



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT

REPRÉSENTATION  
AUPRÈS DE L'UNION EUROPÉENNE



HOUSING  
EUROPE

Parce que notre  
**avenir**

se joue  
également à

**Bruxelles**



influence de l'Union européenne sur les politiques du logement social des Etats-membres est croissante. Les aides accordées aux organismes d'Hlm, les taux réduits de TVA, les agréments de bailleurs sociaux ou encore leurs conditions de coopération sont aujourd'hui régis par des textes européens. Quant aux politiques de logement, elles sont désormais encadrées par la Commission dans le cadre de la surveillance macroéconomique de la zone euro (semestre européen) et de leurs incidences sur le prix des logements et l'endettement des ménages.

Depuis son installation à Bruxelles en 2001, le bureau de l'USH n'a cessé de défendre les intérêts des organismes d'Hlm, le bon accomplissement de leurs missions d'intérêt général ainsi que leur modèle économique.

Dans un premier temps, notre priorité a consisté à faire reconnaître le caractère de service d'intérêt général du logement social et les missions d'intérêt général imparties aux organismes d'Hlm. Cette reconnaissance a permis notamment de sécuriser les aides accordées aux organismes d'Hlm en leur appliquant le régime favorable des compensations de service public, mais également d'exclure le contrôle des agréments Hlm des dispositions de la Directive services, d'exclure de la directive marchés publics les marchés de coopération entre organismes d'Hlm tout en consolidant les taux réduits de TVA applicables aux logements fournis dans le cadre d'une politique sociale.

Cette sécurisation acquise, bien qu'en révision régulière, nous a permis dans un second temps de mieux positionner ces missions d'intérêt général des organismes d'Hlm dans les politiques de l'Union européenne, et notamment dans les politiques de cohésion et de lutte contre les changements climatiques.

Dans le cadre du plan de relance économique du Président Barroso, les investissements en matière de rénovation thermique des logements sociaux ont été rendus éligibles au FEDER au terme de deux années de négociation. Le Plan Juncker d'investissements stratégiques a confirmé cette éligibilité du logement social ainsi que les prêts de la Banque Européenne d'Investissement.

Cette mission de représentation des intérêts des organismes d'Hlm auprès de l'Union européenne s'est ainsi élargie pour englober l'appui opérationnel aux organismes d'Hlm

dans l'accès aux fonds structurels, l'application des contrôles d'aides d'Etat ou encore le montage de marchés de coopération public-public.

Notre engagement au sein de Housing Europe, notre fédération européenne du logement social, s'est également renforcé par l'élection de Cedric Vanstyvendael, DG d'Est Métropole Habitat (Villeurbanne), à sa présidence et l'animation par votre serviteur de l'Observatoire européen du logement social et de la préparation de ses rapports bisannuels sur l'état du logement dans l'Union européenne dont le prochain sera présenté devant le Parlement européen le 17 octobre.

Ce reporting des dossiers en portefeuille témoigne de l'importance de notre présence à Bruxelles et illustre les enjeux en présence.

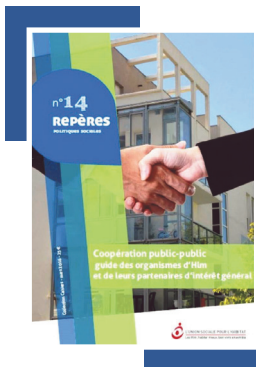


**Laurent Ghekiere, Représentation auprès de l'Union européenne,  
Audition devant le Comité économique et social européen sur les SIEG et le logement social.**

# Reporting dossiers UE

## MARCHE INTERIEUR

## CONCURRENCE



### MARCHÉS PUBLICS Coopération public-public

La transposition en France de la Directive marchés publics révisée est effective depuis plus d'un an. L'ensemble des textes de droit interne est publié et applicable. La France a ainsi saisi l'opportunité de cette révision pour moderniser son droit

interne et unifier les textes en matière de commande publique. Les organismes d'Hlm, en qualité de pouvoirs adjudicateurs, bénéficient des nouvelles dispositions obtenues à Bruxelles relatives à la coopération public-public. Les marchés relevant de cette forme de coopération, tant verticale (in-house) qu'horizontale, sont désormais sécurisés et exclus des procédures de mise en concurrence. Un plan d'action de l'USH aide les organismes d'Hlm à s'approprier ces nouvelles dispositions en lien avec la réforme territoriale.

#Cooperationpublicpublic

<http://www.economie.gouv.fr/daj/textes-marches-publics>



### TVA Plan d'action – Taux réduits au logement social

Le plan d'action adopté en 2016 par la Commission proposait 2 options relatives aux taux réduits de TVA. Le cadre actuel, qui devait être transitoire, est considéré comme trop fragmenté pour le développement du marché intérieur. Un choix politique doit être fait par l'unanimité des Etats membres : supprimer les taux réduits dans leur ensemble ou prolonger et réexaminer les taux réduits existants. L'enjeu pour le logement social : pérenniser l'application des taux réduits au titre de biens de première nécessité pour tout logement fourni dans le cadre de la politique sociale. Les propositions législatives de la Commission sont attendues d'ici fin septembre.

[http://ec.europa.eu/taxation\\_customs/taxation/vat/action\\_plan/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/taxation_customs/taxation/vat/action_plan/index_fr.htm)

### Aides d'État : Décision d'exemption de notification pour le logement social – révision

La Décision CE de 2005, renouvelée en 2011 permettant d'exempter de notification les compensations de service public accordées aux bailleurs sociaux a fait l'objet d'un rapport de mise en œuvre bisannuel de la part des Etats membres. Ces rapports s'ajoutent à un réexamen par la Commission de la Décision pour vérifier son application et sa pertinence. L'USH et Housing Europe ont relayé auprès du cabinet de la Commissaire à la concurrence en charge du dossier, Mme Vestager, certaines difficultés techniques d'application du cadre mais aussi la difficile question du périmètre de la définition du SIEG du logement social. La réponse de la Commissaire ne donne pas à ce jour d'éléments sur le contenu d'une éventuelle révision mais rappelle que la Commission n'a pas pour rôle d'imposer une notion spécifique de logement social. La définition des SIEG est une compétence des Etats membres et la Commission se limite au contrôle de l'erreur manifeste de cette qualification de SIEG. Une position qui est soutenue par le Comité des Régions, le Comité économique et social européen et le réseau des grandes villes européennes EUROCIITIES. A noter que cette Décision a contribué à la modification du cadre réglementaire en France en matière de comptabilité analytique dans la cadre de la VEFA inversée, ainsi qu'en matière de logement intermédiaire, l'ANCOLS ayant été chargée par la loi d'assurer les contrôles réguliers d'absence de surcompensation. Le respect de cette Décision conditionne également l'obtention du FEDER pour les projets des organismes d'Hlm cofinancés par l'Union européenne. Par ailleurs, deux plaintes de l'UNPI pour aides d'Etat illégales sont toujours en cours d'instruction par les services en charge de la concurrence à Bruxelles.

#StateAids

#SGEI

[http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/overview/public\\_services\\_en.html#reports](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/overview/public_services_en.html#reports)

## ZONE EURO



### Gouvernance économique - Semestre européen - APL

Dans le cadre du semestre européen, la Commission a publié ses recommandations par pays en matière de surveillance macro-économique. La question du logement y est toujours étudiée par la surveillance des prix du logement et de l'endettement des ménages et les recommandations spécifiques aux politiques du logement des années précédentes sont reprises pour les mêmes Etats-membres (Pays-Bas, Suède). En effet, les mêmes critiques sur l'excès d'offre de logements sociaux (Pays-bas) et le contrôle trop rigide des loyers (Suède) y sont renouvelées. Une nouveauté néanmoins concerne la France puisqu'en 2016, la question de l'efficacité de la politique du logement en France était clairement posée par la Commission et notamment l'importance de l'APL au regard du budget consacré, question reprise par le nouveau gouvernement dans ses propositions de réforme de la politique du logement. Pour autant, le rapport 2017 relatif à la prévention des déficits ne mentionne plus ce point mais relève l'insuffisance de logements abordables, plus particulièrement en zone urbaine, et notamment de logements sociaux. Le rapport pointe également le nombre d'inscrits sur les listes d'attente pour l'attribution d'un logement social ainsi que le nombre de sans-abris. Aucune recommandation formelle n'a néanmoins été formulée sur ce point à la France.

#EUsemester

#zoneeuro

<https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2017-european-semester-country-report-france-en.pdf>

## DROITS FONDAMENTAUX

### Socle européen des droits sociaux – livre blanc

La Commission a proposé la constitution d'un socle européen de droits sociaux pour la zone euro. Elle a publié une première ébauche et lancé une consultation en vue d'un livre blanc. Le logement et plus particulièrement le logement social sont visés dans le chapitre relatif à « une protection sociale adéquate et viable ». Le texte souligne que la pénurie de logements adéquats et l'insécurité en la matière sont des préoccupations majeures, qui peuvent conduire à l'exclusion. « *Les personnes dans le besoin*

*doivent se voir garantir l'accès au logement social* ». L'USH a pris part à cette consultation pour relever la nécessaire cohérence entre cette initiative et le reste des politiques européennes qui peuvent parfois être contraires à la réalisation de cet objectif (droit de la concurrence, marché intérieur), et la complémentarité entre accès au logement abordable, diversité d'occupation, accès au plus vulnérables et mixité sociale.

Ce socle ne crée pas de nouveaux droits mais vise au regard de l'acquis européen à les rendre effectifs, grâce à des initiatives européennes propres dans sa sphère de compétence, au monitoring ou à des soutiens financiers spécifiques.

Un « principe » est dédié au logement et au sans-abrisme :

- Les personnes dans le besoin doivent bénéficier d'un accès au logement social ou d'une aide au logement de qualité.
- Les personnes vulnérables ont droit à une assistance et une protection appropriées contre les expulsions forcées.
- Des hébergements et des services adéquats doivent être fournis aux sans-abris afin de promouvoir leur inclusion sociale.

L'union européenne en plus du monitoring sur ce point s'engage à rendre effectif ce droit au moyen de ses outils financiers.

#SocialRights

<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52017SC0201&from=EN>

## MIGRANTS

### Plan d'action pour l'intégration des migrants

En complément de l'agenda européen en matière de migration de 2015, adopté pour faire face aux défis migratoires, la Commission a adopté un plan d'intégration pour lutter contre les barrières d'accès à l'éducation, à l'emploi et au logement décent des migrants des pays tiers. L'accès à un logement abordable et adéquat est une condition de base pour réussir l'intégration. Mais l'importance des flux actuels soulèvent des difficultés dans l'accueil initial des populations et leur accès à un logement durable à long terme. La Commission souligne sa capacité de soutien financier pour relever ces défis que ce soit pour l'hébergement temporaire ou pour le logement social (fonds dédiés et BEI). La volonté de mettre par ailleurs en place un échange des bonnes pratiques est affirmée. La Commission encourage les Etats membres à assurer une approche intégrée et la coordination des politiques en



matière de logement comprenant un accès équitable à l'emploi, aux soins de santé et aux services sociaux dans le cadre d'une approche intégrée.

## CLIMAT

### Efficacité énergétique

Les Directives Efficacité Énergétique des Bâtiments (EPBD) et Efficacité Énergétique (EED) sont en cours de révision. L'adoption définitive des projets révisés devrait avoir lieu au début de l'automne. Concernant la directive EPBD, une nouvelle obligation pourrait venir s'imposer : celle pour les constructions neuves et les rénovations importantes d'installer le câblage nécessaire pour mettre en place des prises électriques dans les parkings pour les immeubles ayant plus de 10 places de parking ; la mise en place d'un indicateur pour les bâtiments intelligents et un renforcement des inspections après la réalisation des travaux. Concernant la directive Efficacité Énergétique, certains pays, dont la France et l'Allemagne, souhaitent une révision ambitieuse avec un objectif obligatoire de performance énergétique de 30%, ce qui n'est pas sans conséquence, à terme, sur l'activité des organismes Hlm.

#climateaction

En savoir plus : [http://europa.eu/pol/ener/index\\_fr.htm](http://europa.eu/pol/ener/index_fr.htm)



« Avec Claude Turmes, Député européen, Rapporteur sur la directive performance énergétique. »

### FEDER

La programmation des Fonds structurels 2014-2020 se poursuit en Régions et les dossiers de demande de subvention sont

déposés par les organismes Hlm, notamment en matière d'aide à la réhabilitation thermique. 475 millions d'euros de FEDER ont été programmés en France pour la rénovation thermique des logements sociaux. Leur révision à mi-parcours permet des réajustements d'enveloppe financière par axe thématique. Par ailleurs, les réflexions sur la prochaine période de la politique de cohésion post-2020 ont débuté. Le groupe de Haut Niveau, mis en place par la Commission pour faire des propositions en matière de simplification pour la mise en œuvre des Fonds européens, a rendu ses conclusions en proposant, notamment, une réduction des travaux d'audits de la Commission européenne. Le Parlement s'est, lui aussi, prononcé en demandant, en premier lieu un budget adéquat.

EUcohesion#post2020

#ESIF

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/fr/policy/how/improving-investment/high-level-group-simplification/](http://ec.europa.eu/regional_policy/fr/policy/how/improving-investment/high-level-group-simplification/)



Suivez notre action

[www.union-habitat.eu](http://www.union-habitat.eu)

USH\_Bruxelles

## PLAN JUNCKER

### Plan Européen d'Investissement Stratégique et prêts de la Banque européenne d'investissement.

La BEI a intensifié ses efforts pour financer le logement social en France et dans le reste de l'Union en qualité d'investissement de long terme stratégique. Ainsi, la BEI a signé avec le Brandebourg, en Allemagne, un prêt de 120 millions d'euros pour le logement des réfugiés, un prêt de 1 milliard d'euros pour la construction de logements sociaux avec la Housing Corporation en Angleterre, un prêt de 400 millions d'euros via le Fonds européen d'investissements stratégiques (ou Plan Juncker), en France pour soutenir la rénovation de copropriété privée via des sociétés de tiers investissement et 2 milliards d'emprunts via la Caisse des Dépôts pour la rénovation énergétique dont 500 millions pour le logement social. Dernièrement, elle apporte son soutien à la dynamisation des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux et leurs investissements entre 2016 et 2019, en favorisant la rénovation du parc social dans son ensemble ainsi que les constructions neuves, le programme permettra d'accompagner la mutation du parc social et de renforcer le soutien à la rénovation énergétique des bâtiments.

#JunckerPlan

#EIB

En savoir plus : <http://www.eib.org/index.htm>

## POLITIQUE DE LA VILLE

### Agenda Urbain européen – partenariat logement

L'objectif principal de l'Agenda Urbain de l'Union européenne est d'améliorer la mise en œuvre des politiques européennes et nationales sur le terrain, en impliquant les villes dans la conception des politiques et dans leur mise en œuvre, afin que celles-ci soient plus efficaces avec un coût moindre.

Cet agenda est concentré sur plusieurs thématiques, choisies conjointement par la Commission européenne et les Etats membres. En réponse à chacun de ces thèmes, un partenariat réuni des experts de la Commission européenne, des Etats, des villes et des réseaux d'acteurs concernés par le thème.

Parmi les quatre thèmes prioritaires le partenariat Logement, présidé par la Slovaquie dont Housing Europe et l'Union sociale pour l'habitat sont membres, qui consacre ses travaux sur les aides d'Etat au logement et les bonnes pratiques en matière d'offre de logements abordables des villes européennes.

#EUUrbanAgenda

En savoir plus : [https://eu2015.lv/images/news/2015\\_06\\_10\\_EUUrbanDeclaration.pdf](https://eu2015.lv/images/news/2015_06_10_EUUrbanDeclaration.pdf)



## THE STATE OF HOUSING IN THE EU 2017

**SAVE THE DATE FOR THE LAUNCH!**

October 17, European Parliament, Brussels  
#housingEU



"Social housing should  
be at the core of social  
Europe."

- Cédric Van Styvendael  
President



Cédric Van Styvendael,  
Président Housing Europe

### Laurent Ghekiere

Représentant auprès de l'UE  
Directeur affaires européennes  
@LaurentGhekiere

### Carine Puyol

Responsable Climat, Cohésion,  
Développement durable  
@CarinePuyol

### Virginie Toussain

Responsable juridique Aides d'Etat,  
Marché intérieur, Fiscalité  
@virgitousain



### L'Union Sociale pour l'Habitat - Représentation auprès de l'UE

HOUSING EUROPE CENTRE  
Square de Meeûs 18 - B-1050 Bruxelles  
Tel +322 213 84 40  
@USH\_Bruxelles #HLMEU  
www.union-habitat.eu

14, rue Lord Byron 75384 Paris cedex 08  
Tél 01 40 75 78 00 - Fax 01 40 75 79 83  
www.union-habitat.org