



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

# Perspectives européennes 2009-2014

## Enjeux de la Présidence française

Septembre 2008



# Perspectives européennes 2009-2014

## Enjeux de la Présidence française

|   |    |
|---|----|
| Synthèse.....                                   | 5  |
| Acquis communautaire et contentieux.....        | 7  |
| Fonctionnement et lobbying communautaires ..... | 10 |
| Consolider l’acquis – priorités 2008-2009.....  | 12 |
| Tableau de bord des dossiers 2008 .....         | 14 |
| D’un congrès à l’autre : l’Europe avance .....  | 16 |
| Bilan de la mandature 2004-2009.....            | 17 |
| Perspectives 2009-2014 .....                    | 22 |
| Enjeux de la Présidence française de l’UE ..... | 23 |
| Fiches dossier .....                            | 25 |
| En savoir plus .....                            | 36 |



# Synthèse

---

L'accès au logement dans l'Union européenne constituera le fil conducteur du volet logement de la Présidence française du Conseil.

Cette problématique est non seulement d'actualité compte tenu de la situation de tension sur les marchés européens du logement mais également au centre des réflexions communautaires engagées sur la cohésion territoriale et l'aménagement du territoire, la révision de l'agenda social, la réforme de la politique de cohésion et le développement urbain durable.

La plus-value de l'approche portée par la France dans le cadre de sa présidence du Conseil réside dans sa volonté d'intégration de ces problématiques d'aménagement du territoire, de « ville européenne durable », de gouvernance locale et d'accès au logement. Une approche intégrée qui est structurée autour de l'objectif de cohésion économique et sociale de l'Union européenne et qui se trouve renforcé par l'objectif de cohésion territoriale introduit par le Traité de Lisbonne. La Présidence française innove à cet effet en invitant durant 3 jours à Marseille, l'ensemble des ministres européens en charge de ces différents portefeuilles.

La 17<sup>e</sup> réunion des Ministres du Logement de l'Union européenne qui se tiendra le premier jour sera consacrée à débattre de l'accès au logement des personnes dans le besoin mais également de l'incidence de la législation européenne et des politiques sectorielles sur l'habitat. Basés sur le dernier rapport de la Commission sur les services sociaux d'intérêt général (SSIG), les échanges entre ministres devraient ainsi se focaliser sur l'articulation des politiques de logement social avec le fonctionnement du marché intérieur.

Cette réflexion engagée à la veille du lancement de la campagne des européennes de 2009 sera structurante pour la prochaine mandature 2009-2014.

L'objectif de cohésion territoriale, la nouvelle base juridique sur les services d'intérêt général permettant au Parlement et au Conseil de légiférer par voie de règlement sur les conditions de bon accomplissement des missions d'intérêt général, le nouveau protocole sur les services d'intérêt général (SIG) sont autant de novations apportées par le Traité de Lisbonne. Elles contribueront à relancer les débats communautaires de la prochaine mandature sur des bases nouvelles, traduisant une volonté politique de rééquilibrage des objectifs parfois contradictoires de l'Union européenne, entre concurrence et cohésion.

Compte tenu des enjeux en présence, le CECODHAS et l'Union sociale pour l'habitat organiseront le 5 novembre à l'Hôtel de Ville de Paris, une conférence européenne sur le thème : « Accès au logement : nouveaux défis sociaux, nouveaux enjeux territoriaux »<sup>1</sup>. Cette conférence entend contribuer activement à la réflexion des ministres européens du logement et à accompagner cette initiative de la Présidence française qu'il convient de saluer.

Il s'agira surtout de poser des premiers jalons dans le débat communautaire en vue des européennes de 2009 et de la prochaine mandature 2009-2014 dont les principaux enjeux pour le logement social se déclinent autour de ces cinq problématiques :

- **Agenda social** : politique sociale, inclusion active, accès à l'emploi - accès au logement ;
- **Agenda territorial** : cohésion territoriale, développement urbain durable, renouvellement urbain ;
- **Energie** : performance énergétique, renouvelables, relations transport-logement ;
- **Vieillesse** : services intégrés, santé, intégration sociale, cohésion, solidarité ;
- **Services d'intérêt général** : aides d'Etat, concessions, droits spéciaux, in house, mandatement.

Ce rapport de la Représentation auprès de l'Union européenne, publié à l'occasion du Congrès de l'Union sociale pour l'habitat, a pour objectif principal de sensibiliser les organismes d'HIH et leurs partenaires aux enjeux de la mandature 2009-2014 pour le développement du logement social et le processus de modernisation engagé en France comme dans les autres Etats-membres.

---

<sup>1</sup> information et inscription in <http://www.union-habitat.org/europe>

# Décodage nécessaire

| Concepts du droit communautaire   | Déclinaison secteur Hlm   |
|---|---|
| Etat-membre, autorité publique, autorité compétente ou organisatrice  | Etat – Régions – Départements - Collectivités locales et leurs groupements.   |
| Services d'intérêt général (SIG)<br>Services d'intérêt économique général (SIEG)<br>Services sociaux d'intérêt général (SSIG) | Construction, acquisition, attribution et gestion de logements locatifs destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds (L411 CCH) ;<br><br>Aménagement, accession et prestation de services. (L411-2 CCH).  |
| Missions d'intérêt général  | Mise en œuvre du droit au logement et contribution à la nécessaire mixité sociale des villes et quartiers (L411 CCH) ;<br><br>Améliorer les conditions d'habitat des personnes à ressources modestes ou défavorisées (L411-2 CCH) ;<br><br>Recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat (L411-2 CCH). |
| Acte officiel de mandatement  | L411-2 CCH<br>Conventionnement d'utilité sociale<br>Conventionnement par opération  |
| Obligations de service public   | Attribution sous plafonds de ressources ;<br>Loyers ou prix plafonds ;<br>Droit au maintien dans les lieux ;<br>Sécurisation des accédants ;<br>Participation des locataires au CA ;<br>Taux de gardiens / logement...  |
| Aides d'Etat sous la forme de compensation des obligations de service public – principe de juste compensation                 | Subventions, prêts bonifiés, garanties publiques, exonérations fiscales, 1% logement, foncier à prix réduit... ) accordées aux organismes d'Hlm pour accomplir leurs missions d'intérêt général.  |
| Taux réduits de TVA aux logements fournis dans le cadre de la politique sociale (6 <sup>ème</sup> directive TVA)              | Construction et GEGR Hlm (annexe H)<br>Entretien courant Hlm (annexe K)   |
| Entreprises de logement social chargées de la gestion de SIEG (droit de la concurrence)                                       | Organismes d'Hlm et SEM   |
| Organisme de droit public - pouvoir adjudicateur (droit des marchés publics)  | Organismes d'Hlm (compte tenu du contrôle sur la gestion exercé par l'Etat / arrêt CJCE).   |
| Droits exclusifs  | SGA (société de garantie de l'accession)<br>CDC / transformation et distribution prêts<br>Caisses d'épargne, Poste, Crédit mutuel / commercialisation des livrets A et bleu (suppression à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2009)  |
| Droits spéciaux<br>(régime d'autorisation comme moyen d'imposer une obligation de service public)                             | Organismes d'Hlm sous agrément (compétence d'objet, compétence territoriale, clauses spécifiques de gouvernance)  |

# Acquis communautaire et contentieux

---

Les missions d'intérêt général du logement social accomplies par les organismes d'Hlm sont aujourd'hui clairement reconnues par le droit et les institutions communautaires. Résultat d'une présence permanente des acteurs du logement social dans le débat européen, cette reconnaissance se traduit par l'existence de nombreuses dérogations aux dispositions générales du droit communautaire visant à protéger ces missions des seules forces du marché intérieur et de la concurrence et à garantir ainsi leur plein accomplissement.

## Un acquis essentiellement dérogatoire aux règles du Traité

Ce positionnement spécifique du logement social s'exprime en référence aux différentes branches autonomes du droit communautaire tels que le droit de la concurrence, le droit du marché intérieur, de la fiscalité indirecte et des marchés publics. Il repose pour l'essentiel sur les dérogations aux règles communautaires découlant de dispositions du Traité spécifiques aux services d'intérêt général :

- **Droit de la concurrence** : au terme de deux ans de négociation, la notion « d'entreprises de logement social » a été introduite dans le droit de la concurrence fin 2005 dans le cadre d'une décision communautaire d'exemption de notification d'aides d'Etat à certains services d'intérêt économique général dont le logement social<sup>2</sup>. Outre l'explicitation dans le droit communautaire de l'existence d'opérateurs de logement social dédiés, cette décision apporte une sécurité juridique au financement des missions du logement social. Elle rend compatible a priori aux dispositions du Traité toutes les aides publiques aux organismes de logement social nécessaires au plein accomplissement de leurs missions d'intérêt général. Cela implique bien entendu une totale transparence de la définition de ces missions et des paramètres d'octroi des financements publics nécessaires à leur accomplissement. Chaque euro d'aides d'Etat doit non seulement avoir une contrepartie avérée et vérifiable mais doit se limiter à compenser le coût effectif de cette contrepartie. Cette décision communautaire sera évaluée en 2009 sur base de rapports nationaux qui seront établis par les Etats-membres d'ici à décembre 2008.
- **Droit du marché intérieur** : le logement social, en tant que service social fourni par des prestataires mandatés par l'Etat, ce qui est le cas des organismes d'Hlm, a été exclu en 2007 du champ d'application de la directive sur le marché intérieur des services<sup>3</sup> sur proposition du Parlement européen. Les bailleurs sociaux agréés échappent ainsi au contrôle préalable des leurs régimes d'autorisation tels que par exemple l'agrément Hlm ou le futur conventionnement d'utilité sociale. Par cette exclusion, la régulation des opérateurs du logement social déroge au processus engagé de libéralisation des services dans le marché intérieur et à la mise en oeuvre concrète de la liberté de prestation de services, cette régulation induit en effet une obligation d'établissement dans le pays de prestation et une agrémentation de bailleur social susceptible d'entraver les libertés fondamentales du Traité.
- **Droit de la fiscalité indirecte** : le logement social en tant que « *logement fourni dans le cadre d'une politique sociale* » relève des dispositions dérogatoires au régime commun de TVA permettant d'appliquer un taux réduit de TVA au titre des biens et services de première nécessité et à objectif social<sup>4</sup>. Ces dispositions seront renégociées fin 2008 sur base d'une proposition de révision de la 6<sup>ème</sup> directive TVA.
- **Droit des marchés publics** : les opérations complexes de logement social ayant recours au processus de conception réalisation bénéficient d'un traitement dérogatoire au regard de la procédure d'appel d'offre de la directive marchés publics<sup>5</sup>. La Cour de justice a quant à elle qualifié les organismes d'Hlm « *d'organismes créés spécifiquement pour satisfaire des besoins*

---

<sup>2</sup> Décision de la Commission européenne du 28 novembre 2005 sur l'application de l'article 86.2 du traité CE aux aides d'Etat sous la forme de compensations de service public accordées à certaines entreprises chargées de la gestion de SIEG, COM (2005) 267 ; JOUE L312 du 29 novembre 2005.

<sup>3</sup> Article 2.2.j de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 JOUE L 373/36 du 27/12/2006.

<sup>4</sup> Annexe III à la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006 JOUE L 347 du 11/12/2006.

<sup>5</sup> Article 34 de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004.

*d'intérêt général* » au regard du droit communautaire des marchés publics, leur reconnaissant ainsi leur caractère d'entreprises spécifiques au service de l'intérêt général et des politiques publiques. Par ailleurs, en tant qu'entreprises titulaires de droits spéciaux nécessaires au bon accomplissement de leurs missions d'intérêt général, les organismes d'Hlm dérogent à l'obligation d'appel d'offre lors de leur mandatement par les autorités publiques compétentes<sup>6</sup>.

Reste que ce positionnement du logement social se décline en autant de dérogations spécifiques aux dispositions communautaires, obtenues progressivement en référence aux différentes branches du droit communautaire et non pas positivement au moyen d'un cadre juridique ad hoc garant d'une cohérence globale et d'une approche intégrée du logement social.

### Définitions sectorielles du logement social en droit communautaire

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 6 <sup>ème</sup> directive TVA (1977) | « Tout logement fournit dans le cadre d'une politique sociale ».  |
| Décision aides d'Etat (2005)          | « Logement destiné aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux vulnérables qui pour des raisons de solvabilité ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions de marché ». |
| Communication SSIG (2006)             | « Logement destiné aux personnes défavorisées ou aux groupes moins avantagés ».   |
| pm CCH (L411)                         | « Logement destiné à des personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds ».   |

Le positionnement du logement social en tant que service d'intérêt économique général (SIEG) reconnu par la décision communautaire de 2005 permet cependant aux Etats-membres de faire primer le bon accomplissement des missions d'intérêt général du logement social sur les règles du Traité<sup>7</sup>. En tant que service d'intérêt économique général, le logement social relève d'une valeur commune de l'UE et son accès est reconnu par sa Charte des droits fondamentaux<sup>8</sup>.

Par ailleurs, le Collège des Commissaires a reconnu en 2001 que le logement social est un élément légitime de politique publique, qu'il s'inscrit pleinement dans les objectifs du Traité et qu'il est dans l'intérêt de la Communauté que le logement social soit soutenu dans le respect du principe communautaire de proportionnalité<sup>9</sup> et de juste compensation.

En positionnant récemment le logement social en tant que service social d'intérêt général (SSIG) dans deux communications successives<sup>10</sup>, la Commission reconnaît à ses acteurs dédiés des caractéristiques spécifiques qui les distinguent des autres acteurs de services d'intérêt général dits de réseau comme en matière d'énergie, de transports ou de télécommunications. Valeurs propres, missions de solidarité et de cohésion sociale, nécessité impérative de financement public pour accomplir leurs missions, acteurs dédiés agissant sans but lucratif et ancrés sur des territoires dans une relation de continuité et de proximité avec les habitants, autant de caractéristiques communes à l'ensemble des acteurs de services sociaux explicitement reconnues par la Commission. Cette reconnaissance des spécificités des acteurs du logement social en tant que service social d'intérêt général (SSIG) n'a cependant pas débouché, à ce stade, sur un droit positif. Elle engage cependant la Commission à les prendre en considération dans la gestion des contentieux éventuels liés à ce mode spécifique d'organisation.

Seul bémol et de taille, l'approche du logement social en tant que service d'intérêt général par la Commission n'intègre pas la conception universelle de certains Etats-membres qu'elle considère comme une « *erreur manifeste* ». La Suède et les Pays-Bas, dans lesquels l'accès au logement social n'est pas soumis à des plafonds de ressources mais ouvert à l'ensemble des ménages sans discrimination, doivent ainsi gérer une procédure contentieuse qui devrait les amener soit à se conformer à cette conception de la Commission, soit à la contester devant la Cour de Justice en demandant l'arbitrage des juges de Luxembourg quant à cette appréciation d'erreur manifeste.

<sup>6</sup> Conformément à l'article 18 de la directive 2004/18/CE du 31 mars 2004.

<sup>7</sup> Conformément à l'article 86§2 du Traité.

<sup>8</sup> Article 34 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

<sup>9</sup> Décision communautaire 209/2001 du 3 juillet 2001 Aides d'Etat – Irlande.

<sup>10</sup> COM (2006) 177 du 26 avril 2006 et COM (2007) 725 du 20 novembre 2007.

### **Un contentieux communautaire en développement touchant aux fondamentaux**

Cet acquis communautaire engrangé progressivement n'a cependant pas permis de neutraliser le développement du contentieux communautaire dans le secteur du logement social. Alimenté par des plaintes du secteur privé, tant en matière de systèmes de financement du logement social et de garantie que de conditions d'attribution des logements sociaux à l'exemple des Pays-bas et de la Suède, ce contentieux peut conduire à remettre en cause certaines conceptions du logement social dites universalistes, potentiellement ouvertes à l'ensemble des ménages.

Touchant ainsi aux fondamentaux même du logement social pour certains Etats-membres, ce contentieux a conduit le Conseil européen de Lisbonne, à la demande du Premier Ministre néerlandais, à insérer un nouveau protocole sur les services d'intérêt général dans le Traité visant à préciser leur gouvernance et à y affirmer le pouvoir discrétionnaire des Etats-membres en matière de définition des services et de leurs missions particulières. Quatre contentieux méritent attention :

- **Livret A** : décision de la Commission de suppression des droits spéciaux de collecte du Livret A assurant le financement du logement social. Ce contentieux a conduit la France à saisir la Cour de Justice en contestant le bien-fondé de cette décision tout en adoptant une loi visant à la mettre en œuvre. Au 1er janvier 2009, la collecte du Livret A sera ouverte à l'ensemble des banques, la centralisation partielle de la ressource à la Caisse des Dépôts et Consignations est maintenue mais la collecte du livret A perd sa qualification de service d'intérêt économique général et devient une activité de service à part entière soumise à l'ensemble des règles de concurrence et du marché intérieur.
- **SGA** : plainte d'un assureur privé contre le droit exclusif de la Société de Garantie de l'Accession (SGA) jugé contraire aux dispositions des directives assurances. Le dossier est en cours de traitement par les services de la Commission européenne.
- **Suède** : plainte de la fédération des investisseurs privés contre les aides d'Etat aux sociétés communales de logement dont les logements sont accessibles sans plafond de ressources. Lancement d'un grand débat national sur les réponses à apporter et les modalités de la mise en conformité du système public de logement suédois avec le droit communautaire.
- **Pays-Bas** : notification du gouvernement néerlandais et plainte des promoteurs privés relatives aux aides d'Etat aux Corporations de logement (organismes d'Hlm) dont les logements sont accessibles sans plafond de ressources. Négociations en cours entre le gouvernement néerlandais et la Commission en vue d'une mise en conformité du régime d'aide au logement social avec le droit communautaire.

La remise en cause de la conception universaliste du logement social, propre aux pays scandinaves et aux Pays-bas, est fondée sur le mandat exclusif donné à la Commission, en tant qu'autorité de concurrence, de vérifier l'absence d'erreur manifeste dans la qualification de service d'intérêt général. Ce mandat est exercé sous le contrôle de la Cour de Justice des Communautés européennes.

La conception du logement social en tant que service d'intérêt économique général, développée par la Commission dans une lettre au gouvernement néerlandais<sup>11</sup>, réduit en effet l'accès au logement social aux seules personnes socialement défavorisées, conditionnant la qualification de service d'intérêt économique général du logement social à l'existence « *d'un lien direct avec les personnes socialement défavorisées* ». Une conception exclusivement résiduelle du logement social qui entre en tension avec la liberté des Etats-membres de définir les missions du logement social, notamment en termes d'objectifs de cohésion, de mixité sociale et de diversité de l'habitat. Ce contentieux est à l'origine de la proposition de Premier Ministre néerlandais d'introduire un nouveau protocole sur les services d'intérêt général dans le Traité de Lisbonne afin d'affirmer explicitement cette liberté des Etats-membres à définir le champ du logement social en tant que service d'intérêt économique général.

---

<sup>11</sup> « *Le service public a un caractère social ; la définition des activités (...) doit donc conserver un lien direct avec les ménages socialement défavorisés.* » Lettre de la Commission européenne du 14 juillet 2005 au gouvernement néerlandais, mesure d'aide n° E 2 / 2005 (Ex – NN 93 / 02) – Financement de coopératives du logement – Pays-Bas

# Fonctionnement et lobbying communautaires

---

Ce positionnement des missions d'intérêt général et des organismes d'Hlm dans le droit communautaire est le fruit d'une présence continue du secteur à Bruxelles et du dialogue permanent instauré avec les institutions communautaires.

L'Union sociale pour l'habitat, au moyen de sa Représentation à Bruxelles, assure ce rôle d'interlocuteur permanent des institutions communautaires sur les questions relatives au logement social, à son encadrement juridique et à son positionnement dans les politiques communautaires.

En synergie avec le CECODHAS, Comité européen de coordination de l'habitat social et d'autres réseaux européens partenaires, l'Union sociale pour l'habitat assure une veille législative sur l'ensemble des propositions de textes pouvant avoir une incidence sur le logement social et fait valoir les intérêts du secteur et de ses acteurs tout au long de la chaîne de décision. Elle est ainsi en relation permanente avec :

- **La Commission européenne** et ses différentes Directions Générales en amont des textes législatifs en tant qu'Exécutif à l'origine de l'ensemble des propositions législatives et de leur élaboration ;
- **Le Parlement européen** et ses différentes commissions thématiques en tant que colégislateur débattant, amendant et adoptant les propositions législatives de la Commission et élaborant des rapports d'initiative qui orientent l'action communautaire et les propositions futures de l'Exécutif. Le rapport Andria sur le logement et la politique de cohésion et la Charte européenne du logement de l'intergroupe Urban-Logement illustrent cette capacité d'initiative;
- **Le Conseil**, composé des représentants des gouvernements des 27 Etats-membres, en tant que colégislateur avec le Parlement européen, et notamment le réseau européen des conseillers des ministres européens du logement ;
- **Le Comité des Régions**, représentant les collectivités territoriales de l'Union européenne, consulté pour avis sur les principales propositions législatives et disposant également de la capacité à élaborer des rapports d'initiative ;
- **Le Comité économique et social européen** représentant les partenaires sociaux et également consulté pour avis sur les principales propositions législatives de la Commission.

## **Un lobbying fondé également sur une expertise européenne du logement social**

Cette action de « lobbying » nécessite non seulement une grande force de conviction et une communication permanente et adaptée en direction de ces institutions, une bonne maîtrise du droit et des politiques sectorielles mais également une parfaite connaissance du secteur et de son évolution, tant en France que dans les 26 autres Etats-membres. C'est la raison pour laquelle l'Union sociale pour l'habitat a développé une expertise sur la question du logement social au niveau communautaire et publie régulièrement des notes et rapports comparatifs sur le logement social et son évolution dans la continuité de la création, à son initiative, d'un observatoire européen du logement social aujourd'hui animé par le CECODHAS.

A ce titre, la Représentation auprès de l'UE est régulièrement sollicitée en qualité qu'expert tant au niveau de l'Union européenne que du Conseil de l'Europe, notamment par les institutions communautaires tels que le réseau européen des conseillers des ministres du logement, le Parlement européen et notamment son intergroupe Urban-Logement, le Comité des Régions et le Comité économique et social européen. Cette expertise est également reconnue et exploitée par l'Assemblée permanente du Conseil de l'Europe et la Commission Economique pour l'Europe de l'ONU<sup>12</sup>. Elle contribue à alimenter la réflexion de ces institutions européennes en liaison avec le développement de

---

<sup>12</sup> « Pour une politique dynamique du logement en Europe, facteur de la cohésion sociale au niveau européen », Assemblée parlementaire du Conseil de l'Europe, rapport Jacquat du 27 janvier 2006.

nouvelles politiques en matière de solidarité, de cohésion et d'intégration sociale en lien avec le logement.

L'Union sociale pour l'habitat est ainsi inscrite au registre officiel des représentations d'intérêt<sup>13</sup> récemment mis en place par la Commission européenne au titre de la transparence des bureaux de lobbying et accréditée auprès du Parlement européen.

Mais cette action de conviction est également engagée auprès des principaux réseaux européens partenaires présents à Bruxelles au sein desquels l'Union sociale pour l'habitat est activement présente, notamment :

- **Le CECODHAS**, Comité européen de coordination de l'habitat social, dont l'Union sociale pour l'habitat est fondatrice, y représente la France au sein de son Exécutif et anime de nombreux groupes de travail ;
- **Le CEEP**, Centre Européen des Entreprises Publiques et de Services d'intérêt économique général, partenaire social membre du dialogue social européen au sein duquel l'Union sociale pour l'habitat est membre du Comité des Délégués et assure la Présidence de la Commission Services d'Intérêt Général ;
- **Le CELSIG**, Comité européen de liaison des services d'intérêt général, think tank spécialisé sur les questions des Services d'Intérêt Général dont l'Union sociale pour l'habitat est membre du bureau ;
- **Confrontations Europe**, think tank présidé par Philippe Herzog, ancien Député européen ;
- **La Plateforme sociale des ONG**, regroupant l'ensemble des fédérations de services sociaux présentes à Bruxelles et dont l'Union sociale pour l'habitat est membre du groupe services sociaux d'intérêt général ;
- **Le Forum européen du logement**, regroupant l'ensemble des fédérations en charge du logement présentes à Bruxelles et dont l'Union sociale pour l'habitat est membre fondateur ;
- **Collectif SSIG-FR**, regroupant l'ensemble des fédérations françaises de services sociaux engagées dans le débat communautaire.

L'Union sociale pour l'habitat assure également les fonctions de rapporteur du groupe Europe du **Conseil National de l'Habitat** (CNH) en France de façon à assurer la liaison entre les dossiers communautaires et leur traitement au niveau national.

### **Une Maison européenne du logement social**

Afin d'optimiser la synergie des actions et la lisibilité de la présence à Bruxelles, le CECODHAS, Eurohnet, réseau européen de bailleurs sociaux, l'Observatoire européen du logement social, les fédérations italiennes, suédoises et hollandaises du logement social et l'Union sociale pour l'habitat ont inauguré en 2007 une Maison européenne du logement social<sup>14</sup>.

Y est regroupé l'ensemble des personnels de ces structures présentes à Bruxelles. Un lieu de mise en commun d'informations et de veille législative, d'échange et de confrontation des stratégies et actions, un centre ressources du logement social en Europe, d'accueil des groupes de travail et de réflexion des différents réseaux présents, d'échange avec les autres réseaux européens partenaires.

---

<sup>13</sup> <https://webgate.ec.europa.eu/transparency/regrin/welcome.do>

<sup>14</sup> Housing Europe Centre, 18 square de Meus, 1050 Bruxelles

# Consolider l'acquis – priorités 2008-2009

---

En l'absence de droit positif, l'acquis communautaire du logement social exige une consolidation permanente des dispositions législatives dérogatoires, par définition temporaires ou pour le moins régulièrement soumises à évaluation, révision ou autres clauses de rendez-vous. Par ailleurs, les missions d'intérêt général du logement social s'inscrivent pleinement dans de nouveaux développements des politiques sectorielles, telles les politiques de cohésion sociale et urbaine, de cohésion territoriale, la politique d'inclusion sociale, la politique liée au vieillissement, la politique énergétique et plus globalement de développement durable. Ainsi, pour 2008-2009, l'Union sociale pour l'habitat concentrera ses actions sur ces principaux dossiers :

## Consolider l'acquis de l'encadrement communautaire du logement social : priorités 2008-2009

- **Financement du logement social – Aides d'Etat** : La décision communautaire d'exemption de notification des aides d'état accordées aux organismes de logement social fera l'objet d'une évaluation en 2009 sur base de rapports nationaux qui seront établis d'ici fin 2008. **Enjeu** : pérenniser la sécurité juridique acquise en 2005 et reconduire la décision de compatibilité des aides publiques au logement social en 2010.
- **Financement du logement social – Taux réduits de TVA** : La proposition de directive sur les taux réduits de TVA de juillet 2008 vise à élargir à l'ensemble du secteur du logement, la possibilité d'appliquer des taux réduits et envisage d'y intégrer de manière permanente les dispositions relatives aux services de rénovation, réparation, entretien et nettoyage. **Enjeu** : pérennité effective de la mesure en tant qu'instrument à part entière de politique du logement.
- **Logement social / Service d'intérêt général (SIG)** : La communication relative aux services d'intérêt général du 20 novembre 2007, incluant les services sociaux d'intérêt général, rappelle l'acquis communautaire en la matière tout en explicitant les particularités propres à ces services sociaux. Le protocole sur les services d'intérêt général annexé au Traité de Lisbonne vise par ailleurs à clarifier les compétences respectives de l'Union européenne et des Etats-membres en la matière, le Traité de Lisbonne intégrant quant à lui une nouvelle base juridique en vue de légiférer en codécision sur les services d'intérêt général. **Enjeu** : assurer un équilibre durable entre les obligations inhérentes au plein accomplissement des missions d'intérêt général du logement social en termes notamment de solidarité et de cohésion sociale et les dispositions du droit communautaire ayant une incidence sur les modes de régulation des systèmes d'opérateurs dédiés et de financement de leurs missions d'intérêt général.
- **Marchés publics, concessions et PPP** : L'attribution des marchés publics, des concessions ou des PPP repose en droit communautaire sur des principes de transparence et de non discrimination. Cela est justifié pour garantir une égalité de traitement des opérateurs, y compris dans le logement social. La communication du 18 février 2008 sur les PPP institutionnels fait application de ces principes. **Enjeu** : l'aménagement, les partenariats publics privés institutionnels, la coopération entre organismes notamment par GIE, doivent bénéficier de souplesse car ils ne se réduisent pas à de simples marchés. Objectif : garantir la compatibilité de leurs différents marchés avec ces règles communautaires.
- **Transposition de la directive services en droit français** : La directive « Bolkestein » doit être transposée en France d'ici 2010. **Enjeu** : les opérateurs de logement social doivent être vigilants lors de cette transposition en droit interne afin de bénéficier pleinement de l'exclusion de ce texte acquise à Bruxelles sur l'ensemble de leur champ d'intervention.

## Positionner les missions d'intérêt général du logement social dans les futurs développements des politiques communautaires : priorités 2008-2009

- **Fonds structurels 2007-2013** : Suite au Conseil informel du 5 juillet 2008, la question de l'éligibilité aux fonds structurels 2007-2013 des investissements en matière d'énergie dans le logement social est plus que jamais d'actualité. La législation communautaire devrait faire l'objet d'une interprétation plus souple pour rendre ses dépenses éligibles. **Enjeu** : permettre aux organismes Hlm de

mobiliser du FEDER sur des projets d'investissements liés à l'efficacité énergétique et aux renouvelables. Au-delà, la révision à mi-parcours des fonds structurels permettra de revendiquer l'éligibilité de certaines dépenses de logement comme le demande le Parlement dans son rapport « Le logement et la politique de cohésion ».

- **Politique de cohésion territoriale** : La Commission doit publier d'ici le 1<sup>er</sup> octobre 2008 un livre vert sur la cohésion territoriale. **Enjeu** : intégration de la dimension logement à la politique de cohésion territoriale de l'Union européenne. En effet, le logement peut contribuer à la cohésion territoriale en participant à un développement polycentrique plus équilibré par l'accroissement de l'attractivité économique et sociale et la durabilité des territoires.
- **Politique énergétique** : Un grand nombre de directives et réglementations européennes sont en cours d'élaboration, le secteur du logement étant identifié comme secteur d'intervention prioritaire. La Commission prépare notamment d'ici le mois d'octobre 2008 une refonte de la Directive sur la performance énergétique des bâtiments. **Enjeu** : Anticiper et intégrer cette nouvelle donne dans le secteur du logement social et adapter les dispositifs existants à l'application de nouvelles normes et pratiques en matière de performance énergétique et de renouvelables dans la continuité du Grenelle de l'environnement.
- **Vieillesse** : La Commission adoptera d'ici la fin du mois de novembre 2008 une communication sur les besoins d'une population vieillissante dans les domaines tels que l'aménagement du territoire, l'environnement ou l'accès aux nouvelles technologies. Elle accordera une attention privilégiée aux thématiques suivantes : vieillissement actif, mais aussi les services à la personne, les transports, la mobilité, vieillir en bonne santé, le volontariat. **Enjeu** : Les organismes de logements sociaux sont de plus en plus confrontés au défi du vieillissement. La mise en place d'une approche intégrée combinant politique d'offre et de services dans une perspective d'intégration territoriale est seule à même de répondre aux besoins croissants et diversifiés des personnes âgées.
- **Politique sociale** : Différents textes communautaires relatifs à la révision de l'Agenda social, au bilan de la réalité sociale, et à l'inclusion active ont relancé la question de la place des questions sociales dans la construction communautaire mais aussi souligner la nécessité d'en améliorer les politiques pour lutter contre un renforcement de l'exclusion. **Enjeu** : La question du lien logement – emploi - intégration, ne doit pas être mésestimée par les autorités communautaires. Le logement social doit être identifié comme un acteur essentiel de l'inclusion active, non uniquement focalisé sur les plus démunis, pour permettre la réalisation d'une véritable cohésion sociale et économique.

# Encadrement communautaire du logement social tableau de bord 2008

| Dossiers  | Etat de la question/ Enjeux  | Etat d'avancement  |
|---|--|--|
| <b>POLITIQUE DU LOGEMENT – COHESION – DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE</b>                                    |  |  |
| Charte de Leipzig sur la ville européenne durable et agenda territorial<br>Adoption par les Etats membres | Principes et concepts communs en matière de développement urbain et d'action pour les quartiers en difficulté<br>Souligne l'importance de la politique du logement et du logement social, référence au rapport du ministre du logement espagnol « le logement et les politiques européennes »  | Adoption le 23 mai 2007<br>23 et 24 novembre 2007, les Açores, réunion des ministres européens des affaires régionales : mise en place d'un plan d'action concret pour la mise en œuvre de la charte de Leipzig<br>Adoption du rapport sur la Mise en œuvre de l'Agenda territorial et de la Charte de Leipzig - vers un programme d'action européen en faveur du développement spatial et de la cohésion territoriale de Gisela Kallenbach le 31 janvier 2008 |
| <b>POLITIQUE ENERGETIQUE POUR L'EUROPE : LE PAQUET ENERGIE</b>  |  |  |
| Plan d'action sur l'efficacité énergétique<br>Commission européenne                                       | Cadre politique et série de mesures visant à intensifier le potentiel d'économie d'énergie d'ici 2020.<br>Le plus gros potentiel d'économie d'énergie se trouve dans le secteur du logement. Un certain nombre de proposition concerne directement le logement par exemple stratégie en faveur de maisons passives   | Adoption le 19 octobre 2006<br>Résolution du Parlement européen le 31 janvier 2008   |
| Feuille de route sur les énergies renouvelables   | Objectifs obligatoire de 20% pour la par des sources d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie de l'UE pour 2020<br>Nouveau cadre législatif pour renforcer l'utilisation des énergies renouvelables   | Adoption le 10 janvier 2007<br>Résolution du Parlement européen le 25 septembre 2007   |
| Future charte européenne des droits des consommateurs d'énergie   | La charte énoncera la législation existante et donnera des orientations pour sa mise en œuvre. Concerne la connexion, contrats, tarifs, mesures sociales...  | Résolution du Parlement européen du 19 juin 2008   |
| Paquet Energie-Climat   | Ce plan d'action vise à mettre en place une politique commune de l'énergie et à lutter contre le changement climatique avec des propositions législatives portant sur le système communautaire d'échange des quotas d'émission de GES (ETS), les biocarburants, ainsi que sur les énergies renouvelables   | Adopté par la Commission européenne le 23 janvier 2008<br>Discussion en cours au sein du Parlement européen et du Conseil  |
| 3 <sup>e</sup> paquet libéralisation marché de l'électricité et du gaz                                    | Il achève la libéralisation des marchés du gaz et de l'électricité en Europe avec pour objectifs principaux : garantir la liberté de choix des consommateurs, rendre les prix équitables, développer une énergie plus propre, renforcer la sécurité de l'approvisionnement<br>Le Parlement européen a introduit des amendements relatifs à la précarité énergétique lesquels doivent être discutés ensuite au Conseil. | Publication des propositions législatives de la Commission européenne le 19 septembre 2007<br>Attente de décision en 1ère lecture au Conseil   |
| Programme européen SAVE   | Depuis 2005, 34 organismes européens de logement social sont partenaires de projets SAVE sur l'efficacité énergétique.<br>Approbation par la Commission européenne de la version finale du projet SAVE coordonné par le CECODHAS (« Power House Europe)  | Publication du prochain appel à propositions en février 2009   |
| <b>POLITIQUE REGIONALE : FONDS STRUCTURELS 2007/2013</b>  |  |  |
| Début de mise en œuvre des fonds structurels 2007-2013 en France  | Adoption du Cadre de Référence Stratégique nationale français et approbation des programmes opérationnels régionaux français.  |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | Courrier du CECODHAS aux différentes Représentations permanentes des Etats membres de l'UE concernant l'interprétation restrictive sur énergie/ fonds structurels/logement  | Préparation d'une note interprétative du Règlement FEDER par la Commission européenne d'ici septembre 2008 pour rendre éligible les dépenses liées à l'efficacité énergétique dans le logement |
| <b>SERVICES D'INTERET GENERAL (SIG)</b>                   |   |  |
| Protocole additionnel sur le SIG au futur traité européen | Traité de Lisbonne actuellement en ratification dans les différents Etats membres<br>Rejet par référendum en Irlande  | Adopté le 13 décembre 2007<br>13 juin 2008   |
| Révision du marché intérieur                              | Communication sur les SIG : rappel de l'acquis communautaire en la matière, nécessité de clarification mais pas de texte spécifique législatif<br>Le Protocole annexé au traité de Lisbonne fournit une ligne directrice pour la politique communautaire en la matière  | Adoptée le 20 novembre 2007  |
| Services sociaux d'intérêt général (SSIG)                 | Intégrés dans la communication sur les SIG, pas de texte spécifique<br>Rapport Bi annuel sur les SSIG en Europe   | Adoptée 20 novembre 2007<br>Publié le 2 juillet 2008   |
| <b>MARCHE INTERIEUR</b>                                   |   |  |
| Livret A  | Suite à la plainte de différents réseaux bancaires, la Commission a adopté une décision de suppression des droits spéciaux de distribution du livret A<br>Recours de la France contre cette décision<br>Dans le même temps la France a adopté la loi de modernisation de l'économie qui libéralise la distribution du livret A, quid du recours communautaire ? | Mise en demeure de la France le 07 juin 2006<br>Adoption de la décision le 10 mai 2007<br>Juillet 2007 décision française d'introduire un recours devant la CJCE                               |
| Révision du marché intérieur                              | Communication sur la révision du marché intérieur<br>Différents thèmes abordés(PME, consommateurs, modernisation, dimension sociale) et différents outils proposés pour améliorer l'efficacité du marché intérieur et le rendre plus proche du citoyen  | Adoption le 20 novembre 2007   |
| Partenariats publics privés (PPP)                         | Communication sur les PPP institutionnels : application des principes de transparence, de concurrence et d'égalité de traitement lors de la création d'un PPPI ou lors de l'attribution d'une mission à un PPPI déjà constitué  | Adoptée le 18 février 2008   |
| Concessions   | Garantir la transparence dans l'attribution des concessions de services   | Proposition de texte prévue en 2009  |
| Crédit Hypothécaire – marché intérieur                    | Livre blanc : Pas d'initiative législative européenne d'intégration des marchés hypothécaires.  | Adopté le 20 novembre 2007<br>Adoption d'un plan d'action 2008/2010 (rapports, études, évaluations)  |
| <b>POLITIQUE SOCIALE</b>                                  |   |  |
| Agenda social renouvelé                                   | Communication sur l'agenda social après consultation sur l'inclusion active lancée en 2007 : opportunités, accès et solidarité. Différentes initiatives proposées avec un large champ d'application : discrimination, lutte contre la pauvreté, la mobilité, etc.   | Adoptée le 2 juillet 2008  |
| Méthode Ouverte de Coordination « Inclusion sociale »     | Communication sur le renforcement de la MOC   | Adopté le 2 juillet 2008   |
| Anti discrimination                                       | Proposition de directive anti discrimination avec notamment le logement dans son champ d'application  | Adoptée le 2 juillet 2008  |
| <b>FISCALITE</b>  |   |  |
| TVA   | Proposition de directive sur les taux réduits de TVA : permettre cette possibilité à tout le secteur du logement et intégrer la réparation et l'entretien   | A adopter, à l'unanimité, au plus tard en 2010   |
| <b>NORMALISATION</b>                                      |   |  |
|   | Développement de la stratégie en matière de normalisation des services : étude de faisabilité d'une norme pour les services à domicile  | En cours   |

# D'un congrès à l'autre : l'Europe avance...

---

**19 septembre 2007** : publication du 3<sup>e</sup> paquet de propositions législatives relatives au marché intérieur de l'énergie.

**17 octobre 2007** : Communication sur l'inclusion active.

**20 novembre 2007** : Livre blanc sur le crédit hypothécaire.

**20 novembre 2007** : Communication sur la révision du Marché intérieur.

**20 novembre 2007** : Communication sur les services d'intérêt général, incluant les services sociaux d'intérêt général.

**11 décembre 2007** : Communication sur la stratégie de Lisbonne pour la croissance et l'emploi et la politique de cohésion communautaire 2007- 2013.

**Décembre 2008** : Adoption du traité de Lisbonne par le Conseil européen : nouvelle base juridique pour les SIEG et nouveau protocole sur les SIG.

**23 janvier 2008** : publication du projet de Paquet « Energie-Climat ».

**23 janvier 2008** : première évaluation des plans d'action nationaux en matière d'efficacité énergétique.

**24 janvier 2008** : l'intervention de l'USH dans le contentieux relatif au livret A est acceptée par la Cour de Justice des Communautés européennes en tant que « tiers intéressé ».

**29 janvier 2008** : lancement de la « Convention des Maires » pour lutter contre le changement climatique.

**12 février 2008** : arrêt de la Cour (arrêt BUPA) sur l'application de droit communautaire à la fourniture des services sociaux d'intérêt général.

**18 février 2008** : Communication sur les partenariats publics/privés institutionnels.

**19 février 2008** : Plan d'action pour le renforcement de la surveillance de la

Commission dans le contexte de la gestion partagée des actions structurelles.

**6 mars 2008** : consultation sur la révision de la 6<sup>ème</sup> directive TVA sur les taux réduits de TVA au logement social.

**14 mai 2008** : communication sur les résultats des négociations concernant la politique de cohésion pour la période de programmation 2007-2013.

**28 avril 2008** : consultation sur la refonte de la directive Performance énergétique dans les bâtiments.

**2 juillet 2008** : communication sur l'agenda social renouvelé, sur le renforcement de la méthode ouverte de coordination, proposition de directive anti-discrimination.

**7 juillet 2008** : Proposition de révision de la 6<sup>ème</sup> directive sur les taux réduits de TVA

**9 juillet 2008** : Lettre de la Commission aux Etats-membres en vue de l'établissement des rapports nationaux sur la mise en œuvre de la décision communautaire de compatibilité des aides d'Etat aux SIEG, dont le logement social.

## A venir au second semestre 2008

**Septembre 2008** : note de la Commission à l'intention du Comité de Coordination des Fonds Structurels en vue de rendre éligible au FEDER les dépenses énergétiques dans le logement social.

**Septembre 2008** : Consultation du Comité de protection sociale sur les services sociaux d'intérêt général et le droit communautaire.

**Octobre 2008** : publication du Livre vert sur la cohésion territoriale.

**Octobre 2008** : proposition de refonte de la directive Efficacité énergétique des bâtiments.

**Novembre 2008** : publication d'une Communication sur les besoins d'une population vieillissante.

**Décembre 2008** : rapports nationaux sur la mise en œuvre de la décision d'exemption de notification des aides d'état au logement social.

# Bilan de la mandature 2004-2009

---

Avec près de 40 rapports ayant intégré la dimension logement<sup>15</sup>, la mandature 2004-2009 a été particulièrement riche en débats et prises de position sur la question du logement.

De ce point de vue, l'action de sensibilisation des parlementaires aux enjeux logement et les résultats obtenus, témoignent s'il en était besoin de la nécessité de ce dialogue permanent instauré dès le début de l'actuelle mandature entre le secteur et le colégislateur.

Cette action de sensibilisation de l'Union sociale pour l'habitat s'inscrit dans la continuité de sa contribution à la campagne des élections européennes de 2004 et de sa proposition de constituer un intergroupe parlementaire sur la question du logement<sup>16</sup>. En tant que colégislateur avec le Conseil, le Parlement joue en effet un rôle essentiel dans le processus législatif et dans le rééquilibrage de certaines propositions de la Commission, à l'exemple de la directive services.

En effet, c'est le Parlement qui, à une très large majorité, a exclu le logement social de la proposition de directive sur les services dans le marché intérieur contre l'avis de la Commission, soutenu l'intégration du logement à la réforme de la politique de cohésion et des fonds structurels 2007-2013, le recensement du logement à l'échelle européenne ou encore exigé plus de sécurité juridique pour les services sociaux d'intérêt général en référence aux contentieux communautaires sur le logement social en Suède et aux Pays-Bas.

C'est également le Parlement qui, pour la première fois de son histoire, a adopté un rapport d'initiative sur la question du logement et de la politique de cohésion et invité le Comité des Régions et le Comité Economique et Social Européen à en faire autant.

Enfin et surtout, une Charte européenne du logement a été adoptée par l'Intergroupe Urban-logement<sup>17</sup> du Parlement composé de près de 80 députés, intergroupe constitué en début de mandature à l'initiative conjointe de Jean-Marie Beaupuy, Président de l'Intergroupe et d'Alain Hutchinson, Vice-Président, ancien Ministre du logement de la Région Bruxelles-capitale.

De cette action de sensibilisation des parlementaires réunis au sein des différentes commissions et de l'intergroupe Urban-logement, nous pouvons tirer un premier bilan du positionnement du Parlement sur la question du logement en ces termes :

- L'absence de compétence explicite de l'Union européenne en matière de logement ne doit pas conduire à ignorer la dimension logement dans les politiques sectorielles liées à la cohésion économique, sociale et territoriale, au développement urbain durable, à l'exclusion sociale, l'égalité des chances, la non-discrimination, la santé, le handicap, le vieillissement, la protection des consommateurs, il en va de leur efficacité (rapports Andria, Panayotopoulos, Lynne, Castex, Bauer, Beaupuy, Guellec, Kallenbach...);
- L'Union européenne doit renforcer sa connaissance de la situation du logement, intégrer le logement dans le bilan de sa réalité sociale et dans ses recensements réguliers de la population (rapports Juknevicienne, Lynne, Andria);
- La dimension logement des politiques énergétiques, de protection de l'environnement et de développement durable est particulièrement importante car il s'agit d'un secteur prioritaire d'intervention que l'Union européenne ne peut plus ignorer, notamment en matière d'éligibilité aux instruments communautaires d'intervention (rapports Dos Santos, Vidal Quadras, Andria, Ferreira) ;
- La politique monétaire européenne et la stabilité monétaire de la zone Euro sont tributaires des cycles immobiliers et de leurs incidences financières, la régulation des marchés du logement et de leur financement est d'intérêt communautaire (rapports Mitchell, Laszlo Becsey, Purvis) ;

---

<sup>15</sup> Bilan au 1<sup>er</sup> septembre 2008, le nouveau Parlement devrait être installé à la rentrée 2009

<sup>16</sup> voir le manifeste de l'Union sociale pour l'habitat in <http://www.union-habitat.org/europe/mep>

<sup>17</sup> voir <http://www.urban-logement.eu>

- L'achèvement du marché intérieur et la libéralisation des services dans le marché intérieur ne doit pas impacter le financement des logements sociaux, ni le système d'aides qui y est lié, ni porter atteinte aux critères ou conditions fixés par les États membres pour assurer que le logement social exerce effectivement sa mission dans un souci d'intérêt public et de cohésion sociale (rapport Gebhardt).
- Enfin et surtout, le logement social en tant que service social d'intérêt général doit pouvoir bénéficier d'une sécurité juridique en droit communautaire et en cas de besoin, les arbitrages politiques devront être rendus par le Parlement et le Conseil (rapports Rapkay, Hasse-Ferreira).

Seul bémol à ce bilan positif, le rapport In't Veld (libérale néerlandaise) sur la décision communautaire de compatibilité des aides d'Etat au logement social qui, en référence au contentieux néerlandais sur le champ du logement social, s'est opposé en tout début de mandature à cette décision et proposé de renforcer le contrôle de juste compensation sur les entreprises de logement social.

Cette prise de conscience et ces premiers éléments de positionnement du Parlement devront être confirmés et affinés durant la prochaine mandature 2009-2014 tout en tenant compte de la nouvelle donne instaurée par le Traité de Lisbonne en matière notamment de services d'intérêt général et de cohésion territoriale.

## Mandature 2004-2009

### Principaux rapports du Parlement ayant intégré la dimension logement

---

#### Commission Emploi et Affaires Sociales

**8 mai 2008 : Rapport sur la proposition de décision du Parlement européen et du Conseil relative à l'Année européenne de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale (2010), Marie Panayotopoulos-Cassiotou.** L'accès au logement est une des thématiques des manifestations européennes relative à l'année européenne de lutte contre la pauvreté, qui rassembleront toutes les parties prenantes dont les personnes exclues elles mêmes, afin de contribuer au développement de mesures et de pratiques sociales pour tous

**17 avril 2008 : Rapport sur les progrès réalisés en matière d'égalité des chances et de non-discrimination dans l'Union européenne (transposition des directives 2000/43/CE et 2000/78/CE), Elisabeth Lynne.** Le logement fait partie du champ d'application des directives appliquant le principe de non discrimination, et de manière encore plus pressante pour les populations issues des minorités qui sont beaucoup plus vulnérables face aux discriminations. Le parlement souhaite que la Commission européenne présente sous peu une proposition de directive horizontale contre les discriminations en dehors du domaine de l'emploi, incluant le logement

**30 janvier 2008 : Rapport sur l'avenir démographique de l'Europe, Françoise Castex.** Le déclin démographique annoncé d'ici à 2050, les évolutions générationnelles et de mode de vie, de structure famille ont une dimension logement extrêmement importante, tout comme celle de l'aménagement du territoire

**26 novembre 2007 : Rapport sur la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil concernant les recensements de la population et du logement, Ona Juknevičienė.** Les recensements de la population opérés à l'échelle de l'Union européenne par les Etats-membres doivent comporter un volet logement.

**18 octobre 2008 : Rapport sur le bilan de la réalité sociale, Elisabeth Lynne.** Le chômage et de pauvreté sont associés aux conditions inadéquates de logement. Le manque

de logements décentes et abordables dans tous les Etats membres est un facteur contribuant dans une large mesure à entraîner et enfermer des personnes dans la pauvreté; demande à la Commission de respecter les prérogatives des Etats membres dans la définition et le financement du logement social, ce type de logement apportant une contribution essentielle aux politiques d'inclusion sociale;

**6 mars 2007 : Rapport sur les services sociaux d'intérêt général dans l'Union européenne, Joël Hasse Ferreira.** Le logement est un SSIG, services à part dans le marché communautaire, qui doivent faire l'objet d'aménagements textuels

**13 octobre 2006 : Rapport sur la situation des personnes handicapées dans l'Union européenne élargie: plan d'action européen 2006-2007, Elisabeth Lynne.** Les besoins spécifiques liés au handicap doivent être prise en compte dans les politiques de logement des Etats membres. Les Etats membres sont invités à mettre en place des structures variées et adaptées, et accessibles financièrement pour le logement des personnes handicapées

**24 février 2006 : Rapport sur les défis démographiques et la solidarité entre générations, Philip Bushill-Matthews.** La mise à disposition de logements adaptés aux exigences familiales doit être renforcée notamment dans les questions relevant de l'aménagement urbain. Les politiques de prévention de perte du logement sont essentielles pour préserver les solidarités familiales

**8 février 2006 : Rapport sur la protection sociale et l'inclusion sociale, Edit Bauer.** L'accès à un logement décent est fondamental pour permettre l'intégration des personnes défavorisées, notamment pour les groupes cibles comme les minorités et les personnes handicapées

**22 juin 2005 : Rapport sur la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil relatif au Fonds social européen, José Albino Silva Peneda.** Les groupes défavorisés ont un rôle important à jouer dans le développement durable d'une région, dans la mesure où ils

peuvent remédier aux difficultés de recrutement sans pour autant ajouter aux pressions en matière de logement.

---

**29 avril 2005 : Rapport sur l'inclusion sociale dans les nouveaux États membres, Csaba Öry.** Nécessité d'élargir l'offre de logements abordables, surtout pour les groupes les plus vulnérables, pour résoudre la question du logement, ainsi que de faciliter les prêts au logement

---

**9 février 2005 : Rapport sur la situation sociale dans l'Union européenne, Ilda Figueiredo.** Le futur agenda social 2006/2010 doit contenir des objectifs relatifs à l'accès au logement. L'aggravation de la situation de la pauvreté et de l'exclusion sociale en Europe nécessite plus d'investissements publics notamment dans le logement

---

#### **Commission Affaires économiques et monétaires**

---

**29 juin 2007 : Rapport sur le rapport annuel 2006 de la Banque centrale européenne, Gay Mitchell.** Compte tenu de la hausse des prix de l'immobilier en Europe et de la crise immobilière américaine, la BCE présente des solutions, avec leurs avantages respectifs, notamment l'inclusion de l'immobilier dans l'indice des prix à la consommation harmonisée ou la mise au point d'un type spécifique d'indicateur, ou présente des mesures spécifiques à prendre au niveau national compte tenu de la disparité des marchés nationaux

---

**15 juin 2007 : Rapport sur la proposition de décision du Parlement européen et du Conseil relative au programme statistique communautaire 2008-2012, Zsolt László Becsey.** En 2010 examiner si l'Indicateur de développement humain des Nations unies peut être élargi dans l'Union européenne de manière à prendre également en compte les facteurs logement

---

**5 janvier 2007 : Rapport sur les répercussions macro-économiques de l'augmentation du prix de l'énergie, Manuel António dos Santos.** L'augmentation des coûts de l'énergie a des répercussions importantes sur le coût du logement, qui avec le transport constitue le premier poste de dépense des ménages, ce qui constitue une préoccupation relative aux conséquences sociales de ce phénomène. Des mesures en faveur de l'accessibilité économiques doivent être prises, notamment fiscales

---

**19 octobre 2006 : Rapport sur le crédit hypothécaire dans l'Union européenne, John Purvis.** Le crédit immobilier ne doit pas faire l'objet d'une directive spécifique mais le dispositif engagé sur une base volontaire par le secteur doit être évalué.

---

**14 septembre 2006 : Rapport sur le Livre blanc de la Commission sur les services d'intérêt général, Bernhard Rapkay.** Les députés invitent la Commission à créer plus de sécurité juridique dans le domaine des services sociaux et des services de santé d'intérêt général (comprenant le logement social), et à soumettre une proposition concernant une directive sectorielle du Conseil et du Parlement lorsque c'est approprié.

---

**9 février 2005 : Rapport sur les aides d'État sous forme de compensation de service public, Sophia in't Veld.** La commission européenne propose que les aides d'état accordées au logement social bénéficient d'une exemption de notification, le parlement européen s'y oppose dans la mesure où ce secteur reçoit des aides importantes ce qui crée une distorsion de concurrence, d'autant que ce secteur intéresse aussi les opérateurs privés

---

#### **Commission Marché intérieur et Protection des consommateurs**

---

**16 avril 2008 : Rapport sur la stratégie communautaire en matière de politique des consommateurs pour la période 2007-2013, Lasse Lehtinen.** Pour disposer d'un meilleur choix en terme de prix, de qualité et de variété, notamment pour le logement, il est nécessaire insister sur l'importance de développer les transactions transfrontières pour renforcer la liberté de choix, sur le rôle de la politique de la concurrence et sur l'éducation à une consommation responsable

---

**15 décembre 2005 : Rapport sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil relative aux services dans le marché intérieur, Evelyne Gebhardt.** La directive ne s'applique pas aux services qui sont garantis ou financés, en totalité ou en partie, par un État membre. Il en est ainsi en particulier pour les services éducatifs, culturels et audiovisuels, les services de soins de santé et les services sociaux, y compris le placement de main d'oeuvre, la formation professionnelle, l'accès à l'emploi et aux logements sociaux.

---

#### **Commission Développement régional**

---

**28 mars 2007 : Rapport sur la politique du logement et la politique régionale, Alfonso Andria**  
**1<sup>er</sup> rapport du Parlement européen centré sur la thématique du logement** Le rapport se propose de concentrer la réflexion sur le logement autour de trois axes clés:

- La dimension sociale : Le droit à un logement adéquat à un prix raisonnable est un important droit fondamental ; Le lien établi entre les difficultés d'accès au logement et les phénomènes d'exclusion et de ségrégation sociale ; Le lien entre l'offre et l'accès au logement et la compétitivité des territoires, l'emploi et le développement économique.
- La dimension environnementale et énergétique : La stratégie de développement du logement urbain s'inscrit dans le contexte plus vaste d'une stratégie générale de développement urbain. En matière énergétique, l'importance de développer les échanges de bonnes pratiques concernant le logement dans le secteur de l'efficacité énergétique (programme SAVE) et développement de réseaux thématiques sur le logement.
- La dimension de coordination : La mise en place d'une approche intégrée fondée sur les principes de subsidiarité et de proximité qui assurerait la mise en place simultanée de différents éléments déterminants pour assurer la qualité de vie et l'attractivité des milieux urbains. La mise en œuvre de cette approche passe par une coordination horizontale (entre toutes les politiques communautaires qui concernent le logement), verticale (entre les acteurs qui à différents niveaux – européen, national, local – s'occupent de logement) et mixte (entre les autorités publiques, les acteurs socio-économiques et la société civile).

---

**3 juin 2008 : Rapport sur les incidences de la politique de cohésion sur l'insertion des populations et des catégories vulnérables, Gábor Harangozó.** L'accès au logement est identifié comme un des principaux problèmes à prendre en compte pour lutter contre l'exclusion sociale enracinée dans le développement micro territorial.

---

**31 janvier 2008 : Rapport sur le suivi de l'agenda territorial et de la charte de Leipzig – vers un programme d'action européen en faveur du développement spatial et de la cohésion territoriale, Gisela Kallenbach.** L'accès à un logement décent et abordable est identifié comme un des facteurs cruciaux d'intégration sociale et de qualité de la vie citadine dans le contexte du développement urbain durable. Ce faisant le Parlement européen invite les États membres, villes et régions à y accorder une attention plus particulière.

---

**29 janvier 2008 : Rapport sur le quatrième rapport sur la cohésion économique et sociale, Ambroise Guellec.** Pour combattre des phénomènes de "ségrégation spatiale" et d'exclusion sociale, en se donnant pour objectif une croissance durable et équilibrée, il faut s'assurer la contribution d'une politique du logement scrupuleuse, qui s'inscrit dans une stratégie plus large de développement territorial, de planification urbaine et de gestion des services publics locaux.

---

**15 juin 2007 : Rapport sur le rôle et l'efficacité de la politique de cohésion dans la réduction des disparités dans les régions les plus pauvres de l'UE, Lidia Joanna Geringer de Oedenberg.** Afin de réduire les disparités territoriales dans les régions les plus pauvres de l'UE, le Parlement européen insiste sur la nécessité de prendre en considération les besoins spécifiques des zones urbaines, en mettant sur pied une politique urbaine appropriée et, à ce titre, une politique de logement pour les « quartiers pauvres ».

---

**29 mars 2007 : Rapport sur la future politique régionale en matière de capacité d'innovation de l'Union européenne, Mieczyslaw Edmund Janowski.** La création d'un environnement favorable à l'innovation passe par de bonnes conditions de vie de la population et notamment par la garantie d'un bon niveau de logement. Au vu du rôle de plus en plus important des régions urbaines comme lieu de vie pour la majorité des citoyens de l'Union et en tant que centres locaux et régionaux d'innovation, le Parlement européen invite les Etats membres et les autorités régionales à soutenir une vision à long terme de l'urbanisme contribuant à la mise en place des conditions nécessaires à un aménagement rationnel et harmonieux de l'espace urbain et à un développement durable des villes et tenant dûment compte notamment des besoins en matière de logement et de loisirs, et de protection de l'environnement.

---

**21 septembre 2005 : Rapport sur la dimension urbaine dans le contexte de l'élargissement, Jean Marie Beaupuy.** La notion de développement urbain durable se définit comme la contribution des villes et des agglomérations ou zones urbaines à la croissance, à l'innovation et à la cohésion économique, sociale et territoriale ce qui comprend la revitalisation urbaine, avec notamment la rénovation des logements urbains. Le Parlement européen identifie le logement comme étant l'un des axes de développement à renforcer au niveau des nouveaux Etats membres concernant la politique urbaine après l'élargissement. La stratégie concernant les centres urbains doit prendre en considération les spécificités démographiques et qualitatives des villes européennes, en s'attachant à promouvoir un large éventail de mesures et de moyens, à la programmation desquels des femmes devront être associées en vue d'humaniser les villes notamment sous l'angle de la politique du logement. Les nouveaux Etats membres n'ont pas encore pris en compte les problèmes urbains, en particulier les problèmes sociaux et notamment le manque de logements.

---

**16 juin 2005 : Rapport sur la proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil relatif au Fonds européen de développement régional, Giovanni Claudio Fava.** Le Parlement européen confirme l'exclusion du logement des dépenses éligibles au titre du FEDER à l'exception des dépenses en matière de rénovation de logement à vocation sociale, en vue de réaliser des économies d'énergie et de protéger l'environnement dans le contexte du développement urbain durable.

---

**3 juin 2005 : Rapport sur la proposition de règlement du Conseil instituant le Fonds de cohésion, Alfonso Andria.** Le Parlement européen estime qu'il faudrait rendre éligibles au titre du Fonds de cohésion les dépenses en matière de rénovation de logement à vocation sociale dans le but de

réaliser des économies d'énergie, de préserver l'environnement et d'atteindre l'objectif de cohésion sociale.

---

**2 juin 2005 : Rapport sur la proposition de règlement du Conseil portant dispositions générales sur le Fonds européen de développement régional, le Fonds social européen et le Fonds de cohésion, Konstantinos Hatzidakis.** Le Parlement européen s'oppose à toute tentative de prendre en compte, en tant que dépenses éligibles aux fins du calcul du cofinancement communautaire, des dépenses qui ne représentent pas des investissements, tel le coût du logement; estime toutefois qu'il faudrait rendre éligibles les dépenses en matière de rénovation de logement à vocation sociale dans le but de réaliser des économies d'énergie et de préserver l'environnement.

---

#### **Commission Industrie, recherche et énergie**

---

**13 juin 2008 : Rapport sur le plan stratégique européen pour les technologies énergétiques, Jerzy Buzek.** Le Parlement européen invite la Commission à étudier la possibilité d'étendre les initiatives industrielles proposées à d'autres secteurs recelant un fort potentiel de réduction des émissions, comme la cogénération, l'hydrogène, le secteur du bâtiment et du logement, les systèmes de chauffage et de réfrigération, l'amélioration des infrastructures de stockage et de distribution de l'énergie et l'interconnexion des réseaux

---

**4 février 2008 : Rapport sur la proposition de décision du Parlement européen et du Conseil sur la participation de la Communauté à un programme de recherche et développement visant à améliorer la qualité de vie des personnes âgées par le recours à de nouvelles technologies de l'information et des communications (TIC) entrepris par plusieurs Etats membres, Neena Gill.** Lors de la sélection des sujets de recherche à inclure dans le programme de travail annuel, des critères tels que les suivants doivent être pris en considération comme le développement de technologies et de solutions adaptées aux besoins des personnes âgées, notamment au niveau de leur logement ("habitat intelligent") Le Parlement européen juge essentiel que l'UE adopte une approche globale face au défi du vieillissement de la population en Europe, dans la mesure où les évolutions démographiques influent sur plusieurs domaines politiques notamment celle du logement

---

**26 juin 2007 : Rapport sur les perspectives du marché intérieur du gaz et de l'électricité, Alejo Vidal-Quadras :** Le Parlement européen demande qu'un soutien fort soit apporté aux autorités régionales et locales dans le domaine de l'efficacité énergétique, des économies d'énergie et du développement durable dans le cadre de projets soutenus par l'Union européenne, en particulier en matière de politique des transports et du logement.

---

**3 mai 2006 : Rapport sur le Livre vert consacré à l'efficacité énergétique, ou comment consommer mieux avec moins, Alejo Vidal-Quadras.** Du fait que les nouveaux Etats membres peuvent éprouver des difficultés à assurer le financement pour l'application d'un certain nombre de mesures d'efficacité énergétique, Le Parlement européen invite la Commission à veiller à ce qu'un financement structurel approprié soit disponible pour le logement dans le cadre du Fonds européen de développement régional (FEDER), et à veiller au minimum à ce que les nouveaux Etats membres puissent utiliser jusqu'à 10% du total des fonds FEDER pour les améliorations en matière d'efficacité énergétique dans le secteur du logement.

---

#### **Commission Environnement, santé publique et sécurité alimentaire**

---

**19 février 2008 : Rapport sur le Livre vert sur les instruments fondés sur le marché en faveur de l'environnement et des objectifs politiques connexes,**

**Anne Ferreira.** Le Parlement européen propose que des dispositifs de compensation s'inspirant des mécanismes du Protocole de Kyoto et susceptibles d'offrir des incitations financières soient ouverts au financement de travaux d'amélioration d'efficacité énergétique dans le secteur du logement et du bilan carbone des transports urbains. Le Parlement européen propose que des dispositifs de compensation s'inspirant des mécanismes du Protocole de Kyoto soient ouverts aux financements de travaux d'amélioration d'efficacité énergétique dans le secteur du logement social.

---

**18 juillet 2006 : Rapport sur l'amélioration de la santé mentale de la population. Vers une stratégie sur la santé mentale pour l'Union européenne, John Bowis.** Le Parlement européen insiste sur le droit au logement parmi les droits sociaux et civils de base à garantir afin d'améliorer la santé mentale et la situation des patients. Il souligne la nécessité de reformer les services de santé mentale avec un guichet unique pour accéder aux services dans les domaines de la santé, social, du logement, de la formation, des transports, des prestations et autres. Les Etats membres

doivent allouer les moyens nécessaires pour aider à financer un logement et un emploi indépendants pour les malades en mesure d'en bénéficier et fournir aux autres malades des prestations sociales et des soins de santé permanents et appropriés.

---

**11 mai 2005 : Rapport sur Promouvoir les technologies au service du développement durable: plan d'action de l'Union européenne en faveur des écotechnologies par Riitta Myller.** Le Parlement européen invite instamment la Commission, le Conseil et les Etats membres à se montrer novateurs lorsqu'ils proposent et adoptent de nouvelles initiatives visant à accroître l'efficacité énergétique du côté de la demande, renforcer le secteur des énergies renouvelables et promouvoir la diffusion de la cogénération et l'utilisation de la biomasse à grande efficacité énergétique, y compris en ce qui concerne le transport, le logement et la construction.

# Perspectives 2009-2014

---

La prochaine législature 2009-2014 sera déterminante pour les principaux dossiers clés en lien avec le logement social.

Les réflexions engagées sur les agendas sociaux et territoriaux pourront difficilement ne pas intégrer la dimension du logement et du développement urbain durable. Les contraintes énergétiques et climatiques iront croissantes et appèleront à la définition d'une politique énergétique européenne ambitieuse, à la hauteur des enjeux. Elle ne pourra plus occulter les questions du financement des coûts d'investissement dans le logement et du traitement de l'exclusion énergétique. Il en ira de même en matière de démographie et de gestion du défi du vieillissement, d'évolution du marché de l'emploi et de ses conséquences en termes de précarisation des revenus et de mobilité professionnelle. Les débats sur la réforme de la politique de cohésion 2014-2021 devront bien entendu intégrer ces nouvelles priorités. Sur l'ensemble de ces défis, les missions assurées par les organismes de logement social seront fortement sollicitées, de même que les financements nécessaires à leur bon accomplissement.

La sécurité juridique du logement social en tant que service d'intérêt économique général restera également d'actualité et source de débats parlementaires. L'entrée en vigueur du Traité de Lisbonne, une fois résolue la question de sa ratification, donnera au Parlement et au Conseil la capacité de légiférer par voie de règlement sur les questions touchant aux conditions, notamment économiques et financières, du bon accomplissement des missions d'intérêt général. Des résultats de l'évaluation de la décision d'exemption de notification des aides d'Etat aux « petits » services d'intérêt économique général dépendra la décision du Parlement et du Conseil de faire ou non usage de cette nouvelle compétence législative et de procéder à des arbitrages de nature politique sur cette question.

S'il est peut probable que l'on aille vers une directive-cadre sur les services d'intérêt général, compte tenu de l'absence de consensus politique sur cette question sensible, confirmée par l'actuelle mandature (rapport Rapkay), la prochaine pourrait être propice à l'élaboration de textes législatifs thématiques sur les services d'intérêt général, notamment sur certains dossiers non arbitrés politiquement. Les questions de la qualification d'aides d'Etat des aides publiques aux services d'intérêt économique général, de la procédure applicable aux concessions de services et aux PPP, de la définition de la notion d'opérateurs in house ou encore du mandatement des acteurs de l'économie sociale, risquent fort de se retrouver sur la table du Parlement dès 2010. Cette approche thématique devrait être plus propice à l'élaboration de compromis fondés sur la prise de conscience des tensions réelles entre le droit communautaire et le bon accomplissement des missions d'intérêt général au niveau local et à l'arbitrage politique effectif par le Parlement et le Conseil dans le cadre de l'extension de la procédure de codécision en matière de services d'intérêt général.

Plus fondamentalement, l'issue du contentieux communautaire relatif à l'erreur manifeste de la qualification du logement social de service d'intérêt économique général qui oppose la Suède et les Pays-Bas à la Commission impactera également la nature du débat parlementaire, notamment quant à l'interprétation des dispositions du nouveau protocole sur les services d'intérêt général et à l'encadrement politique du jugement d'erreur manifeste qui relève jusqu'à présent de la compétence exclusive de la Commission sous le contrôle de la Cour de Justice.

Ainsi, durant la prochaine mandature, 5 grandes thématiques seront structurantes pour le logement social, pour ses acteurs et les conditions d'accomplissement de leurs missions d'intérêt général :

- **Agenda social** : politique sociale, inclusion active, accès à l'emploi - accès au logement
- **Agenda territorial** : cohésion territoriale, développement urbain durable, renouvellement urbain
- **Energie** : performance énergétique, renouvelables, relations transport-logement
- **Vieillesse** : services intégrés, santé, intégration sociale, cohésion, solidarité
- **Services d'intérêt général** : aides d'Etat, concessions, droits spéciaux, in house, mandatement.

Bien entendu, sur l'ensemble de ces problématiques, les débats communautaires sont déjà amorcés en coulisses. Ils devraient s'ouvrir pleinement dans le cadre de la Présidence française de l'Union européenne compte tenu des priorités fixées et de l'agenda du second semestre 2008 qui précèdera le lancement de la campagne des européennes de 2009.

# Enjeux de la Présidence française de l'UE

---

L'accès au logement dans l'UE constituera le fil conducteur du volet logement de la Présidence française de l'UE.

Cette problématique commune aux Etats-membres est non seulement d'actualité compte tenu de la situation de tension sur les marchés du logement et de retour de cycle consécutif à la crise des subprimes mais également au centre des réflexions communautaires engagées sur la cohésion territoriale, la révision de l'agenda social, la réforme de la politique de cohésion ou encore la politique énergétique.

La plus-value de l'approche portée par la France réside dans l'intégration des problématiques d'aménagement du territoire, de la « ville européenne durable », de gouvernance locale et d'accès au logement autour de l'objectif central de cohésion du Traité.

La Présidence française innove à cet effet en invitant durant 3 jours à Marseille, l'ensemble des ministres européens en charge de ces différents portefeuilles.

De nombreux évènements vont ainsi rythmer les travaux de la Présidence française autour de cette approche globale de la cohésion, du développement urbain et de l'accès au logement et ainsi alimenter la réflexion des ministres européens :

- **23-24 septembre, Paris** : réunion des Directeurs Généraux du logement des 27 Etats-membres ;
- **15-16 octobre, Marseille** : Septième table ronde européenne sur la pauvreté et l'exclusion sociale, comprenant un atelier sur l'accès au logement ;
- **28-29 octobre, Paris** : Deuxième forum sur les services sociaux d'intérêt général (SSIG), qui poursuivra le débat communautaire sur le sujet, notamment sur la question des aides d'Etat, du mandatement et de la modernisation des services sociaux d'intérêt général sur base de la feuille de route proposée par Xavier Bertrand ;
- **30-31 octobre, Paris** : Conférence sur la cohésion territoriale et l'avenir de la politique de cohésion ;
- **5 novembre, Paris** : Accès au logement : nouveaux défis sociaux, nouveaux enjeux territoriaux, conférence commune du CECODHAS et de l'Union sociale pour l'habitat ;
- **20 novembre, Strasbourg** : Accès au logement des personnes défavorisées, conférence commune de l'Intergroupe Urban-Logement du Parlement et du Forum européen du Logement ;
- **24 novembre, Marseille** : Accès au logement des personnes ayant des difficultés à se loger sur le marché, thème du volet logement de la réunion des ministres européens ;
- **11-12 décembre, Lyon** : 1ere Université européenne de prospective des territoires urbains sensibles.

La Présidence française concentrera ainsi son attention sur la préparation de la réforme des fonds structurels post 2013 et de l'entrée en vigueur du nouvel objectif de cohésion territoriale de l'Union européenne.

Les travaux de la Présidence française s'inscrivent également dans la dynamique impulsée à travers l'Agenda territorial et la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable par les Présidences qui l'ont précédées.

Deux thèmes sont particulièrement structurants pour le logement social :

- **Politique de cohésion et aménagement du territoire** : la Présidence française fera porter la réflexion sur trois sujets majeurs : la cohésion territoriale, l'avenir de la politique de cohésion et la mise en œuvre de l'Agenda territorial. Il s'agira de clarifier le concept de cohésion territoriale sur

base du livre vert de la Commission annoncé pour octobre, notamment de débattre de la relation avec la politique de cohésion et les autres politiques sectorielles, de faire progresser le débat sur la politique de cohésion 2013-2020 en s'appuyant sur les rapports d'évaluation et enfin de poursuivre la mise en œuvre de l'Agenda territorial par la prise en compte de la dimension territoriale dans les grandes politiques sectorielles.

- **Développement urbain durable et accès au logement** : La Présidence française se propose à la fois de poursuivre les efforts pour la mise en œuvre de la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable (référentiel commun, bilan de l'intervention de la Banque Européenne d'Investissement et du FEDER, réflexion sur la prospective urbaine, label européen de la ville durable et solidaire) et de réunir les Ministres européens en charge du logement autour de la question de l'accès au logement des personnes en difficulté.

Il s'agira de la 17<sup>e</sup> rencontre des Ministres du Logement de l'Union européenne qui au-delà de la question de l'accès au logement, sera également consacrée à débattre de l'incidence de la législation européenne et des programmes européens sur l'habitat sur base du rapport de la Commission sur les services sociaux d'intérêt général et plus globalement de l'articulation des politiques de logement social avec le fonctionnement du marché intérieur.

Compte tenu des enjeux en présence, le CECODHAS et l'Union sociale pour l'habitat organiseront le 5 novembre à l'Hôtel de Ville de Paris, une conférence européenne sur le thème : « Accès au logement : nouveaux défis sociaux, nouveaux enjeux territoriaux »<sup>18</sup> afin de contribuer activement à la réflexion des ministres européens du logement et à accompagner cette initiative de la Présidence française qu'il convient de saluer et qui contribuera à poser des premiers jalons en vue de la prochaine mandature 2009-2014.

\* \* \*

---

<sup>18</sup> information et inscription in <http://www.union-habitat.org/europe>

## Fiche - dossier

---

|   |    |
|---|----|
| Services d'intérêt général et missions du logement social ..... | 26 |
| TVA – Taux réduits logement social .....                        | 27 |
| Marchés publics, concessions, PPP, in house .....               | 28 |
| Politique énergétique .....                                     | 30 |
| Agenda social .....   | 32 |
| Agenda et cohésion territoriale .....                           | 33 |
| Vieillessement.....   | 34 |

# Service d'intérêt général et missions du logement social

---

Le 20 novembre 2007, une communication de la Commission intitulée « services d'intérêt général, incluant les services sociaux d'intérêt général : un nouvel engagement européen » a été publiée. Son objectif est de rappeler les différentes initiatives communautaires dont les services d'intérêt général ont fait l'objet. La Communication développe également la nouvelle donne que représente le protocole au futur traité de Lisbonne les concernant et les nouvelles dispositions de ce traité, qui ouvrent la voie à une législation communautaire spécifique en la matière. Cette communication a pour objet de répondre aux différentes interrogations que posent l'application du droit européen aux services d'intérêt général, mais a aussi la volonté de clôturer un long débat dans ce domaine.

## **Les services d'intérêt général et l'Europe**

L'adoption d'un protocole sur les services d'intérêt général a constitué un pas décisif pour établir un cadre européen clair et efficace applicable à ces services. De même que l'article 16 qui sera modifié apporte une base juridique pour légiférer en codécision.

Pour les institutions européennes, un consensus existe sur la nécessité de sécurité juridique et sur la prise en compte du sujet dans les politiques communautaires, ainsi que du besoin de mieux comprendre les règles communautaires opposables. Les différentes initiatives prises et proposées par la Commission sont déclarées suffisantes dans la communication. Une directive-cadre n'est donc plus à l'ordre du jour selon la Commission. C'est pourquoi le texte de la communication constitue essentiellement un rappel ou une confirmation des positions communautaires en la matière :

- Respect de la subsidiarité, les Etats-Membres sont compétents pour définir, organiser et financer les services d'intérêt général ;
- L'application du droit communautaire n'est possible que pour les services d'intérêt économique général ;
- Les objectifs d'intérêt général et du marché intérieur sont cohérents (l'approche communautaire se veut pragmatique en la matière, les différentes actions allant dans ce sens, comme la décision sur les aides d'état, sont définies comme la voie à suivre).

## **Les services sociaux d'intérêt général**

La communication consacre une partie spécifique à ces services afin de reconnaître leur situation particulière, néanmoins, la proposition de publier un texte spécial a été abandonnée. Le texte reprend pour l'essentiel le contenu de la communication de 2006 sur les services sociaux d'intérêt général. Et s'il est de nouveau constaté que la modernisation et les changements de la société posent la question grandissante de l'application du cadre communautaire à ces services particuliers, la Commission européenne indique que la réponse est la même que pour les autres services d'intérêt général. Un nouveau questionnaire a été lancé au sein du comité de protection sociale, organe européen qui regroupe les ministères des affaires sociales des différents Etats Membres, afin de relever s'il existe toujours des difficultés dans l'application des règles européennes à ce secteur.

## **Les propositions d'action**

Le pragmatisme est le maître mot de cette communication sur les services d'intérêt général : l'exécutif européen ne donnant pas suite à la possibilité de les doter d'un cadre juridique propre, propose différentes actions pour permettre de clarifier l'application du droit européen à la fourniture de ces services grâce à des textes non législatifs, sans consultation du Parlement européen :

- initiatives horizontales sur la commande publique, la modernisation et le développement des politiques sectorielles comme une stratégie de soutien à la qualité des services sociaux ;
- des documents explicatifs relatifs aux aides d'état, aux marchés publics et à leur application aux services sociaux d'intérêt général.

# TVA – taux réduits au logement social

---

Les différents régimes de TVA feront l'objet d'une révision en 2010. La Commission a lancé une large consultation au moyen d'une communication publiée le 5 juillet 2007 afin d'ouvrir les négociations relatives à l'adoption d'une nouvelle directive en la matière. La communication rend compte du rapport commandé en février 2006 par le Conseil européen sur l'incidence des taux réduits de TVA en termes de création d'emplois, de croissance économique et du bon fonctionnement du marché intérieur. Le but de ce rapport est de vérifier l'efficacité des taux réduits de TVA. Le texte communautaire propose également de rationaliser et de simplifier les dispositions fiscales. A la suite de cette consultation, une nouvelle proposition de directive a été publiée le 07 juillet 2008.

## **Contenu proposé de la prochaine directive TVA**

La proposition vise à modifier la directive TVA pour donner aux États membres la possibilité d'appliquer de manière permanente des taux réduits de TVA à certains services spécifiques. Le conseil européen n'ayant pas émis de position claire à la suite de la communication de juillet 2007, le texte n'a plus pour objet de réformer la structure de la TVA mais uniquement de régler des questions nécessitant une action immédiate en raison de l'échéance d'application limitée à 2010 des dispositions relatives aux taux réduits. L'objectif est de généraliser l'application facultative des taux réduits dans les domaines pour lesquels il existe suffisamment d'éléments montrant que les taux réduits n'entravent pas le bon fonctionnement du marché intérieur : services dits à forte intensité de main-d'œuvre et des services fournis localement. Les dispositions fiscales liées à la politique environnementale et d'économie d'énergie ne font pas partie de cette proposition.

## **Place du logement social dans la réforme de la TVA**

Dans le secteur du logement, les taux réduits ne seront plus limités aux services fournis dans le cadre de la politique sociale, comme c'est le cas actuellement, ils seront applicables, de façon facultative, toujours, à tout le secteur du logement. Par ailleurs, ils s'appliqueront également à la fourniture et à la construction de tous les logements, ainsi qu'aux services liés à ce secteur (y compris la rénovation, l'entretien, le nettoyage, etc.). Les services à haute intensité de main d'œuvre dans le domaine du logement qui faisaient l'objet d'une dérogation différente pour l'application de taux réduits de TVA, sont ainsi intégrés dans les dispositions générales sur les taux réduits de TVA.

# Marchés publics, concessions, PPP, in house

Les organismes Hlm, quelque soit leur statut, sont considérés par le droit communautaire comme des organismes de droit public. La jurisprudence CJCE du 2 février 2001 les définit en tant que pouvoirs adjudicateurs, c'est-à-dire des *organismes créés pour satisfaire exclusivement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial, doté de la personnalité juridique et sous le contrôle de gestion des pouvoirs publics.*

En raison de cette qualification, les organismes Hlm, dans les relations avec d'autres partenaires, se voient opposer le corpus de règles relatif au marché intérieur et à la commande publique, notamment :

- les règles relatives aux marchés publics,
- les concessions,
- la définition de prestation in house,
- les PPP.

## Directives marchés publics

Les directives marchés publics 2004/18 CE doivent être appliquées par les organismes Hlm, transposées dans le CMP, dès lors qu'ils concluent un « marché public ».

Cette application est assez extensive afin de garantir l'effet utile des dispositions communautaires en la matière. En effet, l'application des directives se fait indépendamment des définitions nationales.

## Définitions

**Marchés publics** : contrats à titre onéreux conclus par écrit entre un ou plusieurs opérateurs économiques et un ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs et ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la prestation de services.

**Marchés publics de travaux** : marchés ayant pour objet soit l'exécution, soit conjointement la conception et l'exécution de travaux, soit la réalisation d'un ouvrage.

**Marchés publics des services** : marchés publics autres que marchés de travaux ou de fournitures portant sur la prestation de services.

**Arrêt Commune de Roanne, CJCE, 18 janv 2007** : les éléments de services tels que l'acquisition foncière, la recherche des fonds, l'organisation d'un concours d'architecture et/ou d'ingénierie ainsi que la commercialisation des bâtiments font partie de l'achèvement de l'ouvrage > qualification de marché public de travaux.

## A noter

- Hors seuils d'application des directives européennes, les marchés publics sont soumis aux principes fondamentaux du traité de transparence, égalité de traitement, non discrimination..., Arrêt CJCE, Ben Moustien, 3 décembre 2001

- Hors seuils, communication de la Commission « petits marchés publics » du 24 juillet 2006

## Concessions

La principale différence entre marché et concession en droit européen réside dans le risque qui est inhérent à l'exploitation de la construction ou de la fourniture de services, le concessionnaire supporte ce risque d'exploitation.

**Concessions de travaux** : règles spécifiques spécifiées dans les directives marchés publics

**Concessions de services** : inapplicabilité des directives marchés publics, mais respects des principes généraux du traité, transparence, concurrence, égalité de traitement, découlant des articles 43 et 49 du traité CE.

*L'obligation de transparence qui incombe au pouvoir adjudicateur consiste à garantir, en faveur de tout soumissionnaire potentiel, un degré de publicité adéquat permettant une ouverture du marché des services à la concurrence ainsi que le contrôle de l'impartialité des procédures d'adjudication (arrêt CJCE Telaustria, C324/98).*

Les concessions de services devraient faire l'objet en 2008 d'une prochaine réglementation européenne plus précise quant à leur mode d'attribution.

### **Partenariats public-privé : PPP contractuels et Institutionnels**

- **PPP contractuels** : partenariats entre secteur public et secteur privé qui se fondent sur des liens exclusivement conventionnels. Le corpus de règles relatif aux marchés publics et aux concessions leur est applicable en fonction de leur forme, marché public ou concession.
- **PPP institutionnels** : coopérations entre le secteur public et le secteur privé au sein d'une entité distincte dont l'objet est de veiller à la livraison d'un ouvrage ou d'un service au bénéfice du public.

Un livre vert de la Commission européenne du 30 avril 2004 et une communication du 1er novembre 2005 indiquent que ce type de PPP doit faire l'objet d'une mise en concurrence lors de sa création pour sélectionner le partenaire privé ou d'une mise en concurrence lors de l'attribution de la mission qui devrait lui être confiée. Une communication sur les PPP institutionnels (PPPI) a été adoptée le 18 février 2008, son objet est d'appliquer les principes de transparence, de concurrence et d'égalité de traitement à la création de ces PPPI et/ou à l'attribution d'une mission à ces derniers.

Lors de la création d'un PPPI, les règles de concurrence doivent être appliquées au choix du partenaire privé : les directives marchés publics si l'objet du PPPI créé constitue un marché public, les principes généraux du droit européen si cet objet prend la forme d'une concession. Lorsqu'un PPPI est déjà créé, mais une nouvelle mission doit lui être confiée, alors l'attribution de cette mission doit respecter les règles précédentes : les directives marchés publics lorsque la mission constitue un marché, les grands principes généraux du droit européen lorsqu'elle constitue une concession.

En conclusion, il n'y a pas dès lors de double mise en concurrence lors de la création d'un PPPI puis lors de l'attribution d'une mission à ce même PPPI, à moins que la mission confiée soit différente de celle qui a motivé la création de ce partenariat.

A noter, le texte de la communication PPPI précise que le simple apport de capital par un partenaire privé dans un partenariat public/privé n'est pas concerné par ces règles.

### **In house**

Cette notion jurisprudentielle permet de rendre inopposable à une entité distincte du pouvoir adjudicateur les règles de mise en concurrence et de marchés publics dans ses relations avec le pouvoir adjudicateur puisque cette entité est considérée comme une émanation du pouvoir adjudicateur lui-même (arrêt Teckal, 18 nov 1999, CJCE).

#### **Critère de définition :**

- entité juridique distincte.
- contrôle analogue de la personne publique sur l'entité égal à celui qu'elle exerce sur ses propres services.
- réalisation de l'essentiel de l'activité de l'entité avec la personne publique.

La notion de **contrôle analogue** a fait l'objet de nombreuses précisions jurisprudentielles qui rendent celle-ci très restrictive. En effet, toute participation privée au sein de l'entité exclut la qualification de In house (arrêts CJCE Stadt Halle, Coname, Parking Brixen, Anav, Agesi)

# Politique énergétique

---

Le 9 mars 2007, le Conseil européen a adopté un « paquet énergie », ensemble de mesures relatives à la politique énergétique européenne, à la performance énergétique et au développement des énergies renouvelables.

Afin d'apporter des réponses techniques aux objectifs que les chefs d'Etat et de gouvernement ont approuvé, la Commission européenne a élaboré un plan « Energie-Climat » lequel a été présenté le 23 janvier 2008 et a fait l'objet d'un large soutien par les chefs d'Etat et de gouvernement de l'UE lors du Conseil européen de Printemps (13-14 mars 2008). Il s'agit d'un plan d'action visant à mettre en place une politique commune de l'énergie et à lutter contre le changement climatique.

Le « paquet Energie-Climat » propose des solutions afin que l'UE soit en mesure d'atteindre, d'une part, une réduction des émissions de GES de 20% (par rapport à 1990), et d'autre part, une proportion de 20% d'énergies renouvelables dans la consommation totale de l'UE, le tout d'ici 2020. Les principaux apports de ce nouveau paquet touchent au système communautaire d'échange des quotas d'émission de GES (ETS), aux biocarburants, ainsi qu'aux énergies renouvelables.

## **Entre objectif d'excellence énergétique et inflation réglementaire pour l'habitat social**

Le logement social en Europe qui représente un parc total de 22 millions de logement locatif social est très concerné par ce paquet énergie. En matière d'économie d'énergie, c'est dans le bâtiment existant que résident les réels gisements d'économie d'énergie. La réduction des charges et l'amélioration du confort pour les habitants ont jusqu'à présent joué un rôle majeur. Mais amener les logements existants à un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs énergétiques et environnementaux internationaux nécessite de conduire des travaux de réhabilitation de grande ampleur dans tous les pays membres de l'Union européenne.

Or, la question énergétique dans le logement renvoie à plusieurs problématiques : le financement des investissements, la rentabilité des interventions pour améliorer la performance énergétique. Quel gain potentiel et pour qui ? Comment utiliser le gain potentiel pour financer les interventions, la pérennité des solutions (qualité des réalisations, compréhension de l'utilisation etc...) ? Quel gisement d'économie sans sacrifier la qualité du service rendu pour le logement social (natures des interventions à réaliser, critères d'arbitrages pour échelonner des interventions avec un maximum de rentabilité) ?

Un groupe d'experts énergie a été mis en place au niveau européen par le CECODHAS afin d'alimenter ses prises de position. L'Union sociale pour l'habitat en est un membre actif et le co-anime. Ce groupe assure depuis près d'un an un échange régulier et structuré de pratiques et d'expériences. Par les études et méthodes comparatives, il doit alimenter les institutions européennes et proposer des solutions adaptées au secteur de l'habitat social.

A côté des propositions politiques en matière d'énergie, existent des programmes européens qui ont pour objectifs de chercher des solutions durables en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelables. Tel est l'objet du programme SAVE « moderniser le logement social ».

### **Projet SAVE « Power House Europe »**

Le projet SAVE « Power House Europe » (dénommé initialement « EI Housing Net ») coordonné par le CECODHAS avec l'appui de l'USH et de HTC a été sélectionné par la Commission européenne dans le cadre de l'appel à projet SAVE d'automne 2007. L'objectif du projet est de faciliter la diffusion des résultats de projets européens par le biais de plateforme nationale. Une quarantaine d'organismes de logements sociaux européens sont actifs dans ce domaine des échanges et de l'expérimentation à l'appui de programmes européens en lien avec l'énergie. Le projet a pour objectif de mieux informer les organismes et leurs partenaires des résultats de ces projets européens afin de les aider dans leur stratégie énergétique. Aux côtés de l'USH et de HTC, d'autres fédérations nationales de logement social (italienne, suédoise, espagnole, anglaise, estonienne et bulgare) sont partenaires dans ce projet, avec un budget total de 1.5 millions d'euros. Débutant à compter du mois de septembre 2008, le projet s'étalera sur une durée de trois ans avec à la clé un site internet dédié permettant de capitaliser les expériences des organismes de logement social dans l'Union européenne

**L'exercice de refonte de la directive EPBD (Performance énergétique dans les bâtiments)**

La Commission européenne a lancé le 28 avril dernier une consultation en ligne en vue de la refonte de la Directive actuelle de 2002 à laquelle l'USH a répondu en parallèle de la rédaction d'une contribution. La proposition de directive refondant la directive actuelle est attendue pour octobre 2008. Sur la base des difficultés rencontrées par les organismes de logement social dans la mise en œuvre de la législation en vigueur relative à la performance énergétique, l'USH demande, préalablement à cet exercice de refonte, un approfondissement de l'évaluation de cette directive. Une fois ce travail réalisé, l'USH estime que des améliorations à cette directive pourront, ensuite, être apportées ayant trait à la nécessaire fiabilisation du certificat de performance énergétique et au renforcement des exigences minimales de performance énergétique. En complément, une réflexion sur les dispositifs de financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique s'avère souhaitable.

**Textes adoptés par la commission européenne**

- 3<sup>e</sup> paquet libéralisation du marché du gaz et de l'électricité
- Paquet « Climat-Energie » dont la proposition de directive relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables
- Première évaluation des plans d'action nationaux en matière d'efficacité énergétique

**Prochaines étapes**

2008 et 2009 :

- Projet de refonte de la directive EPBD performance énergétique dans les bâtiments
- Projet de directive sur les certificats blancs d'efficacité énergétique

# Agenda social

---

L'Union européenne a proposé de nombreuses actions et publié de nombreux textes relatifs à la politique sociale, avec pour objectif principal une volonté affichée de se rapprocher des citoyens et apporter des réponses concrètes au niveau communautaire face à une situation sociale dégradée et à l'échec de la stratégie de Lisbonne en la matière, notamment la lutte contre les exclusions.

Afin de mener à bien ce renouvellement de la politique sociale européenne, l'Agenda social européen 2006-2010 a fait l'objet d'évaluation pour tenter de le relancer de façon à être plus efficace ; par ailleurs la politique d'inclusion européenne a fait elle aussi l'objet de propositions pour une meilleure mise en œuvre et de meilleurs résultats.

## **Un bilan de la réalité sociale de l'Union européenne**

La Commission a proposé de réaliser en 2007-2008, un bilan de la réalité sociale en Europe afin de mieux orienter les politiques communautaires et de participer à la révision à mi parcours de l'Agenda social européen, au moyen d'une consultation publique. Le logement trouvait sa place dans le débat les facteurs clés prédéfinis concernant :

- les perspectives économiques ;
- la nature du travail ;
- les nouveaux modèles de vie familiale ;
- la pauvreté et les inégalités ;
- les obstacles à la santé.

L'Union sociale pour l'habitat a participé activement à cette consultation afin de rappeler le contexte de crise du logement que traverse la plupart des pays européens et qui a par conséquent de nombreux impacts sur la croissance, la compétitivité et l'intégration sociale.

## **La politique d'inclusion sociale**

En raison du succès en demi teinte de la stratégie de Lisbonne en matière d'inclusion sociale, la Commission a proposé de concentrer ses actions autour de la notion d'inclusion **active** selon trois axes fondamentaux : aide au revenu suffisant pour éviter l'exclusion sociale, lien avec le marché du travail et lien avec un meilleur accès à des services de qualité. L'Union sociale pour l'habitat a réagi à ces propositions dans la mesure où la thématique logement fait partie intégrante de la mise en œuvre de 3 axes. L'Union sociale pour l'habitat a aussi tenu a rappeler les objectifs communs de l'inclusion sociale fixés par le Conseil de Nice en matière de logement dans la promotion de l'accès à tous aux services : « *Mettre en oeuvre des politiques ayant pour objectif l'accès de chacun à un logement décent et salubre, ainsi qu'aux services essentiels nécessaires, compte tenu du contexte local, à une existence normale dans ce logement (électricité, eau, chauffage...)* ».

## **Le « paquet social » publié le 2 juillet 2008**

A la suite des différentes initiatives en matière de politique sociale, la Commission a publié une série de textes relatifs à ces questions : une communication sur l'Agenda social renouvelé, une communication sur la méthode ouverte de coordination mais aussi une proposition de directive contre les discriminations ?

**L'Agenda social renouvelé** propose des objectifs et des priorités renouvelées autour des notions, d'opportunités, d'accès et de solidarité, le logement y est identifié en matière d'immigration, d'intégration des jeunes et dans la politique générale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Différents instruments sont proposés dans ce texte comme le développement de la législation communautaire, les financements européens, le dialogue social, et la méthode ouverte de coordination.

**La méthode ouverte de coordination pour l'inclusion sociale**, qui constitue le principal instrument de mise en œuvre de la politique européenne en la matière, fait l'objet d'une proposition de renforcement de visibilité d'une part, mais aussi des outils d'analyse, d'interaction avec les autres politiques européennes

# Agenda et cohésion territoriale

---

Si la procédure de ratification du Traité de Lisbonne arrive à son terme, l'Union européenne se verra assigner un nouvel objectif : promouvoir la cohésion économique, sociale et **territoriale** (Futur article 3.3 du Traité sur l'Union européenne). La maturation de ce concept a été rendue possible une fois qu'une « vision commune du territoire européen » a pu être dégagée grâce à l'élaboration du Schéma de développement de l'espace communautaire en 1997. Toutefois, il aura fallu attendre la signature de la Charte de Leipzig sous présidence allemande et l'Agenda territorial de l'Union européenne sous présidence portugaise pour donner à la cohésion territoriale une impulsion décisive.

Ce concept n'a pas fait l'objet d'un réel travail de définition jusqu'à présent. Les tentatives de définition oscillent toutes entre l'objectif de réduction des disparités territoriales et un objectif plus transversal lié à l'activité et la vie des Européens. La cohésion territoriale qualifie ainsi un état de l'espace européen dans lequel les écarts entre territoires sont réduits ou au moins acceptables, afin que tous les Européens puissent jouir de conditions de vie et de développement comparables, et où les liens existant entre les territoires sont susceptibles de créer une certaine communauté d'appartenance.

## **Le livre vert sur la cohésion territoriale**

Fruit d'une demande de la présidence allemande et d'un travail de lobbying des réseaux de collectivités locales et régionales défendant des territoires spécifiques, le Livre vert sur la cohésion territoriale doit se nourrir de la réponse des Etats membres au questionnaire qui leur a été envoyé par la Commission européenne en mai 2007 afin de voir comment ce concept est appréhendé. Le but du livre vert sur la cohésion territoriale, en affirmant le rôle central de la cohésion territoriale dans la mise en œuvre des politiques structurelles et la nécessité de lui donner sa juste place dans la formulation des autres politiques au niveau régional, national et européen, est d'amorcer le débat en la matière. Sa sortie est prévue le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et sera suivi d'une phase de consultation des parties prenantes laquelle devrait s'achever vers la fin février 2009. Le livre vert actuellement en préparation sera divisé en 4 parties :

1. Les implications du concept de cohésion territoriale sur le développement économique et social, et ce dans une perspective de développement durable ;
2. Le rôle de la cohésion territoriale dans la mise en place d'un développement équilibré des territoires par une action à la fois sur trois enjeux territoriaux (concentration, connectivité des territoires et le renforcement de la coopération pour surmonter les divisions territoriales) et sur les différents types spécifiques de Région ;
3. La mise en œuvre opérationnelle du concept de cohésion territoriale au niveau national et communautaire avec un accent mis sur une meilleure articulation entre les politiques sectorielles et territoriales ;
4. Une partie recensant les questions couvrant les principaux enjeux décrits par le Livre vert et précisant le champ du débat (étendue et contenu, le niveau de l'action territoriale, une meilleure coopération, une meilleure coordination, de nouveaux partenariats territoriaux, les indicateurs à développer).

## **Les enjeux pour le logement social**

L'intégration du logement à la politique de cohésion économique, sociale et territoriale de l'Union européenne est importante. Le secteur du logement est un élément crucial pour l'attractivité économique des territoires ainsi qu'un instrument pour réduire les déséquilibres territoriaux. De ce fait, ce secteur joue une influence sur un certain nombre d'éléments clés de la cohésion territoriale :

- Une offre suffisante de logements abordables est un élément déterminant de la présence d'activités économiques de même qu'un facteur de mobilité de la main d'œuvre ;
- Une offre équilibrée de logements en terme de distribution spatiale aide à accroître la qualité environnementale des territoires ;
- Les organismes de logement social doivent répondre à une grande variété de besoins spécifiques. Pour y faire face, ils jouent un rôle majeur dans l'accessibilité aux services (emploi, éducation, santé, transport...).

# Vieillesse

---

## **Le vieillissement de la population : un défi européen majeur**

L'Europe n'a pas de compétence en matière du logement des personnes âgées, il reste que le vieillissement de la population est l'un des plus grands défis que l'Union européenne devra affronter ces prochaines années.

La Commission adoptera d'ici la fin du mois de novembre 2008 une communication proposant des voies pour mieux prendre en compte les besoins d'une population vieillissante dans les domaines tels que l'aménagement du territoire, l'environnement ou l'accès aux nouvelles technologies. Elle accordera une attention privilégiée aux conditions d'une offre de soins adaptés aux besoins des personnes dépendantes et de leur famille et au rôle potentiel des fonds structurels. Elle englobera les thématiques suivantes : vieillissement actif, mais aussi les services à la personne, transport, mobilité, vieillir en bonne santé, le volontariat

## **Les enjeux du vieillissement pour le logement social**

Pour les organismes de logement social, ces enjeux sont protéiformes :

- Solitude et paupérisation ;
- Accès aux services et aux soins ;
- Vulnérabilité, accompagnement par des services adaptés pour favoriser le maintien à domicile ;
- Mobilité spatiale des personnes âgées dans les territoires, dans les quartiers et dans le parc locatif ;
- Adaptation physique du parc de logement social...

Répondre à ces enjeux suppose de construire des politiques articulant offre de logements et services d'autant plus complexes à mettre en place que la catégorie « personnes âgées » utilisée de façon courante, recouvre des situations très diverses en termes d'âge, de capital culturel, de mode de vie, de situation familiale ou d'état de santé.

La dimension patrimoniale (investissements, introduction d'une technologie au service des besoins dans le logement, enjeu de la mobilité résidentielle) s'accompagne d'une dimension sociale (maintien à domicile, proximité du bailleur social, coopération avec les fournisseurs de services sociaux et associations ou encore création de filiales).

L'aménagement du territoire contribue à penser un développement équilibré de l'espace à proximité /autour de la personne âgée.

## **Principales initiatives du CECODHAS sur la thématique du vieillissement**

### **1) Un travail d'étude :**

- **sondage d'opinion** pour examiner comment l'opinion publique perçoit le vieillissement à l'échelle européenne dans trois pays : France, Grande-Bretagne et Espagne.
- **Analyse de l'Observatoire européen du logement social** qui met en évidence l'inadaptation des logements aux personnes âgées et la nécessité de services à domicile posant la question des partenariats entre les organismes de logement social et les prestataires de services.

### **2) L'organisation d'une conférence sur le vieillissement et le logement social**

Le CECODHAS en lien avec l'Union sociale pour l'habitat a organisé avec l'intergroupe Urban Logement le 16 avril 2008 une **conférence sur le vieillissement et le logement social**. Cette Conférence a rencontré un grand succès lequel s'explique par la mobilisation des différents acteurs clés du vieillissement au niveau européen comme l'intergroupe Ageing du Parlement, la plateforme Age, d'autres parlementaire européens comme Neena Gill, rapporteur sur les nouvelles technologies

et les personnes âgées) et la mise en dialogue avec des spécialistes du vieillissement (gérontologue...) et des organismes de logement social venus présenter des exemples de bonnes pratiques et ce dans un souci d'une approche intégrée du vieillissement et du logement social.

### **3) La création d'un sous-groupe « Vieillissement »**

Pour répondre aux différents enjeux posés aux membres du CECODHAS, un sous-groupe « Vieillissement » présidé par Muriel Boulmier a été créé le 23 juin 2008 avec 3 objectifs :

- Suivre et influencer l'agenda communautaire sur les questions de vieillissement :
  - Les politiques européennes (notamment le suivi du Livre vert sur la cohésion territoriale pour l'intégration territoriale des personnes âgées par l'accès aux services, la Communication sur les besoins des personnes âgées...)
  - Les fonds européens ;
- Développer la visibilité institutionnelle des partenaires du vieillissement sur la scène européenne avec la création d'un forum intersectoriel;
- Faciliter les échanges d'expériences par une diffusion des pratiques innovantes entre ses membres avec :
  - Des réunions régulières du sous-groupe comportant des témoignages d'opérateurs de logements sur différentes thématiques diverses comme les services liés au vieillissement, les politiques patrimoniales, les partenariats, le maintien à domicile, les projets intergénérationnel etc...
  - La création d'une rubrique « vieillissement » sur le site du CECODHAS ainsi qu'une publication spécifique du CECODHAS sur les projets de logement liés aux personnes âgées.

# En savoir plus

---

## Portail Europe :

- Portail Europe de l'Union Sociale pour l'Habitat : <http://www.union-habitat.org/europe>
- Note de veille communautaire en ligne : <http://www.union-habitat.org/europe/veille>
- Site ressources sur les fonds structurels : <http://www.union-habitat.org/europe/fonds-structurels>
- Site campagne des européennes de 2004 : <http://www.union-habitat.org/europe/mep>
- Site du CECODHAS : <http://www.cecodhas.org>
- Site du Collectif SSIG : <http://www.ssig-fr.org>

## Tableau de bord des dossiers relatifs au logement social :

- Tableau de bord des dossiers suivis à Bruxelles incorporant les liens avec l'ensemble des textes officiels communautaires concernés <http://www.union-habitat.org/europe/veille>

## Publications récentes :

- Le Développement du logement social dans l'Union européenne : quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire, DEXIA - CECODHAS – USH, Dexia Edition, 2007
- Développement urbain durable et performance énergétique : Mode d'emploi des fonds structurels 2007-2013, USH, Paris 2007
- Les services sociaux d'intérêt général dans le marché intérieur du XXIème siècle : la nouvelle donne du Traité de Lisbonne, Comité des Régions – Comité économique et social européen-Collectif SSIG, Bruxelles 2008
- Une Europe protectrice des services sociaux : le guide SSIG des collectivités locales, Collectif SSIG, Paris 2008

## Qui fait quoi à Bruxelles ? Vos interlocuteurs à la Représentation auprès de l'UE

|  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Politique de cohésion</li><li>• Inclusion sociale</li><li>• Développement durable</li><li>• Environnement urbain</li><li>• Energie</li><li>• Accès aux fonds structurels</li><li>• Accès aux programmes UE</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Concurrence</li><li>• Marché intérieur</li><li>• SIG-SIEG-SSIG</li><li>• Fiscalité</li><li>• Marchés publics</li><li>• Normalisation</li><li>• Contentieux</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Représentation auprès des institutions communautaires et européennes :<ul style="list-style-type: none"><li>- Commission européenne</li><li>- Parlement européen</li><li>- Comité des Régions</li><li>- Comité économique et social</li><li>- Conseil de l'Europe</li></ul></li><li>• Représentation auprès des réseaux européens</li></ul> |
| Carine Puyol – Vincent Caron<br>Chargé(e)s de mission politiques sectorielles<br><a href="mailto:carine.puyol@union-habitat.org">carine.puyol@union-habitat.org</a><br><a href="mailto:vincent.caron@union-habitat.org">vincent.caron@union-habitat.org</a>  | Virginie Toussain<br>Juriste-conseil en droit communautaire<br><a href="mailto:virginie.toussain@union-habitat.org">virginie.toussain@union-habitat.org</a>  | Laurent Ghekiere<br>Représentant de l'Union sociale pour l'habitat auprès de l'UE<br><a href="mailto:laurent.ghekiere@union-habitat.org">laurent.ghekiere@union-habitat.org</a>   |

## Adresse :

**Housing Europe Centre**  
18 square de Meeus, B-1050 Bruxelles  
Tel : + 322 213 84 40  
e-mail : [ue@union-habitat.org](mailto:ue@union-habitat.org)

Rapport réalisé par Virginie Toussain et Vincent Caron  
sous la direction de Laurent Ghekiere  
Bruxelles – septembre 2008

Union sociale pour l'habitat  
Représentation auprès de l'Union sociale  
Direction des relations institutionnelles et du partenariat  
sous la direction de Dominique Dujols