



Caisse  
de garantie  
du logement  
locatif social

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
**2024**

<b>1</b>	<b>L'appui</b> aux organismes en difficulté P. 9	
<b>2</b>	<b>Les autres dispositifs</b> d'accompagnement du secteur HLM P. 14	
<b>3</b>	<b>Les garanties</b> d'emprunt P. 20	
<b>4</b>	<b>Les cotisations</b> P. 26	
<b>5</b>	<b>Conformité</b> et organisation P. 32	
<b>6</b>	<b>La CGLLS,</b> lieu de concertation P. 38	
<b>7</b>	<b>Les comptes</b> P. 42	
		<b>L'édito de la présidente</b> P. 4
		<b>Le mot de la directrice générale</b> P. 5
		<b>Les chiffres clés</b> P. 6
		<b>Les aides aux opérateurs</b> de logement social P. 8

# L'édito

## de la présidente



MARYSE PRAT  
Présidente du Conseil  
d'administration

Au cours de mon premier mandat en qualité de présidente de la CGLLS représentant l'USH de 2017 à 2019, j'avais œuvré pour l'adoption d'un Contrat d'Objectifs et de Performance (COP), permettant de bâtir la stratégie et de définir le plan d'actions y afférant. Lors de mon second mandat, j'ai pu vérifier la pertinence de cette démarche puisqu'un nouveau COP a succédé au deuxième, et relevé l'ambition qualitative du projet sous l'impulsion de la directrice générale.

Sur le plan de la gouvernance, l'institution fonctionne de manière très satisfaisante, tant du point de vue du dialogue avec les ministères de tutelle, qu'au sein même du Conseil d'administration et de ses comités, qui sont de véritables instances d'expression et de dialogue entre l'État et les différents représentants du secteur.

Sur la place de la CGLLS, elle est reconnue en qualité d'expert du secteur et accompagne la mise en œuvre de la politique publique du logement social. Au cours des échanges en lien avec les protocoles d'aides, la Caisse est de plus en plus sollicitée pour avis, et sa position est attendue comme un outil d'aide à la décision pour les bailleurs concernés, les collectivités locales et les actionnaires.

Sur son double statut, la CGLLS est un établissement public national à caractère administratif et dispose d'un agrément de l'ACPR en qualité de société de financement. Sa taille restreinte ne l'exonère pas d'un ensemble d'obligations réglementaires, afin de demeurer un partenaire fiable et acteur de sa sécurité. Tout au long de ce mandat, s'est instauré un véritable dialogue au sein du Conseil d'administration et du comité d'audit pour adapter la réglementation bancaire à la spécificité et la taille de l'établissement. En 2025, l'enjeu de conformité réglementaire de l'établissement est désormais bien identifié par les équipes, la gouvernance et les parties prenantes.

Sur son activité de garantie, le modèle économique de la CGLLS est à l'étude. Il s'agit de déterminer le montant adéquat des fonds propres et la guidance de la gouvernance quant au niveau du ratio de solvabilité statutaire permettant à l'établissement de se projeter à horizon 5 ans. Enfin, compte tenu de l'évolution des acteurs et plus particulièrement l'impact des grands groupes, la CGLLS doit s'attacher à mettre en œuvre un dialogue en continu, en vue d'une prospective sur les flux d'activité de garantie et les rapprochements-adossements dans le secteur.

La Caisse, ainsi confortée dans sa stratégie, ses missions et son modèle financier, peut élaborer sereinement le prochain contrat d'objectifs et de performance. Elle continuera d'exercer une grande vigilance sur l'emploi des fonds qu'elle distribue, au plus près des besoins des acteurs, de l'écosystème et des territoires. Lieu unique et original de rencontre concomitante de l'ensemble des parties prenantes sur les politiques publiques du logement social, elle a toute la capacité et l'expertise pour les accompagner, dans leur définition et leur mise en œuvre.

Mes vœux de succès accompagnent la CGLLS, son Conseil d'administration, ses comités et ses équipes...

# Le mot

## de la directrice générale



MARIANNE LAURENT  
Directrice générale

L'année 2024 a vu la poursuite et l'approfondissement des travaux engagés dans le cadre du Contrat d'Objectifs et de Performance en 2023.

Il s'agissait de finaliser la revue des dispositifs d'intervention auprès du secteur HLM. Ainsi, le règlement intérieur de la commission de péréquation et de réorganisation (CPR) a pérennisé en 2023 l'appui aux regroupements et coopérations entre organismes après les échéances de la loi Élan. La nouvelle doctrine d'intervention du fonds de soutien à l'innovation (FSI) a pu être votée au Conseil d'administration de décembre pour une mise en application mi-2025, elle favorise un meilleur financement des projets innovants chez les bailleurs.

Les dispositifs conventionnels triennaux qui nous lient aux acteurs de l'écosystème, ont tous été revus et adaptés dans le sens de l'analyse d'un plus grand spectre de données quantitatives et qualitatives dans le cadre de la prévention. L'introduction de la notion de groupes (capitalistiques et sociétés de coordination) permet de moduler nos interventions, qu'il s'agisse des dispositifs subventionnels d'aide ou de la prise en compte des risques de contrepartie pour les garanties.

La réalisation du second observatoire des regroupements et des zooms thématiques alimente également nos réflexions au plus proche de la réalité de terrain et de la spécificité des territoires.

Les chantiers relatifs à la conformité réglementaire ont tous démarré, certains n'ont pas encore abouti au regard de l'ampleur des travaux, de la nécessaire appropriation par les équipes et la gouvernance, mais la démarche progresse dans le sens d'une amélioration continue. Un comité exécutif des risques a été instauré afin d'impliquer la ligne managériale dans cette démarche.

L'activité de garanties de prêts est restée très soutenue, sans toutefois détecter un retrait des collectivités locales puisque les prêts de la CDC restent garantis à hauteur de 97 % tant en stock qu'en flux annuel. Ce risque de retrait est cependant régulièrement analysé, de même que les nouveaux motifs de refus qui ne manquent pas d'être relevés au fil des nouveaux dossiers examinés en comité d'engagement.

Malgré la dégradation des ratios d'exploitation des bailleurs sous l'effet des chocs économique et financier, la qualité du portefeuille garanti demeure excellente.

Les actions relatives à la sécurité et l'efficience opérationnelles, la sécurité financière de l'établissement, la soutenabilité dans le temps de l'activité de garantie et la sécurité réglementaire, ont également favorisé l'instauration d'un dialogue stratégique avec les ministères de tutelle, ainsi que la montée en compétences au sein des différentes instances de gouvernance.

L'ensemble des équipes et de la chaîne managériale est impliqué dans ces démarches, et les audits périodiques témoignent de la qualité de leur investissement personnel, sans lequel, eu égard à la petite taille des équipes, tout cela n'aurait pas été possible. Je souhaite donc tout particulièrement les remercier, et les encourager à continuer dans cette voie, en restant attachés aux valeurs qui sous-tendent notre action.

La future direction générale pourra s'appuyer sur ce socle solide et les collaborateurs de l'établissement pour finaliser les objectifs et conduire les nouveaux projets prioritaires du prochain COP 2026-2028.

# Les chiffres clés

## L'appui aux organismes en difficulté

65

organismes examinés dans le cadre de la prévention des risques

21

organismes en cours de protocole d'aide

4

protocoles d'aide en cours d'instruction

1

protocole en cours de signature au 31/12/24

204

opérations d'investissement approuvées pour 558 M€ d'investissement

15 M€

d'aides versées

## L'accompagnement des réorganisations

4,2 M€

d'aides accordées :

- 3 projets de fusion pour 2 M€
- 1 avenant à une convention d'aide au regroupement pour 0,3 M€
- 2 remembrements territoriaux pour 1,4 M€
- 3 dossiers de soutien à la rénovation urbaine pour 0,5 M€

12 M€

d'aides versées

11

prorogations accordées pour des dossiers de regroupement

## Le fonds de soutien à l'innovation

+20 %

de dossiers instruits, avec 258 dossiers

+15 %

de subventions accordées, avec 9,4 M€

+67 %

de subventions versées, avec 7,2 M€

85 %

concernent la modernisation du secteur

15 %

concernent l'innovation dans le secteur

## Les garanties d'emprunt

### LE STOCK

4 373 M€

(+5 %)

15,95 %

de ratio de solvabilité

368

bailleurs bénéficiant d'une garantie CGLLS

### LE FLUX

304 M€

de garanties accordées au profit de 71 organismes

Les garanties accordées ont contribué à la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de :

6 419

logements

78 %

des garanties accordées au profit des ESH

295

opérations garanties

## Les cotisations

338 M€

de cotisations en 2024 dont :

292,9 M€ & 45,1 M€

de cotisation principale (net des cotisations négatives)

de cotisation additionnelle

670

organismes cotisants

# Les aides aux opérateurs de logement social

Les aides de la CGLLS au secteur HLM prennent trois formes :

- les plans d'aide aux organismes de logements sociaux (OLS) en difficulté financière ;
- l'accompagnement, dans le cadre de la Commission de péréquation et de réorganisation, des projets de regroupements, des actions de réorganisation au sein des groupes existants, des transferts de patrimoine entre OLS et de la conduite des opérations de rénovation urbaine (les nouvelles aides étant désormais réservées aux groupes et bailleurs déjà en conformité avec la loi Élan) ;
- le financement de projets innovants, de modernisation ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement, grâce au Fonds de soutien à l'innovation.

La CGLLS pilote en outre une démarche de prévention des difficultés financières des OLS.

# 1 L'appui aux organismes en difficulté



## La prévention des risques

Ce dispositif prend la forme de réunions annuelles auxquelles sont conviés les fédérations concernées, les services de l'État, la Banque des Territoires et l'ANCOLS, afin d'échanger de manière confidentielle sur la situation des organismes présentant des signes de fragilité. Pour mémoire, celle-ci est présumée lorsque se cumulent ces signaux d'alerte :

- autofinancement net inférieur à 3 % des loyers ;
- fonds de roulement à terminaison inférieur à 750 €/logement ;
- potentiel financier à terminaison négatif.

Dans un contexte économique incertain, la CGLLS prend en compte depuis la campagne de prévention 2023 des indicateurs supplémentaires : activité de construction neuve, impact du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), taux d'endettement, enjeux en matière de traitement des étiquettes énergétiques F et G...

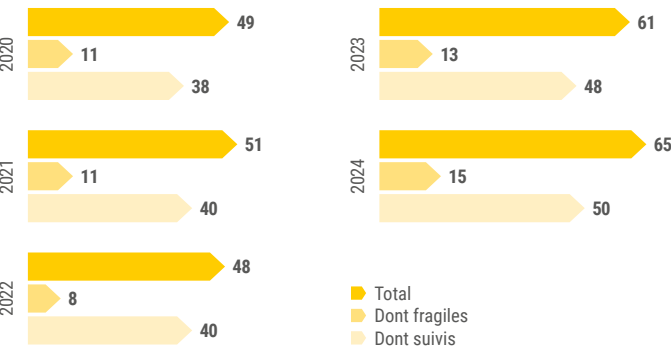
Une première réunion, dite de « détection », permet d'analyser de manière rétrospective les dernières données financières connues, au regard du dossier individuel de situation (DIS) ou équivalent de N-2 (comptes 2022). À l'issue de ces échanges, la CGLLS arrête une liste des organismes identifiés comme « fragiles ». Les bailleurs qui ne présentent qu'un ou deux critères d'alerte et dont les tendances ne justifient pas de les qualifier dans l'immédiat de fragiles sont quant à eux suivis par leur fédération selon des modalités qui relèvent de leur responsabilité dans le cadre des conventions avec la CGLLS. Huit réunions de détection avec les fédérations se sont tenues entre juillet et septembre 2024.

Les organismes fragiles sont accompagnés par leur fédération, qui réalise un prévisionnel Visial ou équivalent à dix ans. Une seconde réunion de prévention permet d'approfondir le diagnostic avec ces éléments prospectifs, que

les fédérations complètent par une analyse synthétique du contexte ainsi que par des préconisations, si les difficultés sont avérées. Les partenaires peuvent à ce stade orienter un organisme vers un plan d'aide s'ils l'estiment pertinent. Six réunions de prévention se sont tenues en mars 2025 dans ce cadre.

Au total, 65 bailleurs ont été examinés en prévention en 2024 (+4 par rapport à 2023). Quinze ont été qualifiés de fragiles, contre treize en 2023.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ORGANISMES SUIVIS EN RÉUNION DE PRÉVENTION



Le nombre de bailleurs examinés en prévention a augmenté de 35 % entre 2022 et 2024, mais étant donné l'élargissement des critères retenus depuis 2023, cette évolution reflète à ce stade davantage la vigilance accrue de la CGLLS qu'une dégradation de la situation des bailleurs sur l'année de référence (comptes 2022).



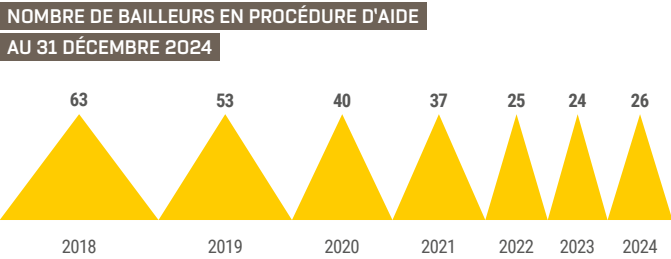
# L'aide aux bailleurs en difficulté financière

Dans une phase dite de « prévention », un OLS peut dans un premier temps bénéficier d'un appui à la réalisation d'audits organisationnel, financier, patrimonial ou de toute autre étude permettant de définir une stratégie adaptée et de valider les données nécessaires à l'instruction d'un protocole d'aide. Au vu de ces analyses, l'OLS pourra maintenir ou retirer sa demande d'aide.

L'instruction est alors réalisée pour mener à un protocole sur plusieurs années, avec l'objectif d'aboutir à une soutenabilité financière du bailleur de manière autonome. Ces protocoles doivent permettre la réalisation des programmes de travaux engagés par les bailleurs afin de maintenir ou d'assurer la qualité de l'habitat dans le parc locatif social. À cet égard, les projets en cours dans le cadre des protocoles CGLLS participent à l'élimination des « passoires énergétiques » selon la définition de la loi Climat et résilience.

Depuis le début des années 2020, les engagements financiers de certains bailleurs sociaux sont en effet très impactés par des projets d'envergure liés au NPNRU et à la réduction de la consommation énergétique, qui fragilisent les équilibres financiers à moyen terme. Plusieurs demandes d'entrée en procédure d'aide CGLLS ont été faites dans ce contexte au cours des dernières années. Les engagements ont été particulièrement élevés en 2022, avec trois nouveaux protocoles pour un montant global de 53 M€ de subvention. En 2024 comme en 2023, aucun nouveau protocole n'a été signé, mais une instruction a permis la signature d'un nouveau plan d'aide début 2025.

La diminution progressive du nombre de protocoles d'aides en cours d'instruction ou de suivi constitue un signal d'amélioration de la santé financière du secteur. Ainsi, le nombre de bailleurs en procédure des aides est stable depuis trois années. Néanmoins, nous anticipons une dégradation de la santé financière du secteur sur les comptes 2023 et 2024 pour des raisons multifactorielles, la forte hausse du taux du Livret A étant la principale.



Au 31 décembre 2024, les 26 bailleurs concernés se répartissent de la manière suivante :

- 2 organismes entrés en procédure au cours des années antérieures ont fait l'objet d'une poursuite d'instruction en 2024 ;
- 1 protocole était en cours de signature (finalisée début 2025) ;
- 2 nouvelles demandes d'entrée en procédure ont été acceptées ;
- 20 organismes sont en suivi dans le cadre d'un protocole en cours ;
- 1 protocole échoué est en phase de clôture (actée début 2025).

En outre, un organisme bénéficie en 2024 du financement d'études en phase de prévention. Au vu des conclusions de l'audit et des mesures mises en place, une entrée en procédure d'aide n'est pas jugée nécessaire. La structure continuera néanmoins d'être suivie dans le cadre de la prévention des risques.

Compte tenu des clôtures et signatures de protocole non finalisées à cette date, le volume d'aide accordée dans le cadre des protocoles en cours au 31 décembre 2024 est stable par rapport au 31 décembre 2023, à 202 M€. Il était pour mémoire de 300 M€ à fin 2021, avant la clôture de quatorze protocoles d'un montant global de 98 M€ entre 2022 et 2023.

## Le suivi des protocoles en cours

Dans le cadre d'un protocole, un rapport de suivi annuel est présenté au comité des aides. Le versement de la subvention est conditionné au respect des engagements du bailleur et des partenaires :

- mise en œuvre des mesures internes (travaux de maintenance, atteinte des objectifs de gestion locative, respect des coûts de gestion...) ;
- réalisation des opérations patrimoniales ;
- versement des aides externes de la collectivité de rattachement, de l'actionnaire ou des partenaires financiers (subventions, augmentation de capital, titres participatifs...).

En 2024, le comité des aides de la CGLLS a examiné vingt-deux rapports de suivi, dont quatorze portant sur l'exercice 2022 et huit sur l'exercice 2023.

Les subventions CGLLS versées conformément aux protocoles ont été de 15 M€ (+3 M€ par rapport à 2023).

## Le bilan des engagements

Les rapports de suivi présentés émanent d'organismes à des stades d'avancement différents. Il est difficile de comparer un organisme venant d'entrer en procédure avec un autre achevant ses engagements en fin de protocole.

La typologie des trajectoires de redressement constatées en 2024 pour les vingt-et-un bailleurs analysés est la suivante :

- six organismes ont connu un redressement immédiat des comptes suite à une opération capitalistique (recapitalisation ou fusion avec un organisme en meilleure situation financière). Néanmoins, les opérations patrimoniales restent à engager pour la majeure partie et les fonds propres devraient être consommés en fin de plan ;
- douze organismes suivent une trajectoire financière en ligne ou en avance par rapport aux prévisions du protocole. Néanmoins, le retard généralisé sur les opérations patrimoniales s'observe toujours en 2024. Il s'explique généralement par des marchés infructueux, des problèmes d'approvisionnement ou des défaillances d'entreprises, mais aussi dans certains cas par des difficultés organisationnelles liées à la conduite d'opération ;
- trois organismes présentent une situation dégradée par rapport au prévisionnel du protocole.

## Les accords sur les opérations

Dans le cadre du suivi des mesures patrimoniales prévues dans les protocoles et préalablement à la levée des prêts, la CGLLS donne un avis de principe sur la part de fonds propres à investir dans chaque opération engagée, ainsi que sur l'équilibre d'exploitation prévisionnel.

L'avis de la CGLLS se fonde sur la comparaison entre les plans de financement communiqués et les prévisions de financement du protocole, à partir desquelles ont été calibrés les besoins de fonds gratuits dont découlent les concours financiers des parties prenantes. Ce travail est réalisé en partenariat avec les directions départementales

des territoires (DDT) et les directions régionales de la Banque des Territoires.

La CGLLS peut émettre un avis défavorable concernant la quotité de fonds propres engagés dans les opérations envisagées – qu'elles soient prévues ou pas au protocole – à moins d'obtenir de l'organisme des assurances quant à sa capacité à réaliser des investissements plus élevés que prévu, notamment au regard du résultat d'exploitation global ou d'apports externes supplémentaires.

En 2024, la CGLLS a validé les plans de financement de 204 opérations patrimoniales, contre 164 en 2023,

soit une hausse de 24 %. Aucun refus n'a été opposé. En revanche, la CGLLS a parfois sollicité des modifications du plan de financement (dans 8 % des cas en moyenne).

Le prix de revient cumulé des opérations validées s'élève à 558 M€, dont 60 % en construction ou renouvellement de composants. Sur les 9 764 logements concernés, 2 195 sont nouveaux (construction ou acquisition, avec ou sans amélioration), 4 047 sont réhabilités et 3 522 bénéficient d'un renouvellement de composants. Le prix de revient moyen d'un logement nouveau est de 154 k€.

La réhabilitation moyenne coûte 54 k€, par logement.

Le renchérissement des prix de revient des opérations est variable selon les régions, jusqu'à +30 % par rapport aux coûts prévus par les protocoles dans certains cas. Aux phénomènes inflationnistes s'ajoutent les surcoûts entraînés par les exigences croissantes des normes de construction et des labels énergétiques nécessaires pour prétendre aux aides publiques. Ces écarts sont souvent compensés par des aides complémentaires non prévues à la signature des protocoles, tels des titres participatifs.

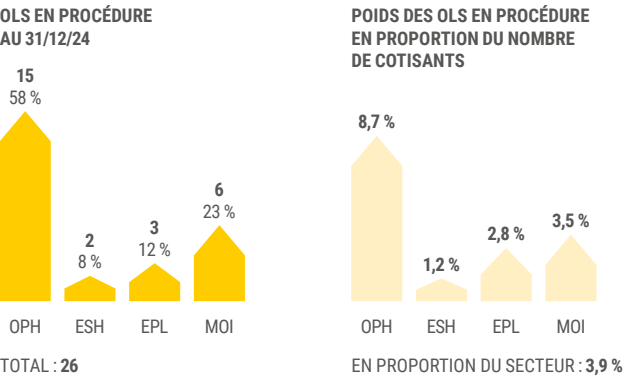
RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION DU NOMBRE D'OPÉRATIONS VALIDÉES, DU NOMBRE DE LOGEMENTS CONCERNÉS, DU PRIX DE REVIENT, DU PRIX DE REVIENT MOYEN PAR LOGEMENT				
	Nombre d'opérations validées	Nombre de logements concernés	Prix de revient en M€	En k€/logement
Production	101	2 195	337	154
Réhabilitation	99	4 047	220	54
TOTAL	200	6 242	557	





# Les caractéristiques des bailleurs en plan d’aide en 2024

## RÉPARTITION PAR FAMILLE EN FONCTION DU NOMBRE DE COTISANTS\*



\* Source : cotisation principale 2025.

Les 26 bailleurs en procédure CGLLS en 2024 représentent :

- 3,9 % du nombre total de bailleurs recensés (671 organismes cotisants à la CGLLS en 2024) ;
- 4,2 % du patrimoine locatif social détenu par les OLS en France métropolitaine et dans les DOM, soit 243 751 logements et logements-foyers (unités ouvrant droit à redevance) sur un total de 5 764 347 (données patrimoniales 2023 déclarées dans le cadre de la cotisation additionnelle 2025).

### LA RÉPARTITION PAR FAMILLE

En nombre de bailleurs, les 26 OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par famille :

- 15 OPH, soit 8,7 % des OPH et 58 % des OLS en procédure ;
- 2 ESH, soit 1,2 % des ESH et 8 % des OLS en procédure ;
- 3 EPL, soit 2,8 % des EPL cotisants à la CGLLS et 12 % des OLS en procédure ;
- 6 MOI, soit 3,5 % des MOI et 23 % des OLS en procédure.

Les 243 751 logements et logements-foyers des OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par famille :

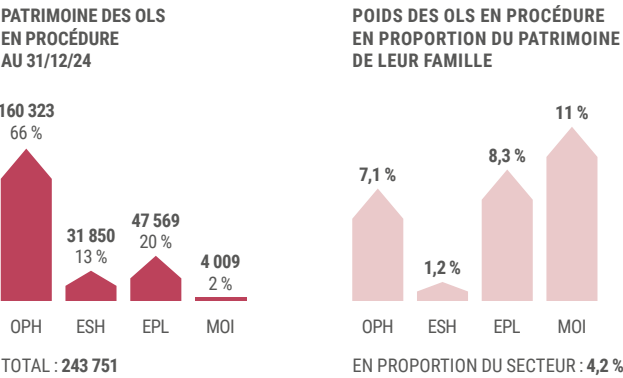
- les OPH en procédure détiennent 160 323 logements et logements-foyers, soit 71 % du patrimoine des OPH et 66 % du parc des OLS en procédure ;
- les ESH en procédure détiennent 31 850 logements et logements-foyers, soit 1,2 % du patrimoine des ESH et 13 % du parc des OLS en procédure ;
- les EPL en procédure détiennent 47 569 logements et logements-foyers, soit 8,3 % du patrimoine des EPL et 20 % du parc des OLS en procédure ;
- les MOI en procédure détiennent 4 009 logements et logements-foyers, soit 11 % du patrimoine des MOI et 2 % du parc des OLS en procédure.

### LA RÉPARTITION PAR TAILLE DU PATRIMOINE

Les 26 OLS en procédure CGLLS se répartissent ainsi par taille de patrimoine :

- 20 OLS détiennent moins de 12 000 logements et logements-foyers, soit 77 % des OLS en procédure CGLLS, pour un total de 91 992 logements et logements-foyers, soit 38 % du parc des OLS en procédure CGLLS ;
- 6 OLS détiennent plus de 12 000 logements et logements-foyers, soit 23 % des OLS en procédure CGLLS, pour un total de 151 759 logements et logements-foyers, soit 62 % du parc des OLS en procédure CGLLS.

## RÉPARTITION PAR FAMILLE EN FONCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS-FOYERS\*\*



\*\* Source : cotisation additionnelle 2025 (données patrimoniales 2023).





## 2 Les autres dispositifs d'accompagnement du secteur HLM



### L'accompagnement de la réorganisation du secteur HLM

Créée par la loi Élan, la Commission de péréquation et de réorganisation (CPR) attribue des concours financiers destinés à accompagner les réorganisations, les fusions et les regroupements des organismes de logement social dans le cadre de leur mise en conformité, ainsi qu'à soutenir la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain ou de transferts de patrimoine entre bailleurs sociaux. De 2019 à 2022, elle a ainsi attribué plus de 113 M€ d'aide aux bailleurs sociaux, dont 73 M€ pour des études préalables et des regroupements dans le cadre de la loi Élan.

Cette étape de la recomposition du tissu des organismes HLM étant achevée, un nouveau règlement de la CPR est entré en vigueur en juillet 2023 pour accompagner les futures évolutions du secteur. En plus des regroupements qui sont toujours accompagnés, il comprend une nouvelle catégorie d'aide à la réorganisation au sein des groupes existants. Le soutien au renouvellement urbain et aux transferts de patrimoine est maintenu avec quelques ajustements.

#### LE BILAN 2024 DES AIDES DE LA CPR

La CPR s'est réunie à quatre reprises en 2024. Elle a validé onze demandes d'aides financières, dont huit nouvelles et trois dans le cadre d'avenants à des conventions existantes. Le montant total de subventions accordées s'élève à 4,2 M€.

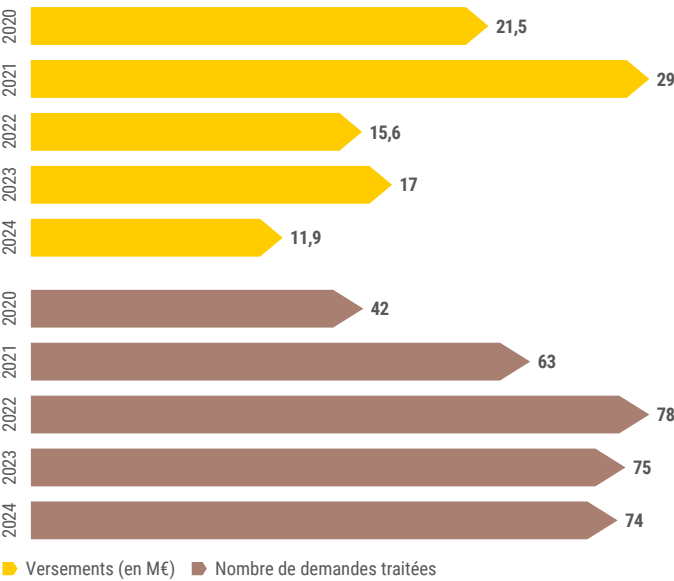
#### AIDES CPR ATTRIBUÉES EN 2024

STATUT DE L'ORGANISME PORTEUR DE LA DEMANDE	Nature de l'aide	Nombre de dossiers	Montant notifié	En %
ESH	Regroupements	4	1 984 821	47 %
	Soutien RU	1	82 513	2 %
	Remembrement	1	540 000	13 %
	Dont avenants	1	82 513	2 %
Total ESH		6	2 607 334	61 %
OPH	Soutien RU	2	461 112	11 %
	Remembrement	2	865 000	20 %
	Dont avenants	1	241 368	6 %
Total OPH		4	1 326 112	31 %
EPL	Regroupements	1	307 915	7 %
	Dont avenants	1	307 915	7 %
Total EPL		1	307 915	7 %
	Regroupements	5	2 292 736	54 %
	Soutien RU	3	543 625	13 %
	Remembrement	2	1 405 000	33 %
	Dont avenants	3	631 796	15 %
TOTAL GÉNÉRAL		10	4 241 361	100 %

En parallèle de l'instruction des nouvelles demandes de subventions, la CGLLS suit les conventions en cours. Suite aux contrôles effectués sur les pièces justificatives, des versements pour 12 M€ ont été effectués pendant l'année (contre 17 M€ en 2023), dont 3,6 M€ pour des soldes d'aides au regroupement. De nombreuses subventions attribuées dans le contexte de la loi Élan ayant ainsi été clôturées, le stock de conventions actives est passé de 165 à fin 2023 à 116 au 31 décembre 2024.

Il arrive que les dépenses éligibles réellement acquittées par les organismes dans le cadre des regroupements soient inférieures à l'acompte versé par la CGLLS (qui était important, pouvant atteindre 75 % de l'aide maximale possible). Le bénéficiaire rembourse alors la différence à la CGLLS. En 2024, les trop-perçus constatés ainsi se montent à 0,6 M€.

#### ÉVOLUTION DES PAIEMENTS CPR



En 2024, la CGLLS a reçu onze demandes de prorogation pour des conventions d'aides au regroupement. Huit ont été accordées pour une durée ne dépassant pas un an comme le prévoit le règlement. Trois demandes de prorogation supplémentaires ont été soumises à la CPR, qui a donné son accord pour deux d'entre elles.



Focus sur les aides au regroupement

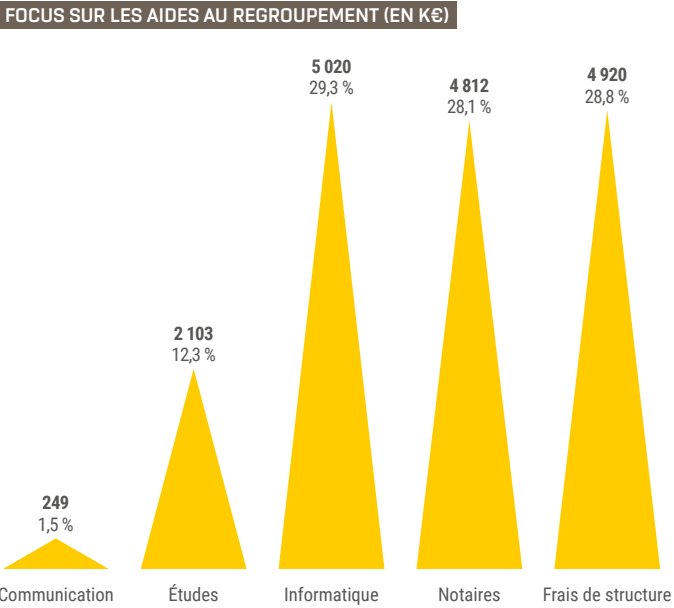
En 2024, la CGLLS a réalisé des versements nets de 6 M€ au titre des aides au regroupement, qui se répartissent pour moitié entre des acomptes et des soldes.

Cumulés avec les acomptes versés précédemment, les versements nets dans le cadre des conventions d'aides aux regroupements de la CPR soldées en 2024 atteignent 13 M€, ce qui correspond à seulement 77 % des subventions maximales notifiées. Le total des 17 M€ de dépenses vérifiées par la CGLLS – qui réalise un contrôle exhaustif des factures – se répartit ainsi avant les éventuels plafonnements liés au calcul de la subvention :

- 2 % pour les dépenses de communication ;
- 12 % pour les études ;
- 29 % pour les coûts informatiques (hors licences) ;
- 28 % pour les émoluments des notaires ;
- 29 % pour les frais de structure (organisation, management, etc.).

En cumul à fin 2024, la CGLLS a réalisé des versements nets de 26 M€ au titre des conventions d'aides au regroupement soldées. Soit, pour un montant maximum de subventions notifiées de 32 M€, un taux de réalisation moyen de 81 %.

Ces conventions soldées sont au nombre de 45, soit la moitié des 90 qui ont été conclues au titre du regroupement dans le contexte de la loi Élan.



Le fonds de soutien à l’innovation (FSI)

La CGLLS gère le fonds de soutien à l'innovation des projets des OLS pour les actions de recherche, de développement ainsi que de professionnalisation et de modernisation. C'est le comité des aides qui statue sur les financements au titre du FSI.

Pour la partie innovation (recherche et développement) la contribution du FSI est plafonnée à 50 % des dépenses dans la limite de 200 000 € par projet pour des investissements intellectuels ou la mise en œuvre opérationnelle d'actions expérimentales ou permettant une meilleure insertion du locataire dans le logement.

Le caractère innovant d'un projet s'apprécie au vu de son caractère inédit, de la mise en place d'une évaluation et de sa reproductibilité.

Pour le volet modernisation et structuration, le fonds peut financer des projets concernant notamment :

- le volet logement des dispositifs innovants d'insertion et d'accompagnement ;
- les études techniques à caractère innovant, liées aux immeubles ou aux travaux ;
- les montages innovants en matière de gestion patrimoniale ou de gestion de projet d'investissements (maîtrise d'ouvrage) ;

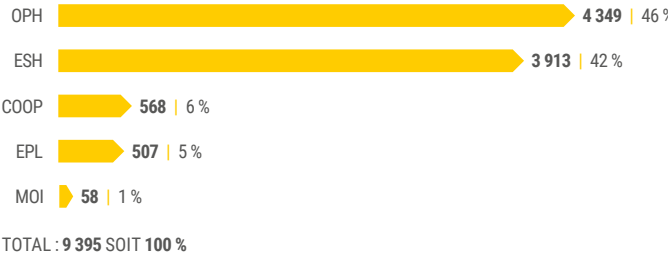
- l'adaptation du patrimoine à son marché ;
- les démarches d'élaboration ou de développement de la qualité de service ;
- l'élaboration de plans de gestion de crise ;
- la modernisation des processus internes dans un souci d'efficience.

Pour ce volet, les projets peuvent être financés à 50 % pour les actions inter-organismes, dans la limite de 150 000 €, et à 40 % pour les autres actions, dans la limite de 100 000 €.

Le nombre de dossiers FSI attribués s'élève à 285 dossiers en 2024 contre 237 en 2023, soit une progression de +20 %. Le montant de subventions accordé est également en progression de +15 % à 9,4 M€ (8,2 M€ en 2023), dont 15 % pour la part innovation et 85 % pour les projets de modernisation.

La subvention moyenne accordée est de 32 k€ pour un dossier de modernisation et de 44 k€ pour un projet d'innovation. Pour un projet inter-organismes, la subvention s'élève à 50 k€.

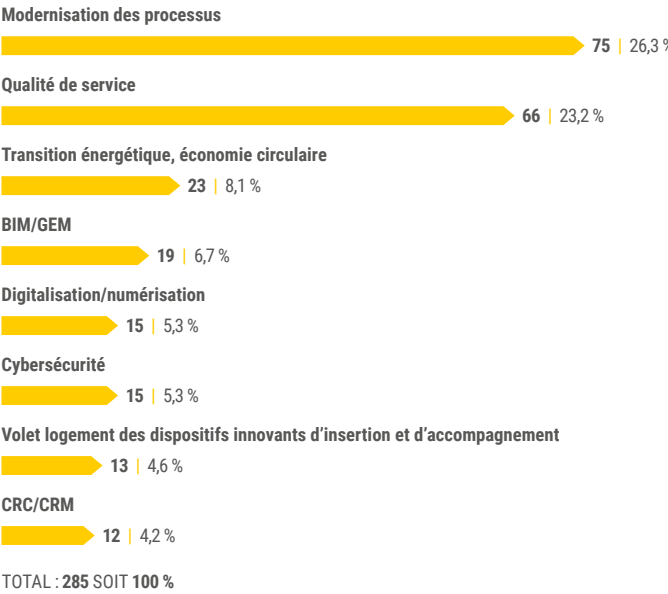
SUBVENTIONS FSI PAR FAMILLE D'ORGANISME (EN K€)



SUBVENTIONS FSI PAR CATÉGORIE

MODERNISATION/ INNOVATION	Nombre de subventions attribuées en 2024	En % du nombre de dossiers	Montant de FSI attribué en 2024 (en k€)	En % du montant attribué
Innovation	32	11 %	1 412	15 %
Modernisation	253	89 %	7 983	85 %
TOTAL GÉNÉRAL	285	100 %	9 395	100 %
Dont inter-organismes	17	6 %	843	9 %

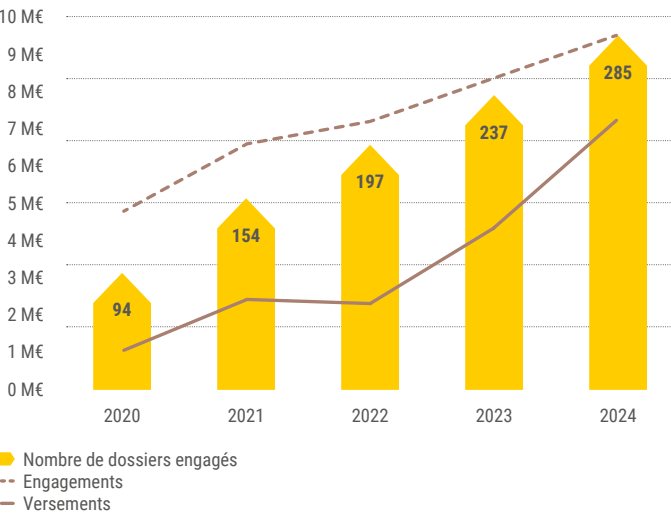
NOMBRE DE PROJETS FSI PAR THÉMATIQUE





Les versements au titre de 2024 ont représenté 7,22 M€, en forte hausse de +67 % par rapport à 2023, qui s'explique par la croissance en parallèle du volume de dossiers FSI accordés depuis 2020 qui connaît une croissance annuelle de +20 % en moyenne.

HISTORIQUE DES SUBVENTIONS ENGAGÉES/VERSÉES



De nouvelles modalités de fonctionnement ont été établies sur la base des travaux et propositions du groupe de travail en co-construction partenariale lors du 2<sup>e</sup> semestre 2024. Une liste des thèmes prioritaires éligibles au FSI a été définie, limitative concernant les actions de modernisation et indicative sur les projets d'innovation.

Ces nouvelles modalités ont été validées lors du Conseil d'administration de la CGLLS du 12 décembre 2024 et seront effectives pour les demandes déposées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2025.



LES BÉNÉFICIAIRES

Les OPH, ESH, COOP, EPL et organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage insertion, à jour de leurs cotisations CGLLS et conformes aux obligations d'appartenance à un groupe ou de fusions introduites par la loi Élan.

LES THÈMES ÉLIGIBLES

- Les thèmes éligibles prioritaires s'articulent autour de quatre grands axes :
- logement adapté aux besoins des locataires ;
  - maîtrise d'ouvrage innovante des logements sociaux ;
  - implication environnementale, citoyenne et sociétale des bailleurs sociaux ;
  - organisations efficientes au bénéfice des locataires.

Cette liste est limitative pour les projets de modernisation et indicative pour les projets d'innovation.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS

DISPOSITIONS	Innovation	Modernisation
Taux de subvention	Dossier simple : 60 % Dossier inter-bailleur : 60 %	Dossier simple : 40 % Dossier inter-bailleur : 50 %
Plancher de l'aide	6 000 € quel que soit le type de dossier	
Plafond de l'aide	Dossier simple : 200 000 € Dossier inter-bailleur : 250 000 €	Dossier simple : 100 000 € Dossier inter-bailleur : 150 000 €
Durée de la convention	Durée prévisionnelle du projet + 12 mois jusqu'à un maximum de 36 mois	
Circuit d'instruction	1 seul et même circuit, tous les dossiers seront à déposer auprès de l'AR HLM ou à leur fédération nationale pour les EPL et les MOI	
Limitation du dépôt de dossiers	Pour les organismes n'ayant pas appelé les subventions accordées (hors motif légitime signalé)	

LES DÉPENSES ÉLIGIBLES

- Les dépenses éligibles au FSI sont :
- les prestations intellectuelles, informatiques, de formation et de communication nécessaires à la réalisation du projet ;
  - les dépenses salariales des collaborateurs et collaboratrices directement mobilisés pour la mise en œuvre du projet (les coûts liés à l'encadrement et aux fonctions supports sont exclus), selon les nouvelles modalités de fonctionnement ;
  - les coûts liés à l'accès et à l'usage des solutions informatiques mises en place dans le cadre du projet (qu'ils prennent la forme d'une licence et de frais de maintenance ou d'une redevance, abonnement ou location dans le cas d'un modèle de type SaaS), pendant une durée maximale d'un an.

Les dépenses d'investissement dans la pierre et de travaux sur le bâti ne sont pas éligibles ; il en est de même pour toutes les dépenses de matériel et d'équipement, même dans le cadre de prototypes.

Le suivi des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

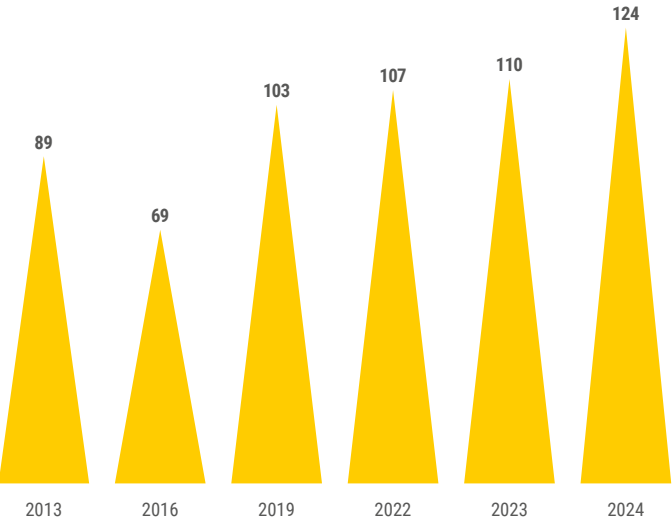
Depuis la réforme en 2009 du système des agréments des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), la CGLLS peut intervenir auprès de ces organismes et travaille avec leurs fédérations afin d'améliorer leur fonctionnement, de coordonner leurs activités, d'investir pour le développement d'actions en faveur du logement social.

Au 31 décembre 2024, on dénombrait 124 organismes agréés MOI adhérents à l'une des quatre fédérations ou unions qui collaborent avec la CGLLS (+14 par rapport à 2023), dont 38 adhérents de l'UNAF0, 29 de SOLIHA, 29 de la FAPIL et 28 de l'UNHAJ. D'autres fédérations qui comptent aussi des organismes agréés MOI parmi leurs adhérents ne participent pas à ce travail en commun sur le thème du logement social. Le taux de croissance de ces organismes a été de +20 % en cinq ans.

À fin 2024, trois organismes agréés MOI sont en protocole de redressement CGLLS et trois organismes sont en instruction (dont un avec lequel la CGLLS a signé un protocole d'aide en 2025). Si chaque fédération mène sa propre enquête de prévention, elles partagent le même formulaire MOI/CGLLS et échangent sur la méthodologie d'analyse.

Par ailleurs, cinq subventions du FSI ont été attribuées en 2024 à des organismes MOI. Ces derniers financent ainsi des projets de modernisation comme la mise en place d'un plan stratégique de patrimoine, d'une gestion électronique de documents ou d'outils de reporting...

NOMBRE D'ORGANISMES AGRÉÉS MOI ADHÉRENTS D'UNE FÉDÉRATION/UNION PARTENAIRE DE LA CGLLS



# 3 Les garanties d'emprunt

La CGLLS a pour mission de garantir les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)/Banque des Territoires (BdT) aux opérateurs de logement social pour les opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de leur parc de logements locatifs sociaux. Cette garantie s'applique principalement aux prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI) et aux prêts locatifs à usage social (PLUS).



## Le statut de société de financement

La CGLLS, établissement public administratif national (EPA), est une société de financement agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et soumise à la réglementation bancaire.

Cette réglementation impose à la CGLLS :

- le respect de son ratio de solvabilité ;
- le suivi des risques liés à l'évolution de ses encours, en particulier, pour les grands emprunteurs.

## Le ratio de solvabilité

En tant que société de financement agréée par l'ACPR, la CGLLS a l'obligation de respecter des règles prudentielles, dont celle du ratio de solvabilité, qui mesure sa capacité à faire face à ses engagements, au regard de son niveau de fonds propres.

Fin 2024, le total des risques bruts a progressé de 192 M€, contre 122 M€ en 2023. L'encours déclaré s'établit à 3 399 M€ fin 2024 vs 3 207 M€ fin 2023, soit une progression de 5,1 % en 2024 (contre 4 % en 2023, 3 % en 2022 et 19 % en 2021).

Au 31 décembre 2024, le ratio de solvabilité s'établit à 15,95 %, en diminution par rapport à 2023 (18,15 %).

Cette diminution s'explique par la nouvelle méthodologie de notation de la Banque de France mais aussi par les modifications sur les pondérations afférentes au modèle standard BDF que nous appliquons. Cela a augmenté les besoins en fonds propres de notre établissement et mécaniquement diminué notre ratio de solvabilité.

Ce dernier demeure largement supérieur aux exigences réglementaires (10,5 %), ce qui laisse la CGLLS à même de poursuivre sa mission de garantir à titre subsidiaire les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)/Banque des Territoires (BdT) aux opérateurs du logement locatif social.

À noter que le Conseil d'administration de la CGLLS a introduit un seuil de vigilance du ratio à 14 %.

## Le suivi des grands risques

Un suivi rigoureux de l'évolution des encours de garantie de la CGLLS est ainsi réalisé, y compris au regard de ses fonds propres, et en particulier pour les grands emprunteurs qualifiés de « grands risques ».

À ce titre, la CGLLS bénéficie d'une dérogation relative aux grands risques, en raison de sa spécificité sectorielle, permettant que l'encours garanti pour chacun des grands emprunteurs puisse dépasser la limite de 10 % des fonds propres de l'établissement.

Pour autant, la CGLLS continue de calculer et de déclarer à l'ACPR, tous les trimestres, ses encours bruts par contrepartie ou groupe de contreparties dépassant les 10 % de ses fonds propres, ainsi que les encours pondérés afférents.

Ces dernières années, l'accélération de la concentration des acteurs du secteur, voulue depuis la loi Élan, a sensiblement diminué le nombre de bailleurs, ce qui a impacté les grands risques de notre établissement. Post-loi Élan, le nombre de grands risques s'est stabilisé autour de 14 à 15. Cependant, cette concentration a eu pour impact une hausse du poids de ces grands risques vis-à-vis de l'encours total.

## La prise d'hypothèque

Dans le cadre de sa gestion des risques, la CGLLS demande à la CDC d'inscrire une hypothèque légale de 1<sup>er</sup> rang sur les biens objets du financement :

- pour les emprunteurs classés en grands risques : lorsque les garanties accordées sont supérieures à 300 k€ ;
- pour les organismes « MOI » : lorsque les garanties accordées sont supérieures à 100 k€.

Elle ne procède toutefois pas pour le moment aux valorisations des immeubles grevés.

Pour mémoire, le droit d'inscrire une hypothèque légale, à l'origine conféré à la CGLLS, a été transféré à la CDC. Depuis 2001, les hypothèques légales sont inscrites au nom de la CDC, sur demande de la CGLLS, qui prend en charge les frais d'inscription.

En cas d'appel en paiement, la CGLLS est subrogée par la CDC dans ses droits de créancier avec les garanties attachées à cette créance. En cas de liquidation de l'emprunteur défaillant ou de vente de l'immeuble, la CGLLS est ainsi créancier privilégié sur le prix de vente, en lieu et place de la CDC.





La subsidiarité

Le Conseil d'administration de la CGLLS a instauré un principe de subsidiarité pour la garantie de la CGLLS. La garantie ne peut être sollicitée que lorsque celle des collectivités territoriales n'a pu être obtenue par l'emprunteur, sur tout ou partie des prêts afférents à une opération.

Si l'encours global garanti par la CGLLS de près de 4 milliards d'euros à fin 2024 peut paraître important, on constate que la part des garanties accordées chaque année demeure marginale par rapport aux prêts « habitat social » émis par la Banque des Territoires, démontrant ainsi la durabilité du caractère subsidiaire de la garantie de la CGLLS.

Cette notion de subsidiarité est un élément majeur, car la CGLLS n'a pas vocation à remplacer les collectivités locales, mais a pour mission de soutenir les projets qui ne pourraient être réalisés sans sa garantie. Elle fait donc l'objet d'un suivi régulier par les instances de l'établissement.

Le caractère subsidiaire peut ainsi se mesurer grâce à plusieurs indicateurs :

- le flux annuel des garanties émises vis-à-vis des prêts décaissés et garantissables de la CDC. Notre part reste proche de notre niveau historique à 2,8 % en 2024 contre 2,9 % en 2023 ;
- le stock garanti par notre établissement vis-à-vis de l'encours de la CDC sur le logement social, le ratio reste là aussi inférieur à 3 %, soit un niveau cohérent avec le constat des dernières années ;
- enfin, sur le nombre de logements des opérations (constructions neuves) garanties par notre établissement (3 876) rapportées aux mises en service de 2024 déclarées en 2025 (80 624), soit toujours un peu moins de 5 %. Ce chiffre est à prendre avec précaution compte tenu des décalages temporels observés entre la livraison des logements et la finalisation des montages en garantie des opérations.

Sur 2024, notre établissement est intervenu sur un nombre plus restreint de bailleurs (71) mais aussi d'opérations (295). Ces différentes données permettent de confirmer le caractère subsidiaire de la garantie

de la CGLLS ainsi que le rôle essentiel des collectivités locales qui accompagnent pleinement les bailleurs sociaux dans leurs projets.

- Afin d'affiner le caractère subsidiaire d'une opération de garantie, nous suivons depuis début 2022 un nouvel indicateur. Ce dernier est déterminé par deux valeurs :
- Les prêts de l'opération sont-ils tous garantis à 100 % par la CGLLS ?
  - Y a-t-il, sur cette opération, d'autres prêts garantissables mais non garantis par la CGLLS ?

Lorsque l'opération porte sur une quotité à garantir de 100 % et qu'il n'existe pas d'autres prêts garantissables mais non garantis par la CGLLS, alors nous considérons qu'il n'y a pas de subsidiarité pour l'opération considérée.

Par ailleurs, en 2023, afin d'accompagner le secteur dans les enjeux de transition énergétique et d'intervenir de manière alignée avec les dispositifs existants de subventions du FNAP et de prêts subventionnels de la Banque des Territoires (éco-prêt), la CGLLS a mis en place une enveloppe spécifique

de garanties d'un montant plafond de 250 M€ par an. Ainsi, les opérations de réhabilitation qui porteront sur des logements E, F et G et qui vont bénéficier d'un gain énergétique important, seront éligibles à cette enveloppe pour laquelle la subsidiarité sera dérogatoire, c'est-à-dire qu'il ne sera pas nécessaire d'obtenir les refus des collectivités pour la garantie de la CGLLS. Ces opérations ont donc été logiquement isolées dans le cadre de l'étude sur l'indicateur de subsidiarité.

L'indicateur de subsidiarité fait ressortir qu'une majorité de dossiers (67 % en 2024, contre 65 % en 2023), respecte le critère. Cependant, ces dossiers ne représentent que 43 % des montants garantis.

Sur l'enveloppe de garantie spécifique pour la rénovation thermique, les premières demandes ont été réceptionnées en 2024. Seuls 7 dossiers ont été déposés par 3 bailleurs (ESH), pour un montant de près de 8 M€.

L'évolution des garanties accordées par année

En 2024, la CGLLS a accordé 304 M€ de garanties au profit de 71 organismes, contre 297 M€ en 2023 au profit de 83 organismes. On observe une hausse de +2,3 % des montants garantis, bien que le nombre d'organismes concernés soit inférieur.

Sur la dernière décennie, les niveaux garantis restent élevés, pour une volumétrie normative d'environ 300 dossiers, avec un total de 295 en 2024. Ce niveau élevé requiert la tenue d'un comité interne d'engagement sur un rythme mensuel.

La CGLLS peut depuis 2022 garantir le Prêt Habitat Privé (PHP), prêt conventionné Anah à loyer social ou très social à destination des MOI. En 2024, un montant de 159 k€ a été garanti par la CGLLS, soit 3,8 % des prêts émis par la CDC sur ce produit. En complément, la CGLLS a intégré deux nouveaux prêts dans son périmètre garantissable, le prêt Adaptéo et le prêt « seconde vie » qui n'ont pas encore fait l'objet de demandes en 2024.

En 2024, le flux garanti par la CGLLS a légèrement baissé en proportion par rapport à 2023, pour atteindre 2,8 % des prêts émis par la CDC (vs 2,9 % des prêts en 2023). Cette diminution est la conséquence d'évolutions disparates selon les typologies de produits. Sur les dernières années et hors prêts à l'opérateur, la partie garantie par la CGLLS sur les prêts à l'opération émis par la CDC reste relativement stable aux alentours de 3 %.



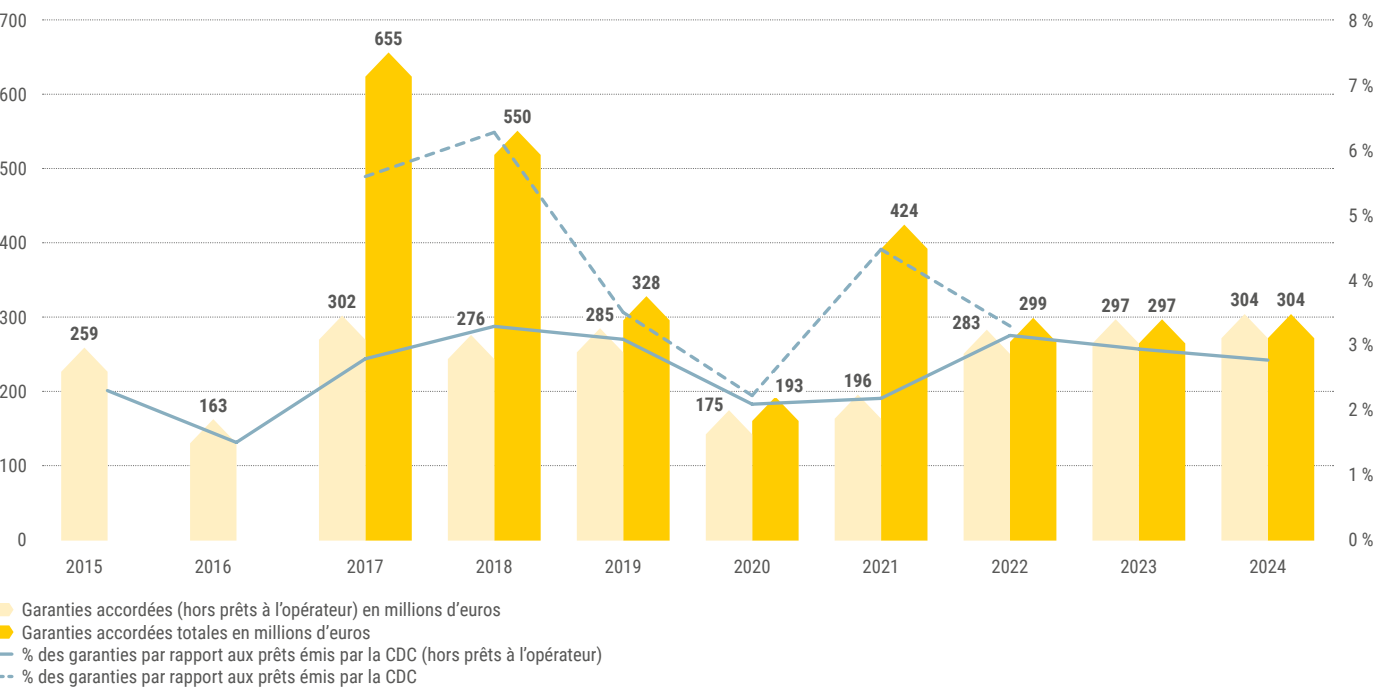
NIVEAU D'INTERVENTION DE LA CGLLS

TYPOLOGIE D'OPÉRATIONS	Multi-garants				CGLLS garant unique sur l'opération			
	Nombre de dossiers	Montant garanti (en €)	% dossiers	% montants	Nombre de dossiers	Montant garanti (en €)	% dossiers	% montants
Construction/Acquisition en VEFA	156	114 103 969,57	52,9 %	37,6 %	68	134 787 449	23,1 %	44,4 %
Acquisition-Amélioration	10	1 855 706,70	3,4 %	0,6 %	16	11 826 541	5,4 %	3,9 %
Réhabilitation	27	9 409 602,70	9,2 %	3,1 %	14*	26 179 637	4,7 %	8,6 %
Rachat/Transfert de patrimoine	4	5 666 919,90	1,4 %	1,9 %	0	-	0,0 %	0,0 %
TOTAL	197	131 036 198,87	66,8 %	43,1 %	98	172 793 627	33,2 %	56,9 %

Nombre total de dossiers : 295 Montant total garanti : 303 829 825,87 €

\* Ce chiffre inclut les opérations de réhabilitation de l'enveloppe thermique bénéficiant d'un régime de subsidiarité dérogatoire (7 opérations pour un montant garanti de 7,9 M€).

HISTORIQUE DES GARANTIES ACCORDÉES (FLUX 10 ANS, EN M€)



La nature des opérations et les types de prêt

En 2024, les garanties accordées ont contribué à la construction, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation de 6 419 logements, niveau relativement stable vis-à-vis de 2023 (6 316), mais en hausse depuis quelques années (6 535 en 2022 et 5 410 en 2021).

Si l'on compare plus particulièrement l'intervention de la CGLLS par rapport au nombre de mises en service de logements sociaux en France on observe une relative stabilité avec une intervention partielle ou totale sur 4,8 %\* du parc de logements sociaux mis en service en 2024 (80 624 logements), contre 5,1 %\* en 2023 (78 515 logements) et 4,7 %\* du parc en 2022 (85 005 logements).

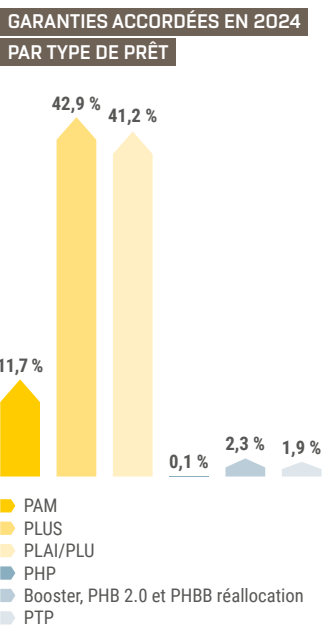
Les montants garantis par la CGLLS sont relativement proches sur les prêts PLAI/PLU (125 M€, soit 39 %) et les prêts PLUS (130 M€, soit 43 %). Cependant, la répartition des prêts de la CDC est différente : les prêts PLUS représentent 40 % des montants, contre 26 % pour les PLAI/PLU, ce qui démontre un recours plus important à la CGLLS pour les PLAI et dans une moindre mesure pour les PLU.

Contrairement à l'an dernier, notre intervention sur les prêts Booster et PHB 2.0 (classiques, réallocation et constructions vertes) est en baisse, en corrélation avec la diminution du volume de prêts distribués par la CDC sur ces produits. Ils sont complémentaires aux opérations de PLAI et PLUS

\* Hors acquisitions-améliorations, réhabilitations et transferts de patrimoine.

et permettent d'améliorer le profil financier des opérations. Ainsi, en 2024, le montant garanti sur ces produits ressort à moins de 7 M€, contre 14 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022.

La part des prêts garantis sur les opérations de réhabilitation, augmente à 12 %, contre 10 % les 2 précédentes années. La hausse est moins importante sur les éco-prêts, en dépit de l'enveloppe spécifique de garantie mise en place par la CGLLS.



Les refus de garanties

La CGLLS intervient en moyenne chaque année sur environ 50 % des départements français et elle n'est pas intervenue dans près de 40 % des départements entre 2021 et 2024.

Bien que les bailleurs rencontrent parfois des difficultés pour l'obtention de garanties, nous n'observons pas de retrait massif des collectivités locales en matière de garantie.

La tendance observée sur les trois dernières années fait ressortir une plus grande concentration des garanties sur un nombre plus faible de départements. Pour les autres collectivités locales, l'absence déclarée de compétence logement et les critères fixés par les collectivités par délibération sont les principaux motifs de refus.

Les territoires ultramarins

Depuis 2013, les demandes de garanties sur les territoires ultramarins se concentrent principalement sur Mayotte (et son principal opérateur), et dans une moindre mesure sur La Réunion.

Après quatre années très dynamiques (2017 à 2020), l'activité à Mayotte a fortement diminué et représente moins de 1 % du montant des garanties accordées en 2024.

Néanmoins, en 2024, on note l'arrivée d'un nouvel acteur sur ce territoire avec le même schéma de garanties.

L'évolution des encours

Fin 2024, l'encours global garanti par la CGLLS s'élève à 4 373 M€, en progression de 5,1 % par rapport à fin 2023 (4 162 M€), s'y ajoutent les dossiers en cours (dossiers décidés mais non prêts, non encore décaissés auprès de la CDC) pour un montant de 366 M€ (vs 385 M€ fin 2023).

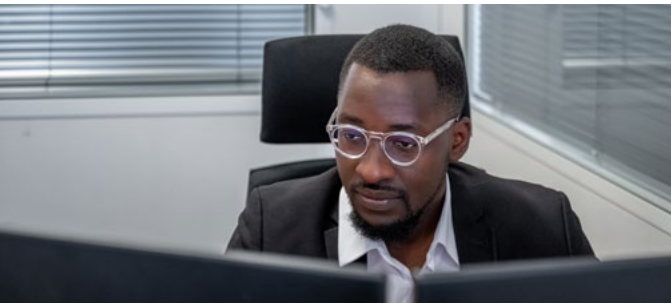
Sous l'effet des regroupements, le nombre de bailleurs garantis ressort une nouvelle fois en baisse à 368 en 2024, contre 387 en 2023, 396 en 2022, 405 en 2021, 420 en 2020, 448 en 2019 et 467 en 2018. Cela représente une diminution de 21 % depuis la loi Élan de 2018. Cette concentration accentue les encours sur les grands risques de notre établissement qui concentrent désormais près de 80 % des encours.

La qualité de l'encours garanti est un élément important. En effet, le secteur sur lequel intervient la CGLLS est particulièrement régulé. Les organismes, mais aussi les opérations, font l'objet d'un agrément de l'État. Par ailleurs, les données historiques du secteur et de l'établissement démontrent une bonne résilience du secteur. Son financement est assuré par la CDC et les loyers sont partiellement financés par des aides au logement.

L'encours des prêts à l'opérateur (PHBB et PHB Chantiers) représente 872 M€ soit 20 % du total, en baisse relative par rapport à 2023.

Ce niveau d'encours démontre la très forte implication de la CGLLS pour accompagner la mise en place par la CDC de nouveaux financements en faveur du logement social.

Depuis une dizaine d'années, l'encours relatif aux territoires ultramarins se réduit doucement, et représente désormais moins de 10 % de l'encours global.



Les garanties accordées par famille d'organisme

En 2024, la part des garanties accordées par famille a connu quelques évolutions :

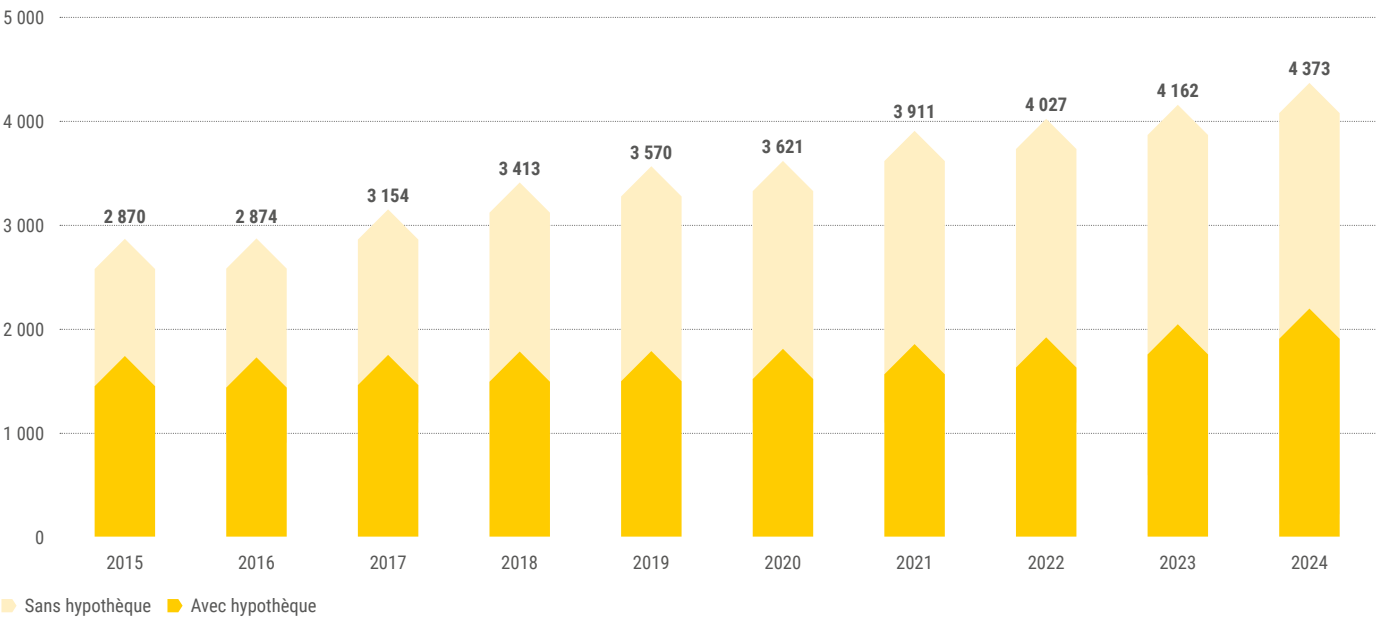
- plus de 78 % des garanties accordées ont bénéficié aux ESH, soit un chiffre en baisse de 6 points par rapport à l'année précédente ;
- seules 0,5 % des garanties accordées ont bénéficié aux OPH, un chiffre en forte baisse par rapport aux années précédentes où il avoisinait 5 %, et bien en deçà des niveaux historiques supérieurs à 10 % ;
- près de 9 % des garanties accordées ont bénéficié aux SEM, contre 4 % en 2023. Cela s'explique principalement par des garanties accordées sur 2 opérations importantes ;

- 9,3 % des garanties accordées ont bénéficié aux SA Coopératives d'HLM, contre près de 3 % en 2023 et 2022, soit une hausse notable par rapport aux données historiques. Cela s'explique principalement par l'intervention auprès d'un acteur nouvellement créé et ne bénéficiant pas encore d'un accompagnement en garantie des collectivités locales ;
- 2,8 % des garanties accordées ont bénéficié aux organismes agréés MOI. Ce niveau est relativement proche de celui de 2023, pour une volumétrie de dossiers qui a cependant été divisée par 2.

GARANTIES ACCORDÉES PAR FAMILLE D'ORGANISME (FLUX 3 ANS, EN K€)

FAMILLE D'ORGANISME	2022				2023				2024			
	Nombre OLS	Nombre de dossiers	Montant	%	Nombre OLS	Nombre de dossiers	Montant	%	Nombre OLS	Nombre de dossiers	Montant	%
OPH	10	24	21 149	7,1 %	9	19	16 700	5,6 %	3	5	1 406	0,5 %
SA d'HLM	64	249	243 273	81,5 %	58	254	251 272	84,6 %	52	234	238 853	78,6 %
SA Coopératives HLM	5	13	11 192	3,7 %	4	10	7 257	2,4 %	7	32	28 346	9,3 %
TOTAL ORGANISMES HLM	79	286	275 614	92,3 %	71	283	275 229	92,6 %	62	271	268 605	88,4 %
Total SEM	4	24	20 945	7,0 %	4	11	12 941	4,4 %	3	10	26 760	8,8 %
Total organismes agréés MOI	7	17	2 050	0,7 %	8	27	8 932	3,0 %	6	14	8 465	2,8 %
TOTAL ORGANISMES	90	327	298 610	100 %	83	321	297 102	100 %	71	295	303 830	100 %

ÉVOLUTION DE L'ENCOURS DE GARANTIES (STOCK 10 ANS, EN M€)



# 4 Les cotisations

## Références :

- Arrêté du 20 février 2024 fixant les modalités de déclaration des éléments d’assiette des cotisations dues à la CGLLS et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 10 juin 2024 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation principale et de la cotisation ANCOLS ;
- Arrêté du 8 novembre 2024 fixant les modalités de calcul et de paiement de la cotisation additionnelle ;
- LFI 2024 pour le montant de la RLS et de la modulation.



## Les cotisations et leur emploi

En 2024, la CGLLS a recouvré trois cotisations auprès des bailleurs sociaux : la cotisation principale et la cotisation additionnelle, qui alimentent son budget, et la cotisation destinée à l'ANCOLS.

Le produit de ces cotisations s'est élevé à 349,3 M€ :  
– 292,9 M€ pour la cotisation principale (cotisations positives = 353 M€, cotisations négatives = 60,1 M€) ;  
– 45,1 M€ pour la cotisation additionnelle ;  
– 11,3 M€ pour la cotisation ANCOLS.

Le produit des cotisations principale et additionnelle est reversé aux organismes par une forme de mutualisation : il alimente le FNAP pour soutenir l'investissement, l'ANRU pour appuyer la rénovation urbaine, le FNAVDL pour aider au relogement des personnes reconnues prioritaires et urgentes, les

subventions relatives aux protocoles de redressement pour les organismes en difficulté, à la CPR pour accompagner les regroupements, au FSI pour encourager l'innovation.

Le produit des cotisations est en hausse de 2,76 % par rapport à 2023.

Le dispositif déclaratif se décline en deux temps. Dans un premier temps, les organismes déclarent les éléments d'assiette, puis dans un second temps, après publication des arrêtés fixant les paramètres de calcul, les organismes valident le montant dû.

La campagne déclarative s'est déroulée du 4 mars au 2 avril 2024, et la phase de paiement du 19 au 28 juin 2024 pour la cotisation principale et la cotisation ANCOLS, et du 12 novembre au 21 novembre 2024 pour la cotisation additionnelle.

## La cotisation principale (art. L. 452-4 du CCH)

La cotisation principale est versée par les organismes HLM, les EPL et les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), au titre de leur activité locative sociale. Elle a pour assiette les loyers et redevances appelés au cours du dernier exercice clos précédant l'année d'imposition, ainsi que le supplément de loyer solidarité (SLS) versé l'année précédente, taxé à 85 %.

En 2024, 662 organismes étaient tenus de souscrire une déclaration.

Le taux de la cotisation est compris entre 2 % et 5 % des loyers et redevances. Toutefois, ce taux ne peut excéder 2,5 % :

- pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 et des logements à usage locatif et des logements-foyers situés dans les départements d'Outre-mer ;
- pour les organismes situés en Métropole, dont le montant des redevances perçues au titre des logements-foyers dépasse 80 % de l'assiette.

La cotisation est réduite d'un montant proportionnel :

- au nombre de bénéficiaires des aides au logement prévues aux articles L. 542-1 du CCH (allocation de logement) ; L. 831-1 du CSS (allocation logement aux personnes âgées) et L. 351-1 du CCH (aide personnalisée au logement) ;
- au nombre de logements et de logements-foyers situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- au nombre de logements à usage locatif et de logements-foyers

ayant fait l'objet au cours de l'année écoulée d'une **première mise en service** par l'organisme et d'une convention en application du 3° ou du 5° de l'article L. 351-2 du CCH ou, dans les départements d'Outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. Dans le cas des logements-foyers, le nombre retenu est celui des unités ouvrant droit à redevance.

Les montants des réductions 2023 ont été reconduits en 2024 et sont stables depuis 2009.

### PARAMÈTRES DE CALCUL

PARAMÈTRES VARIABLES	2020	2021	2022	2023	2024
Taux de la cotisation principale	3,19 %	3,026 %	3,042 %	2,751 %	2,733 %
Taux réduit	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Réduction par bénéficiaire des APL-AL	36 €	36 €	36 €	36 €	36 €
Réduction par logement ou logement foyer situé dans les QPV (ex ZUS)	29 €	29 €	29 €	29 €	29 €
Réduction premières mises en service conventionnées	720 €	720 €	720 €	720 €	720 €
Taux SLS	85 %	85 %	85 %	85 %	85 %
MODULATION MAJORATION	5,22 %	5,0829 %	5,2063 %	5,0008 %	4,7726 %
MODULATION MINORATION	1,417	1,000	1,0381	0,9866	0,9818



RÉPARTITION DES PRODUITS ET DES RÉDUCTIONS EN 2024 (EN M€)

2024	Nombre de cotisants	Cotisation brute avant déduction	Réduction AL-APL	Réduction QPV	Réduction 1 <sup>re</sup> mise en service	Cotisation après réductions avant modulation	Modulation majoration	Modulation minoration	Modulation	Cotisation après modulation
OPH	176	283,3	37,2	21,2	12,8	212,1	393,0	575,4	-182,3	29,7
ESH (SA)	173	392,3	40,4	17,5	35,1	299,6	491,7	593,2	-101,5	198,1
COOP	47	28,3	3,1	1,6	2,0	21,7	39,2	50,3	-11,1	10,6
TOTAL HLM	396	703,9	80,7	40,3	49,8	533,4	924,0	1 218,9	-294,9	238,5
EPL (SEM)	110	81,7	9,5	4,9	7,4	59,9	76,2	82,7	-6,5	53,4
MOI	156	2,4	0,8	0,1	0,9	1,0				1,0
TOTAL GÉNÉRAL	662	788,0	91,0	45,4	58,0	594,3	1 000,2	1 301,6	-301,4	292,9
Évolution N/N-1	-1,2 %	3,1 %	-0,3 %	0,7 %	2,7 %	3,8 %				6,8 %

La cotisation brute avant déduction des réductions est en hausse (+3,1 %). Le montant global des réductions est stable par rapport à 2023.



Le dispositif de modulation

Il est appliqué un dispositif de modulation de la cotisation principale visant à unifier le taux d'effort des organismes au regard de la réduction du loyer de solidarité (RLS).

Le montant de la modulation est calculé à partir d'une « **majoration** », représentant le pourcentage moyen des organismes au titre de la RLS, d'où l'on retranche **une réduction**, représentant la RLS effectivement supportée par l'organisme : modulation = majoration – minoration.

Le montant de cette modulation ainsi définie vient s'ajouter (si la majoration est supérieure à la réduction) au montant de la cotisation ou s'en retrancher (si la réduction est supérieure à la majoration) après application des différentes réductions. De ce fait, le montant de la cotisation après modulation peut être négatif, auquel cas la CGLLS effectue un versement à l'OLS.

Le taux de majoration a été fixé de manière que la somme totale des majorations prévues dans le cadre de la modulation soit inférieure de 300 millions d'euros à la somme totale des réductions prévues au titre de cette même modulation (dispositif maintenu en LFI 2024).

Ce dispositif permet de réduire les cotisations CGLLS demandées aux organismes tout en préservant les modalités de financement des aides à la pierre.

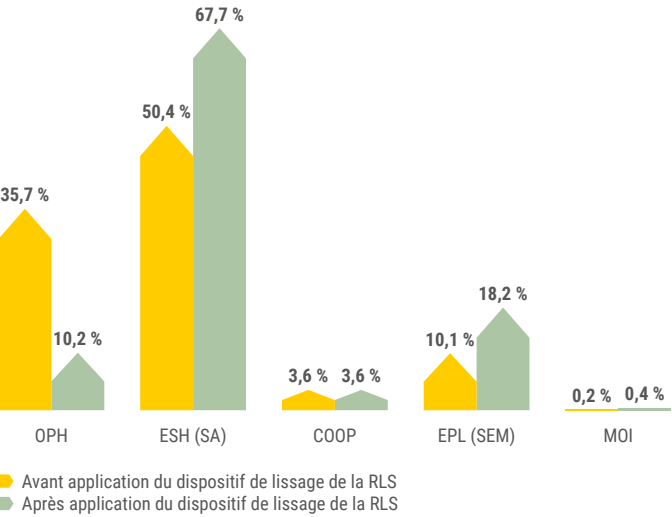
En 2024, le montant de la RLS a été fixé à 1,3 Md€ dans la loi de finances. Après modulation de 300 M€, l'impact net est de 1 Md€ pour les organismes.

(EN M€)	Montant majoration	Montant réduction	Montant modulation
OPH	393,0	575,4	-182,3
ESH (ou SA)	491,7	593,2	-101,5
COOP	39,2	50,3	-11,1
EPL (SEM)	76,2	82,7	-6,5
TOTAL	1 000,2	1 301,6	-301,4

Toutefois, le montant de la modulation s'est avéré légèrement supérieur à -300 M€ en raison de la prise en charge des déclarations modificatives des bailleurs parvenues après la fixation des taux.

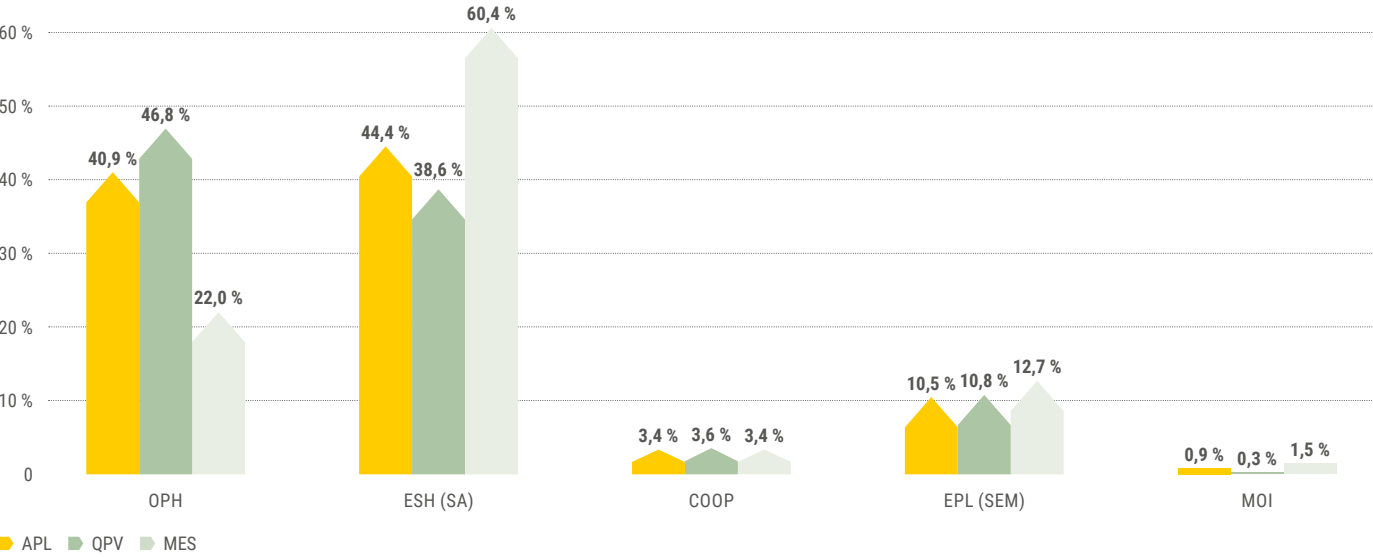
Suite à la mise en place du dispositif de modulation, 148 OLS (155 en 2023) dont la cotisation était négative ont obtenu un versement global de 60,1 M€ (63 M€ en 2023).

RÉPARTITION DU PRODUIT DE LA COTISATION PRINCIPALE PAR FAMILLE (EN %)



La famille des ESH demeure la première famille contributrice à la cotisation principale (avant et après lissage), et son poids représente avant lissage 50,4 % et après lissage 67,7 % (68,6 % en 2023).

POIDS DES RÉDUCTIONS PAR FAMILLE



La famille des OPH concentre le plus de logements situés dans les QPV (46,8 %). La famille des ESH concentre quant à elle, le plus grand nombre de mises en service (60,4 %) ainsi que le nombre d'allocataires APL (44,4 %).





# La cotisation additionnelle (art. L. 452-4-1 du CCH)

La cotisation additionnelle est versée par les organismes HLM, ainsi que par les EPL et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de leur activité locative sociale.

Elle a pour assiette :  
– une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif sur

lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année d'imposition, augmenté du nombre d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance ;  
– une part variable qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme établi à partir des comptes annuels de l'avant-dernier exercice clos.

## PARAMÈTRES DE CALCUL

PARAMÈTRES VARIABLES	2020	2021	2022	2023	2024
Somme forfaitaire par logement	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €	3,5 €
Réfaction appliquée à l'autofinancement net	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %
Taux applicable à l'autofinancement net	5,5 %	3,7 %	2,73 %	2,915 %	2,915 %

La somme forfaitaire par logement est stable depuis 2013. Les taux de réfaction et de taxation 2023 ont été reconduits en 2024.

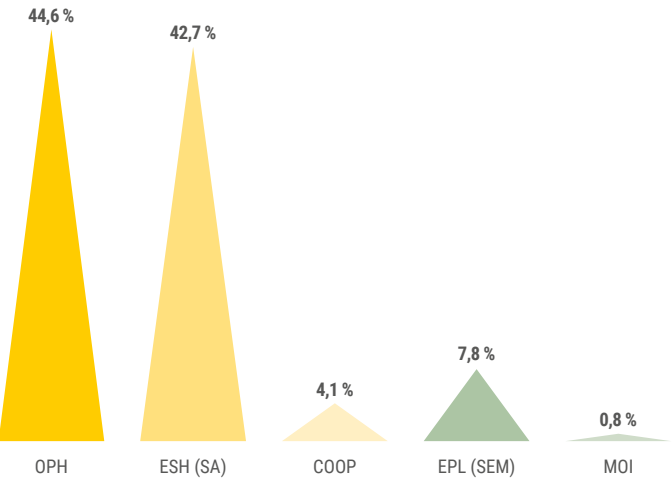
## CONTRIBUTION À LA COTISATION ADDITIONNELLE (EN M€)

2024	Nombre	Logements et logements-foyers	Part forfaitaire	Autofinancement net	Produits locatifs	Part variable	Cotisation additionnelle	Poids
OPH	181	2 248 511	7,9	920,5	9 272,4	12,2	20,1	44,6 %
ESH (SA)	175	2 654 090	9,3	1 045,1	12 445,2	10,0	19,3	42,7 %
COOP	48	199 417	0,7	93,6	891,2	1,1	1,8	4,1 %
EPL (SEM)	116	575 759	2,0	63,0	2 467,3	1,5	3,5	7,8 %
MOI	147	34 579	0,1	0,9	115,6	0,2	0,4	0,8 %
TOTAL	667	5 712 356	20,0	2 123,1	25 191,6	25,1	45,1	100,0 %

Le produit de la cotisation additionnelle 2024 se répartit à hauteur de 20 M€ pour la part forfaitaire et 25,1 M€ pour la part variable.

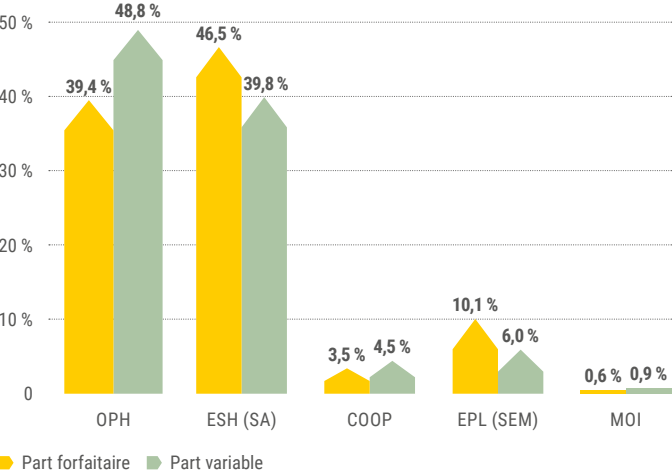


## RÉPARTITION DU PRODUIT DE LA COTISATION ADDITIONNELLE PAR FAMILLE (EN %)



La famille des OPH demeure la première contributrice et renforce son poids dans le produit de la cotisation additionnelle 44,6 % (42,5 % en 2023).

## RÉPARTITION PART FORFAITAIRE, PART VARIABLE



La famille des ESH disposant du plus grand parc locatif demeure la principale contributrice de la part forfaitaire (46,5 %) et la famille des OPH accroît son poids dans la part variable 48,8 % (43,8 % en 2023).

# La cotisation ANCOLS (art. L. 342-21 du CCH)

Le recouvrement de cette cotisation, destinée au financement de l'accomplissement des missions de l'ANCOLS a été délégué à la CGLLS.

Cette cotisation disposant de la même assiette que celle de la cotisation principale, les campagnes déclaratives d'assiette et de paiement se sont déroulées conjointement à celles de la cotisation principale. Le taux de taxation de 2024 a été fixé à 0,045 % (0,048 % en 2023) et le rendement s'est élevé à 11,3 M€.



# 5 Conformité et organisation

Outre son statut d'établissement public administratif, la CGLLS est une société de financement assujettie à la réglementation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et doit donc veiller à répondre à ses obligations de conformité et de gestion du risque.

Le terme de conformité fait référence à l'ensemble des processus mis en œuvre au sein d'une structure pour assurer le respect des règles, des normes ou de l'éthique qui s'imposent à celle-ci et prévenir l'ensemble des risques auxquels elle s'expose en cas de non-respect.



En 2024, la CGLLS a continué à remplir ses obligations en matière de conformité, tout en renforçant la gestion de ses risques.

Dans le cadre des obligations sur la Lutte Contre le Blanchiment et le Financement du Terrorisme (LCB-FT) un marché de prestation de services a été attribué. Il permet à notre établissement de renforcer les diligences réglementaires.

Différentes mises à jour sur des procédures (incidents opérationnels, bases incidentes, nouveaux produits, registre des prestataires essentiels externalisés) ont été réalisées. Ces travaux visent à assurer la conformité de notre établissement mais aussi à renforcer la gestion du risque.

Par ailleurs, un comité exécutif des risques a été mis en place. Il vise à structurer le cadre de contrôle interne, et à s'assurer que les risques inhérents aux activités de l'établissement sont identifiés, mesurés, surveillés et atténués de manière proactive par le management.

2024 a aussi été l'occasion d'avancer les travaux préliminaires dans le cadre de la réglementation DORA qui s'appliquera aux sociétés de financement prochainement.

Concernant la gouvernance, un changement de DGA, second dirigeant effectif, a eu lieu fin septembre 2024. L'ACPR a agréé cette nomination dans les délais réglementaires.

Enfin, un attachement tout particulier a aussi été réalisé sur l'accompagnement des administrateurs et des membres des instances au regard de la conformité ACPR et CCH.

L'établissement veille à ce que les administrateurs du Conseil d'administration soient agréés par l'ACPR dès leur nomination, en les accompagnant au mieux pour l'instruction des dossiers.

Des formations relatives à la déontologie et conformité financière sont délivrées aux nouveaux administrateurs de manière à conforter les compétences nécessaires à l'exercice de leurs fonctions.

De même, en lien avec le commissaire du gouvernement, et conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH), la CGLLS a encouragé les membres de ces instances à remettre leurs déclarations d'intérêts au commissaire du gouvernement, dans les meilleurs délais.





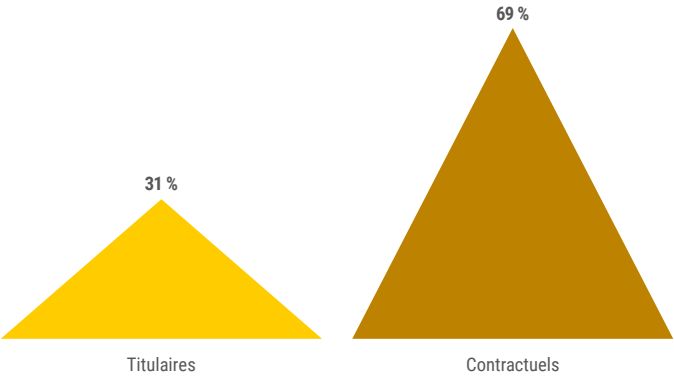
# La gestion des ressources humaines

## 1. L'EMPLOI

Le plafond d'emplois est fixé à 29 ETPT. Au 31 décembre 2024, l'établissement est composé de 26 agents publics titulaires détachés sur contrat de 3 ans et d'agents non-titulaires recrutés par contrat à durée indéterminée.

EFFECTIF PHYSIQUE PAR STATUT D'EMPLOI, PAR SEXE ET PAR CATÉGORIE AU 31/12/2024 (HORS AGENT EN CONGÉ PARENTAL)											
STATUTS	Femmes					Hommes					Total
	A+	A	B	C	Total	A+	A	B	C	Total	
Titulaires	1	0	4	0	5	1	1	0	1	3	8
Contractuels	2	4	2	0	8	1	9	0	0	10	18
TOTAL	3	4	6	0	13	2	10	0	1	13	26

## EFFECTIF PHYSIQUE : RÉPARTITION PAR STATUT D'EMPLOI



Les femmes représentent 50 % de l'effectif. La part des agents de catégorie A est la plus élevée (14 agents) et représente à elle seule 54 % des effectifs. Ce chiffre s'explique par le recrutement de spécialistes du logement social (exemple des analystes financiers) dans les directions métiers.

## ETP PAR STATUT D'EMPLOI ET SEXE AU 31/12/2024

STATUTS	Femmes	Hommes
Titulaires	4,8	3
Contractuels	7,9	10
TOTAL	12,7	13

Deux agents effectuent un service à temps partiel (1 agent à 80 % et 1 agent à 90 %).

## 2. LE RECRUTEMENT

En 2024, la CGLLS a recruté 3 agents contractuels : 2 analystes financiers au sein de la direction des aides et de la direction des garanties et 1 ingénieur des systèmes d'information et de communication au sein de la direction administrative et des fonctions supports.

Les arrivées d'agents se sont concentrées sur des postes de catégorie A (100 % des agents recrutés).

L'établissement a accueilli 4 stagiaires et, à ce titre, s'est engagé à leur faire exécuter des travaux en relation avec leur formation.

## 3. LA FORMATION

En 2024, le nombre de jours de formation est en légère hausse (8 jours), il s'élève à 141,5 jours (dont 46,5 jours de formations obligatoires) contre 133,5 jours en 2023. Le temps moyen de formation est de 5,24 jours par agent formé (27 agents formés avec les formations obligatoires).

## 4. LE DIALOGUE SOCIAL

### 4.1. Comité social d'administration (CSA)

Le comité social d'administration s'est réuni trois fois en 2024.

Outre les approbations des PV des précédents CSA, les points prévus à l'ordre du jour et évoqués au cours de ces trois instances ont été :

- le règlement intérieur relatif aux conditions d'exercice du télétravail ;
- la note de service relative aux règles de déplacements temporaires (missions) ;

- la mise en place du dispositif du chèque emploi service universel ;
- la mise en place de la protection sociale complémentaire santé ;
- le rapport social unique (RSU) ;
- le changement de DGA et décisions liées ;
- le tableau de bord du protocole d'accord entre les femmes et les hommes ;
- le document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP).

### 4.2. Le rapport social unique (RSU) 2024

Présenté au comité social d'administration du 11 octobre 2024, le RSU s'inscrit dans l'application des dispositions de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique.

Le RSU s'articule autour de plusieurs indicateurs :

- l'emploi ;
- le recrutement ;
- les formations ;
- les rémunérations ;
- la santé et sécurité au travail et le dialogue social ;
- l'action sociale.

Au-delà d'une obligation légale, il représente également :

- un état des lieux des données RH de la CGLLS ;
- un outil de gestion des ressources humaines ;
- un instrument de comparaison dans l'espace et le temps ;
- un outil de dialogue social.

Établi chaque année au titre de l'année civile écoulée, il est présenté aux membres du comité social d'administration (CSA) : il donne lieu à un débat sur l'évolution des politiques des ressources humaines. Il est ensuite diffusé aux agents.





4.3. Le protocole d'accord entre les femmes et les hommes

En 2023, la direction de la CGLLS et les représentants du personnel ont signé un protocole d'accord relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Le protocole se décline en sept axes, qui ont pour objectif de définir les mesures et actions à mettre en œuvre au sein de l'établissement, afin de favoriser l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

Ces axes sont assortis d'indicateurs chiffrés destinés à mesurer l'effectivité des mesures mises en œuvre. Ces indicateurs font l'objet d'un suivi dans le cadre de la consultation annuelle du comité social d'administration. En 2024, la majorité des objectifs prévus ont été atteints voire dépassés et présentés au Conseil d'administration.

AXES DE PROTOCOLE H/F

	Réduire les écarts de rémunération
Supprimer les situations inégalitaires de rémunération et de déroulement de carrière	% de femmes dans le CODIR
	Présentation des fiches de poste
	Indications liées à l'absence de formation ou de formation non retenue
Mieux articuler les temps de vie professionnelle et privée	
Renforcer la prévention et la lutte contre les violences sexuelles, le harcèlement et les agissements sexistes	
Renforcer l'action de l'État auprès des entreprises afin de favoriser les actions vertueuses	
Renforcer l'accompagnement des femmes par les services de santé au travail	
Renforcer la gouvernance transverse de la politique d'égalité et le dialogue social	
Identifier une référente ou un référent égalité professionnelle	

5. L'ACTION SOCIALE

Mise en place de titres CESU (chèque emploi service universel) préfinancés

Un dispositif d'attribution de titres CESU préfinancés a été créé au bénéfice des agents de la CGLLS. Il est entré en vigueur le 31 juillet 2024 pour les agents présents dans l'établissement au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Cette prestation s'inscrit dans le cadre de l'action sociale organisée au bénéfice des agents. Il s'agit d'un chèque emploi service universel (CESU), entièrement préfinancé par la CGLLS.

Cette prestation est cumulable avec les prestations légales dont les agents bénéficient de plein droit et notamment la prestation d'action sociale interministérielle CESU garde d'enfant 0-6 ans. Le dispositif qui bénéficie à l'ensemble des agents intègre un bonus « aide à la parentalité » cumulatif.



Les systèmes d'information

LE SCHÉMA DIRECTEUR INFORMATIQUE

Le schéma directeur informatique (SDI) présente, sur la période 2024-2026 (3 années glissantes), les principales orientations de l'établissement pour permettre le développement des usages des systèmes d'information et technologiques numériques au service des directions. Il a été adopté au CA de mai 2024. La démarche est formalisée sous la forme d'un plan de 25 actions structuré autour de 4 axes stratégiques.

FEUILLE DE ROUTE DE LA DSI SUR LA PÉRIODE 2024-2026

Mettre en place une stratégie des systèmes d'information et de la digitalisation de l'établissement (Action 2-3-1 COP)
Mise en place du nouveau schéma directeur informatique et suivi du projet via deux comités de pilotage annuels
Finalisation des travaux liés à la bascule SI de la Caisse des Dépôts (FIDELIO) sur les données liées aux garanties
Poursuite des différents travaux de digitalisation des activités et interfaces compta/métiers
Élaborer un cadre unique de la gestion des risques informatiques
Renforcer la performance et la sécurisation des processus transversaux

Secteur public exemplaire (SPE)

La CGLLS s'est engagée dans une démarche intégrant des actions concrètes visant à favoriser un développement durable, solidaire et respectueux de l'environnement. À travers divers engagements, l'établissement renforce son rôle d'acteur public exemplaire en matière de transition écologique, d'égalité professionnelle et de bien-être au travail.

1. LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET L'ÉCO-RESPONSABILITÉ

Engagement EcoWatt

La CGLLS est partenaire de RTE et de l'Ademe en signant la Charte EcoWatt, définie comme la « météo de l'électricité ». Cet outil informe en temps réel du niveau de consommation d'électricité en France et invite à adopter des écogestes pour prévenir les risques de surcharge du réseau. Par cette démarche, la CGLLS marque son engagement en faveur d'une consommation d'énergie plus responsable.

Promotion de la mobilité douce

La CGLLS a entamé une démarche de labellisation Employeur Pro-Vélo pour encourager ses collaborateurs à utiliser le vélo pour leurs trajets domicile-travail et professionnels. Cette initiative s'inscrit dans une logique de mobilité durable et de réduction de l'empreinte carbone.

Recyclage et gestion responsable des déchets

La CGLLS a choisi de collaborer avec Cèdre et Loxy, deux entreprises adaptées spécialisées dans la collecte et le recyclage des déchets de bureau et informatique. Cette démarche permet une valorisation à 100 % des déchets et la création d'emplois solidaires pour des personnes en situation de handicap.



2. LE BIEN-ÊTRE ET LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Accès à une alimentation saine

Pour favoriser un environnement de travail convivial et encourager une alimentation saine, la CGLLS propose à ses collaborateurs des corbeilles de fruits frais issus de productions locales fournies par Les Vergers de Gally, entreprise à mission engagée pour une agriculture responsable.

Soutien psychologique et prévention des risques psychosociaux

La CGLLS met à disposition de ses collaborateurs des lignes téléphoniques d'écoute psychologique, ainsi qu'un dispositif de signalement des situations de harcèlement, d'agissements sexistes ou de discrimination de genre, afin de garantir un environnement de travail sécurisé et bienveillant.

3. L'INCLUSION ET L'ENGAGEMENT SOCIAL

Collaboration avec un ESAT

Chaque année, la CGLLS confie la mise sous pli de ses rapports d'activité à l'ESAT Jules et Marcelle-Lévy, une structure médico-sociale favorisant l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap.

Engagement pour l'égalité professionnelle femmes-hommes

La CGLLS mène une politique active en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Le protocole d'égalité professionnelle formalise les engagements de l'établissement pour garantir un cadre de travail inclusif et équitable.

# 6 La CGLLS, lieu de concertation

## Conseil d’administration

Le Conseil d'administration est présidé par Maryse PRAT et compte 12 administrateurs nommés pour une durée de trois ans, le dernier renouvellement date du 6 juillet 2022.

Conformément au CCH, le Conseil d'administration est composé de la manière suivante :

### DEUX REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT

- **Anne-Emmanuelle OUVRARD**, adjointe au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
- **Yoan LA-CORTE**, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)

### UNE REPRÉSENTANTE DU MINISTRE CHARGÉ DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE DURABLE

- **Laura BERTHET**, cheffe du bureau du logement et des activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)

### UNE REPRÉSENTANTE DU MINISTRE CHARGÉ DU BUDGET

- **Marie REGRETTIER**, cheffe du bureau du logement, de la ville et des territoires 4 BLVT (DB)

### UNE REPRÉSENTANTE DU MINISTRE CHARGÉ DE LA VILLE

- **Julie-Jane THOREAU**, cheffe de projet renouvellement urbain et mobilités à la direction déléguée à la politique de la ville de l'Agence nationale de la cohésion des territoires

### UNE REPRÉSENTANTE DU MINISTRE CHARGÉ DE L'OUTRE-MER

- **Delphine COLLE**, cheffe du bureau environnement logement développement et aménagement durables à la sous-direction des politiques publiques de la direction générale des Outre-mer

### TROIS REPRÉSENTANTS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- **Maryse PRAT**, présidente de la commission attribution USH/ESH
- **Jean-Michel FABRE**, vice-président du conseil départemental de Haute-Garonne
- **Marianne LOUIS**, directrice générale de l'Union sociale de l'habitat (USH)

### UN REPRÉSENTANT DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES

- **Benjamin GALLEPE**, directeur général de la Fédération des entreprises publiques locales

### UNE REPRÉSENTANTE DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

- **Camille RÉGIS**, déléguée générale de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (FAPIL)

### UNE PERSONNALITÉ QUALIFIÉE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

- **Sabine BAIETTO-BEYSSON**, présidente de l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF)

### LE CONTRÔLEUR BUDGÉTAIRE

- **Olivier RENUCCI**, chef du département de contrôle budgétaire

### LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

- **Alain PITHON**, contrôleur général économique et financier

### ASSISTENT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION AVEC VOIX CONSULTATIVE

- **Marianne LAURENT**, directrice générale de la CGLLS
- **Denis TEILLAUD**, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

### PARTICIPENT UNE FOIS PAR AN AVEC VOIX CONSULTATIVE

- En tant que représentant de l'Association des maires de France : **Bernard BAUDOUX**, maire d'Aulnoye-Aymeries, vice-président de la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre
- En tant que représentante de l'Assemblée des communautés de France : **Anne TERLEZ**, vice-présidente de l'Assemblée des communautés de France, vice-présidente de l'agglomération Seine-Eure
- En tant que représentant de l'Assemblée des départements de France : **Christophe GUILLOTEAU**, président du conseil départemental du Rhône

En 2024, le Conseil d'administration s'est réuni à 4 reprises afin de débattre des enjeux de l'établissement et de décider des grandes orientations.

## Comité d’audit

La composition du comité d'audit et son règlement intérieur sont déterminés par le Conseil d'administration. La dernière modification a été entérinée au CA de décembre 2024.

### LE CCH PRÉVOIT QUE LE COMITÉ D'AUDIT SOIT COMPOSÉ

### DE CINQ MEMBRES, DONT LE CONTRÔLEUR BUDGÉTAIRE DE LA CGLLS

- **Alain PITHON**, contrôleur général économique et financier et nommé président depuis novembre 2024
- **Yoan LA-CORTE**, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs (DHUP)
- **Angèle MARION**, adjointe à la cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)
- **Christophe CANU**, responsable des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
- **Olivier RENUCCI**, chef du département de contrôle budgétaire, nommé le 16 août 2024

Le comité d'audit rend compte au Conseil d'administration. En 2024, il s'est réuni 3 fois.

## Comité des aides

Il est présidé par Maryse PRAT, présidente du Conseil d'administration ou, en cas d'empêchement, par la représentante de l'État ayant la qualité d'administratrice désignée par le ministre chargé du Logement. Sa composition est la suivante :

### REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT,

### NOMMÉS LE 17 SEPTEMBRE 2024

- **Sébastien GORLIN**, adjoint au sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, en remplacement de **Renaud HOFMANN**

- **Wioletta IWANICKA** (suppléante), chargée de mission au bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, en remplacement de **Luc-André JAXEL-TRUER**
- **Maxime AMISSE**, chef du bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages, en remplacement de **Faïch KERGUELEN**
- **Sophie RICHOUX** (suppléante), chargée de mission au bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat et de l'urbanisme et des paysages, en remplacement de **Chloé GAMBLE**

### REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE DURABLE

- **Angèle MARION**, adjointe à la cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)
- **Frédéric VEROVE** (suppléant), adjoint à la cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)

### REPRÉSENTANTS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- **Antoine ROGERIE**, directeur d'études à la fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)
- **Carole DEBRAS** (suppléante), directrice des études financières et économiques (FOPH)
- **Didier POUSSOU**, directeur général de la fédération des Entreprises sociales de l'habitat (ESH)
- **Samantha JOSÉPHINE** (suppléante), directrice des études financières et comptables (ESH)
- **Marianne LOUIS**, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
- **Antoine GALEWSKI** (suppléant), chargé de mission – délégation générale (USH)

### REPRÉSENTANTS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES (EPL)

- **Philippe CLEMANDOT**, responsable du département immobilier et développement économique
- **Fabien GUEGAN** (suppléant), responsable adjoint du département immobilier et développement économique

### REPRÉSENTANTS DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

- **Philippe DE NIJS**, administrateur (Fédération SOLIHA)
- **Olivier RIGAUULT** (suppléant), directeur général de l'AMIL (Union professionnelle du logement accompagné UNAFO)

### COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

- **Alain PITHON**, contrôleur général économique et financier

### ASSISTENT AU COMITÉ DES AIDES AVEC VOIX CONSULTATIVE

- **Marianne LAURENT**, directrice générale de la CGLLS
- **Denis TEILLAUD**, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

Le comité des aides s'est réuni à 5 reprises en 2024.



# Commission de péréquation et de réorganisation

Elle est présidée par Maryse PRAT, présidente du Conseil d'administration. Sa composition est la suivante :

## REPRÉSENTANTS DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

- **Maryse PRAT**, présidente de la commission de péréquation et de réorganisation
- **Laurent GOYARD** (suppléant), directeur général de la fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)
- **Carole DEBRAS**, directrice des études financières et économiques à la fédération des Offices publics de l'habitat (OPH)
- **Samantha JOSÉPHINE** (suppléante), directrice des études financières et comptables (ESH), **nommée le 11 mars 2024**
- **Vincent LOURIER**, directeur de la Fédération des coopératives HLM (Coop'HLM)
- **Denis TESNER** (suppléant), directeur adjoint (Coop'HLM)
- **Marianne LOUIS**, directrice générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH)
- **Antoine GALEWSKI** (suppléant), chargé de mission – délégation générale (USH)

## REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT

### NOMMÉS LE 17 SEPTEMBRE 2024

- **Maxime AMISSE**, chef du bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages
- **Wioletta IWANICKA**, chargée de mission au bureau de l'observation et du suivi des organismes HLM à la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages



## REPRÉSENTANTS DU MINISTRE CHARGÉ DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE DURABLE

- **Angèle MARION**, adjointe à la cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)
- **Frédéric VEROVE** (suppléant), adjoint à la cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général BancFin 3 (DGT)

## REPRÉSENTANTS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES (EPL)

- **Philippe CLEMANDOT**, responsable du département immobilier et développement économique
- **Fabien GUEGAN** (suppléant), responsable adjoint du département immobilier et développement économique

## REPRÉSENTANTS DES FÉDÉRATIONS D'ORGANISMES DE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

- **Olivier RIGAULT**, directeur général de l'AMIL (Union professionnelle du logement accompagné UNAFO)
- **Camille REGIS** (suppléante), déléguée générale (FAPIL), **nommée le 11 mars 2024**

## COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

- **Alain PITHON**, contrôleur général économique et financier

## ASSISTENT AU COMITÉ DES AIDES AVEC VOIX CONSULTATIVE

- **Marianne LAURENT**, directrice générale de la CGLLS
- **Denis TEILLAUD**, directeur financier et agent comptable de la CGLLS

Sur l'exercice 2024, la commission s'est réunie à 4 reprises.

# Comité exécutif des risques

En 2024, un comité exécutif des risques a été mis en place. Il vise à renforcer le cadre de contrôle interne et à s'assurer que les risques inhérents aux activités de l'institution sont identifiés, mesurés, surveillés et atténués de manière proactive.

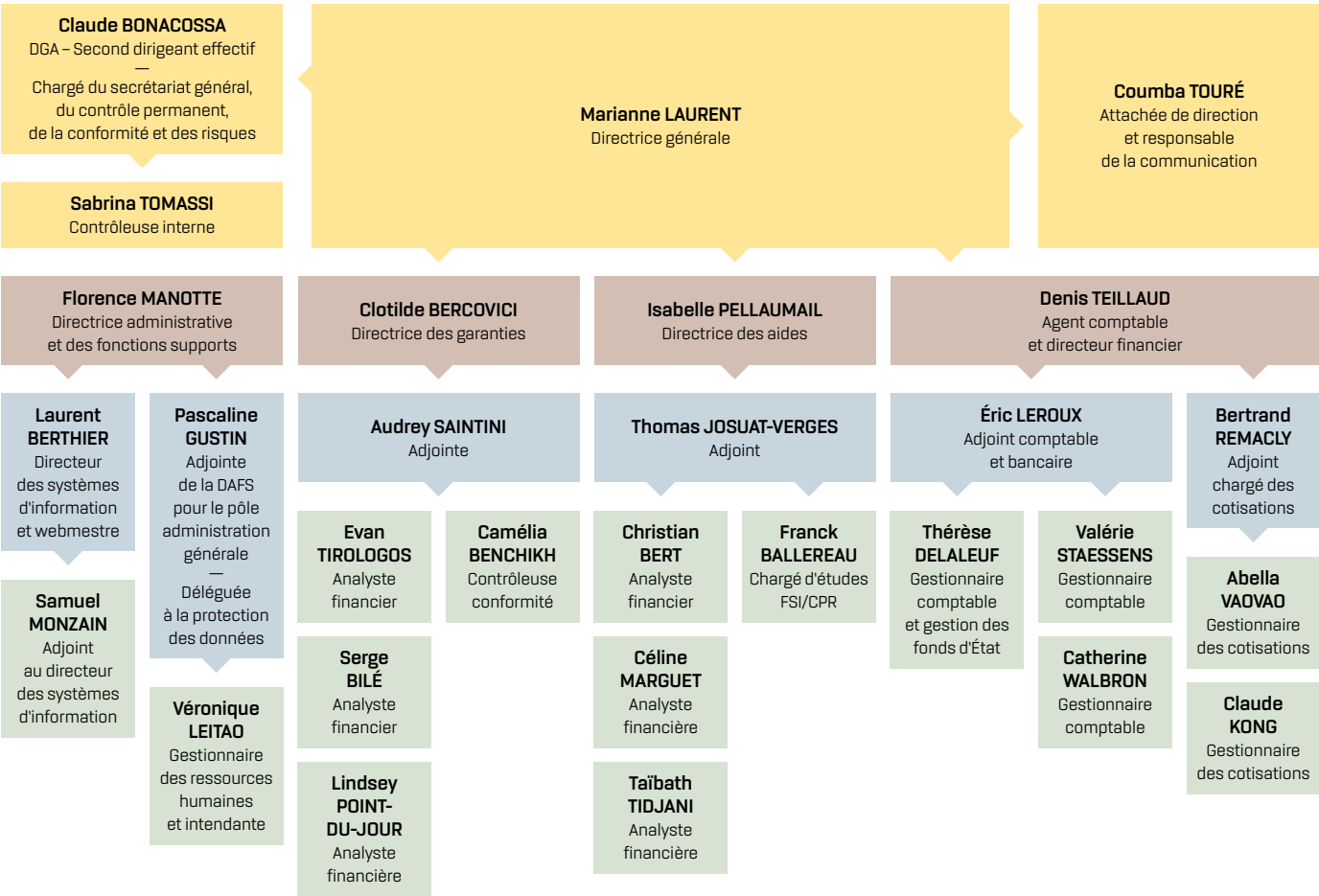
Il est composé des membres du comité de direction ainsi que, le cas échéant, des experts des différents domaines concernés ou d'experts externes à la demande de la direction générale. La présidence du comité est assurée par le responsable de la fonction risque.

Il a pour objectif de se réunir au moins deux fois dans l'année, et en tout état de cause en cas de survenance d'un événement/risque en cas d'absence de procédure de remédiation.

Il s'est réuni pour la première fois le 14 novembre 2024 et un compte rendu a été présenté au comité d'audit du 28 novembre.

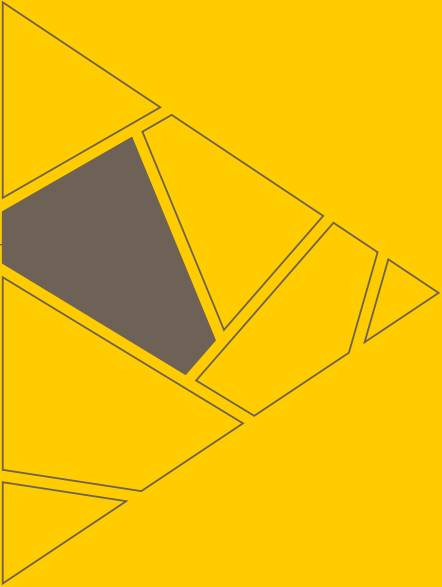


# Organisation et organigramme



# 7 Les comptes

En 2024, les comptes affichent une légère hausse des charges (+2,39 %). Les cotisations nettes sont en hausse par rapport à 2022 (+2,9 %), augmentation consécutive à l’ajustement des besoins budgétaires. Le résultat patrimonial de l’exercice 2024 s’établit à **15,1 M€**, contre **11,6 M€** pour l’exercice 2023. Il permet de renforcer les fonds propres et d’améliorer le ratio de solvabilité.



BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN K€)

ACTIF	2024			2023	PASSIF	2024	2023
	Valeur brute (1)	Amortissement provisions (2)	Valeur nette (3)=(1)-(2)				
Actif immobilisé	33 656	2 303	31 353	33 617	Capitaux propres	462 784	447 633
Valeurs immobilisées	2 955	2 300	655	341	– Réserves	446 353	434 722
– Immobilisations incorporelles	1 941	1 464	477	153	– Report à nouveau	1 280	1 280
– Immobilisations corporelles	1 014	836	178	188	– Résultat	15 151	11 631
Créances sur les organismes	30 701	3	30 698	33 276	– Subventions	-	-
– Prêts à terme	30 698	-	30 698	33 276	– Fonds pour risques bancaires généraux	-	-
– Créances sur appels en garantie	3	3	-	-			
Actif circulant	743 848	-	743 848	733 901	Provisions pour risques et charges	193 700	220 732
Autres actifs	1 675	-	1 675	1 844	Dettes	118 717	99 153
– Débiteurs divers	908	-	908	933	– Créiteurs divers	356	1 940
– Comptes de régularisation	767	-	767	911	– Charges à payer	6 361	695
Créances sur les établissements de crédit	742 173	-	742 173	732 057	– FNAVDL	112 000	96 518
– Compte de dépôt CGLLS	630 173	-	630 173	635 539			
– Compte de dépôt FNAVDL	112 000	-	112 000	96 518			
TOTAL DE L'ACTIF	777 504	2 303	775 201	767 518	TOTAL DU PASSIF	775 201	767 518

HORS BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN K€)

	2024	2023
Engagements donnés	-	-
Engagements de financement	0	0
– En faveur d’organismes du logement social	0	0
Engagements de garantie	4 372 651	4 161 737
– D’ordre d’établissements financiers	-	-
– D’ordre d’organismes du logement social	4 308 120	4 097 755
– Douteux	64 531	63 982
Engagements de garantie	324 976	342 373
– Prêts signés non décaissés	100 443	80 583
– Prêts non signés	224 533	261 790
Engagements reçus	-	-
Garanties reçues	2 272	3 312
– Des administrations publiques	36	772
– Des institutions financières	2 236	2 540



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EN K€)

CHARGES	2024	2023	PRODUITS	2024	2023
I. Charges d'exploitation	425 541	418 717	I. Produits d'exploitation	445 091	433 290
Services extérieurs	2 081	1 918			
– Divers	2 081	1 918			
Impôts, taxes et versements assimilés	253	229			
– Sur rémunérations	253	229			
Charges de personnel	2 566	2 509			
– Salaires et traitements	1 778	1 754			
– Charges sociales	788	755			
Dotations	147	145	Provisions	3	3
– Dotations aux amortissements	147	145	– Reprise de provisions	3	3
Charges liées à l'activité de la CGLLS	420 494	413 916	Produits liés à l'activité de la CGLLS	445 088	433 287
– Cotisation	60 767	63 035	– Intérêts sur prêts aux organismes	429	464
– Concours Union et fédérations	16 063	16 063	– Commissions de garantie	3 757	2 942
– Concours aux ADIL	1 748	1 707	– Cotisation	353 650	337 297
– Concours aux associations de locataires	978	978	– Cotisation additionnelle	45 102	54 182
– Concours au SNE	8 096	8 260	– Autres produits	144	989
– Contribution à l'ANRU	184 000	184 000	– Reprise de provisions pour risques et charges	41 358	36 988
– Contribution au FNAVDL	25 000	15 000	– Annulation de dépenses sur exercices antérieurs	648	425
– Contribution au FNAP	75 000	75 000			
– Subventions Aides aux organismes	15 114	12 053			
– Subventions Réorganisation	11 859	16 972			
– Subventions Fonds de soutien innovation	7 225	4 330			
– Dotations aux provisions pour risques et charges	14 327	16 118			
– Frais d'hypothèques	285	400			
– Annulation de recettes sur exercices antérieurs	32	-			
II. Charges financières	-	-	II. Produits financiers	-	-
III. Charges exceptionnelles	6 830	3 574	III. Produits exceptionnels	2 431	632
– Autres charges exceptionnelles	6 830	3 574	– Autres produits exceptionnels	2 431	632
Total charges	432 371	422 291	Total produits	447 522	433 922
Bénéfice	15 151	11 631	Perte	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	447 522	433 922	TOTAL GÉNÉRAL	447 522	433 922








► Directeur de la publication :  
Marianne LAURENT

► Coordination :  
Coumba TOURÉ

► Crédits photos :  
CGLLS, Envato, Shutterstock

► Ce papier est issu  
des forêts protégées

► Conception et impression :  
 agencezebra.com







**Caisse de garantie  
du logement locatif social**

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

► [www.cglls.fr](http://www.cglls.fr)