

2.4. GARANTIES, CONTRÔLES ET PRÉVENTION DES RISQUES FINANCIERS

L'activité des organismes d'HLM relève de dispositions spécifiques destinées à garantir leurs engagements et leur activité. Les contrôles externes visent principalement à assurer le bon emploi des fonds publics, conformément aux opérations relevant de l'objet social des organismes.

2.4.1. Les dispositifs de garantie et de prévention

▪ La garantie financière

• **La garantie des emprunts en locatif** : la garantie des encours de prêts réalisés par la Banque des Territoires (direction de la Caisse des dépôts, créée en mai 2018 qui regroupe les offres destinées aux territoires) sur les fonds d'épargne du livret A résulte d'une exigence de la CDC pour assurer la protection de l'épargne réglementée centralisée et du financement du logement social, dont elle est également chargée par les dispositions du code monétaire et financier.

La garantie est en général apportée, sans contrepartie financière, par les collectivités territoriales. Dans le cas où les collectivités n'apporteraient pas tout ou partie de la garantie, celle-ci peut être sollicitée auprès de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), à titre onéreux pour l'organisme.

Les OPH, de par leur statut juridique d'EPIC, sont des personnes morales de droit public, s'applique alors à eux le principe de l'insaisissabilité de leurs biens (article L. 2311-1 du code administratif (CG3P) « *Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 sont insaisissables* ») et le fait d'échapper aux voies d'exécution forcée du droit privé (Voir Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 14 octobre 2008, n° 07-15.348 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000019661495>).

Ainsi, une hypothèque prise sur un bien appartenant à un OPH n'est pas en soit interdite mais ne pourra pas produire l'effet escompté.

• **En accession à la propriété**, pour pouvoir lancer leurs opérations, les organismes d'HLM doivent obligatoirement obtenir la garantie de la Société de Garantie de l'Accession (SGA), qui couvre les organismes d'HLM contre les risques liés à l'activité d'accession.

▪ La prévention des risques financiers

- **La CGLLS et la SGA** ont à la fois un rôle de garantie et de prévention des risques financiers des organismes d'HLM :

- la CGLLS est un établissement public administratif. Son conseil d'administration est présidé par un représentant de l'Union sociale pour l'habitat, dans lequel siège le secteur HLM ainsi que les SEM de logements sociaux et les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (depuis 2015). Les administrateurs de l'État sont majoritaires. La CGLLS a reçu de la Loi les missions d'accorder des concours à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes, à leur réorganisation et à l'appui technique nécessaire à la conduite des actions de rénovation urbaine,

Livret de l'administrateur d'un OPH > 2. L'environnement statutaire et juridique > 2.4. Garanties, contrôles et prévention des risques financiers

- la SGA, société anonyme constituée par les seules fédérations d'organismes d'HLM et l'USH, est chargée par la Loi de garantir les organismes d'HLM contre les risques financiers de la promotion immobilière sociale. Elle conclut avec eux une convention de garantie qui définit les conditions prévisionnelles d'activité de promotion et les conditions d'engagement de la garantie au regard des résultats antérieurs, des capacités de l'organisme et de l'appréciation des perspectives du marché.

- **Le dispositif professionnel d'expertise** : un dispositif professionnel d'assistance technique à la gestion des organismes et d'appui à la prévention des difficultés financières a été créé par l'Union en 1978. Ce dispositif qui exerce les missions d'expertise auprès des organismes et réalise des analyses financières de leur situation est maintenant rattaché aux fédérations.

La Fédération des Offices réalise des enquêtes annuelles auprès de ses adhérents et réunit ainsi les données financières et sociales de leur activité qui font l'objet d'analyses dont les résultats sont restitués aux organismes, à l'aide de ratios qui permettent de caractériser leur situation et son évolution.

Elle établit ainsi chaque année un Dossier Individuel de Situation (DIS), qui comporte un volet économique et un volet social, adressé au directeur général.

En application d'une décision de l'assemblée générale de Grenoble de juin 2018, la Fédération des offices réalise une enquête sur les résultats prévisionnels des offices depuis 2019. Elle donne lieu à l'envoi à chaque office d'un document synthétique, le mémento prévisionnel, restituant graphiquement ses principaux résultats à la fois rétrospectifs (issus de son DIS) et prévisionnels sur une période de 10 ans.

Elle réalise en outre, à la demande des organismes ou sur sa proposition, des missions d'expertise auprès des offices qui servent de référence dans la présentation éventuelle des dossiers auprès de la CGLLS.

La participation des offices aux travaux du dispositif fédéral d'expertise (enquêtes et missions d'analyse proposées par la Fédération) est une des obligations statutaires d'adhésion à la Fédération. En contrepartie, la Fédération assure ce service dans le cadre des missions syndicales prises en charge sur le budget fédéral et garantit aux offices la confidentialité des dossiers. L'accès aux procédures de la CGLLS entraîne la levée de cette confidentialité à l'égard des administrations représentées à la CGLLS.