

# L'organisation intégrée du SIG de logement social et du SIEG de son financement (Article 86.2 TCE)

**DROIT AU LOGEMENT** : engagement international + objectif à valeur constitutionnelle d'accès universel au logement

**Etat** : obligation de loger les personnes exclues du marché du logement (Loi sur le Droit au logement opposable)  
**Communes** : obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (Loi Solidarités et Renouvellement urbains)  
**Sanctions** : pénalités financières

**Défaillance du marché du logement - indicateurs**  
 2.187.000 personnes mal logées (insalubrité, sur-occupation...)  
 1.031.500 personnes sans domicile personnel (foyer, hôtel, camping)  
 100.000 personnes sans abri (SDF)  
*(Sources : Fondation Abbé Pierre, Rapport 2008)*  
 1.200.000 ménages inscrits en liste d'attente du logement social

**Éligibilité et procédure d'attribution**  
 - Plafonds de revenus (couvrant 70% population)  
 - Critères de priorité  
 - Réservation : Etat, Communes, 1% logt  
 Accueil de 450.000 ménages / an

Code de la Construction et de l'Habitation  
**« SIG » du logement social**  
 Amélioration de l'habitat des personnes à ressources modestes et défavorisées  
 Droit au logement  
 Mixité sociale des villes et quartiers – Diversité de l'habitat

**Obligations** (illimitées dans le temps) :  
 - Tarifaire (loyers plafonnés)  
 - Accès des utilisateurs éligibles  
 - Sécurité d'occupation  
 - Participation des utilisateurs  
 - Vente aux utilisateurs

**Compensation\***  
 - Subventions  
 - Taux réduits de TVA\*\*\*  
 - Exonérations fiscales  
 - Contributions des employeurs  
 - Garantie publique

**Offre de 4.300.000 logements locatifs sociaux**  
 10 millions de personnes logées (15% de la population)  
 17% des résidences principales – 43% du parc locatif  
 loyers en moyenne nationale inférieur de moitié à ceux du marché libre (4,3 €/m2 contre 8,3 €/m2)  
 Coût moyen d'un logement social : 140.000 €

+ 62.000 logements (2006)  
 140.000 logements réhabilités (2005)

**Plan National de Cohésion Sociale** : Objectifs :  
 + 591.000 logements sociaux en 5 ans  
 + 120.000 logements sociaux par an

**Mandatement par octroi de droits spéciaux**  
 Construction, aménagement, attribution et gestion  
 Programmation territoriale de l'offre

**820 organismes d'Habitations à Loyers Modérés\*\***  
 (+ 291 Sociétés d'Economie Mixte immobilières  
 480.000 logements locatifs sociaux)  
 6 Mds€ d'investissement annuel  
 15 Mds€ de loyers, 4 Mds€ de charges locatives

**Objectif d'accès universel au financement à LT**

Conditions économiques et financières nécessaires à l'accomplissement du SIG de logement social

85 Mds€ d'encours de prêts  
 5 Mds€ de prêts nouveaux/an  
 Prêts de 40 à 60 ans  
 Taux de 2,8 à 3,8%  
 6,3 Mds€ / an remboursement emprunts

**Mandatement par octroi de droit exclusif**  
 Centralisation, transformation financière en prêts à LT (40 à 60 ans), sécurisation

**Obligations** : protection des forces du marché  
 - Prêts réglementés au logement social  
 - Durée, taux, amortissement fixés par l'Etat  
 - Accès universel des utilisateurs (HLM + SEM)  
 - Sécurisation de la transformation financière

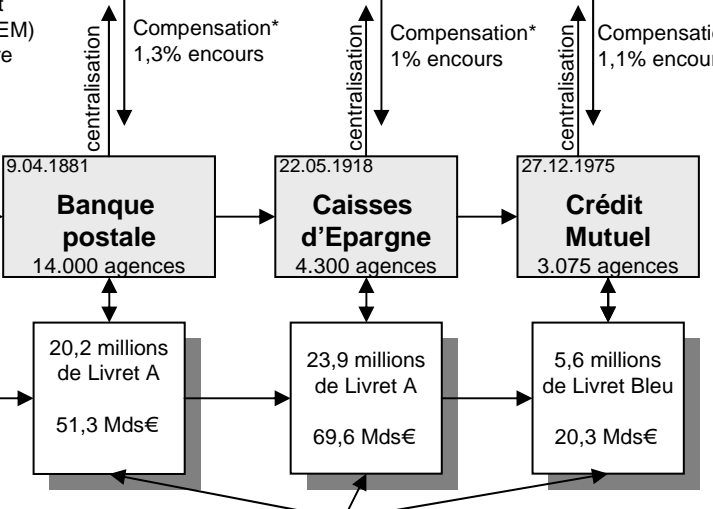
**Caisse des Dépôts et Consignations**  
 Capitalisation de 201,2 Mds€ / épargne liquide collectée (2007)  
 Transformation financière en prêts à long terme (40 à 60 ans)

Code Monétaire et Financier  
**« SIEG » de financement du logement social**  
 +  
**« SIEG » d'accessibilité bancaire**

**Mandatement par octroi de droits spéciaux**  
 3 établissements bancaires  
 21.375 agences  
 49,7 millions de livrets  
 2.325 livrets / agence

**Obligations** :  
 - Collecte  
 - Centralisation à 100%  
 - Rémunération  
 - Plafond de dépôts  
**Compensation\***  
 - % épargne collectée

**Obligations** :  
 - Commercialisation  
 - Gratuité de la gestion  
 - Retrait à partir de 1,5 €  
 - Non sélection des clients



**49,7 millions d'épargnants détenteurs (80% de la population)**  
 21.375 agences distributrices (moy de 2.325 livrets/agence)  
 141,2 Mds€ placés soit 4 à 5% du patrimoine financier des ménages  
 Épargne liquide, défiscalisée, rémunérée à 3,5% plafonnée à 15.300 €/ personne, solde moyen = 2.841 €

**Accès universel - épargne garantie / Etat**

\* Au sens de la Décision 2005/842/EC du 28 novembre 2005 JOUE L 312/67 du 29.11.2005

\*\* Organismes créés pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général, cf arrêt CJCE C 237/99 du 1er février 2001

\*\*\* Au sens de la 6ème Directive TVA, annexe X – « logements fournis dans le cadre de la politique sociale », références