un opérateur de l'État qui contribue « à la mise en œuvre de la politique du logement en matière de développement de l'offre de logement locatif social et de rénovation urbaine ». Elle est, en effet, chargée de la gestion du fonds de péréquation du logement locatif social, prévu par l'article L. 452-1-1 du même code, qui a vocation à financer le développement du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte ainsi que la rénovation urbaine. Le prélèvement de 15 M€ effectué à la fin de l'exercice 2014 a été orienté vers le fonds de péréquation pour financer les dépenses liées au programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » de la mission « Égalité des territoires et logement » qui étaient en hausse en 2015. Le montant de ce prélèvement a été fixé de manière à rester inférieur au résultat prévisionnel de la CGLLS au titre de l'exercice 2014 et à ne pas porter atteinte à l'exercice de ses missions. La récente approbation des comptes de la CGLLS a confirmé cette projection puisque son bénéfice 2014 a été arrêté à 5 876 k€. S'agissant de l'action de la CGLLS en faveur de la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes de logement social, sur les neuf protocoles conclus en 2014, six sont des avenants à des protocoles antérieurs, dont quatre correspondent à des prolongations sans aide nouvelle de la CGLLS. Deux avenants ont fait l'objet d'aides nouvelles pour permettre aux bailleurs de faire face à des surcoûts importants sur des opérations de rénovation urbaine. Trois protocoles sont des nouveaux plans de rétablissement d'équilibre : ils concernent, d'une part, des organismes situés en zone détendue, confrontés à un taux de vacance élevé et dont la situation nécessite une révision de la stratégie patrimoniale ou un rapprochement avec un autre organisme et, d'autre part, des organismes fragilisés par des programmes d'investissements importants ayant besoin de reconstituer leurs fonds propres. Dans le cadre de sa

mission de garant subsidiaire des emprunts des opérateurs de logement social sur fonds d'épargne, 254 M€ de garanties ont été accordés en 2014 aux organismes de logement social, ce qui a permis l'émission de 380 M€ de prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour financer la construction et la réhabilitation de 10 376 logements. La commission de réorganisation de la CGLLS accorde des concours financiers destinés à favoriser la réorganisation des organismes HLM et leur regroupement. 6,422 M€ d'aides ont été engagés en faveur de cette mission en 2014. Les concours accordés sont destinés au renforcement des services internes des organismes pour la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Ils permettent également de soutenir les dynamiques locales pour rechercher l'échelle pertinente de configuration du bassin d'habitat et contribuent à l'amélioration de la capacité des organismes à conduire des opérations complexes de renouvellement urbain par des cessions totales ou partielles de patrimoine immobilier entre eux. Concernant les dépenses de personnel et les autres dépenses de fonctionnement, les premières sont demeurées maîtrisées grâce à la mise en place d'une politique salariale objectivée et strictement encadrée par des règles de gestion internes, et les secondes ont été en baisse de 17 % par rapport à 2013. Les économies réalisées ont notamment été obtenues grâce à la renégociation de plusieurs contrats ainsi que par des mesures de mutualisation et de rationalisation internes. La mise en place d'outils de gestion permettant un meilleur pilotage des achats et assurant une bonne visibilité sur le rythme de la dépense a également contribué de façon importante à la réduction de la dépense. En termes qualitatifs, des mesures ont été prises afin de fluidifier davantage la chaîne de la dépense et de renforcer les contrôles internes budgétaire et comptable.

Données clés

Auteur : [M. François de Mazières](#)

Circonscription : Yvelines (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77964

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 avril 2015](#), page 2802

Réponse publiée au JO le : [4 avril 2017](#), page 2776