

AVRIL 2023

Note thématique n° 4

- SIEG Hlm
- Contrôles FEDER
- Mandat SIEG-Hlm
- OSP-Hlm
- Compensations Hlm
- Votre Mandat-type
- Tableur-type Renov-Hlm
- Rapports officiels FR > UE
- Evaluation 2019 en cours

COHESION 2021-2027 FEDER – FSE+

Quand l'  investit
dans le logement social
de votre Région

Régime d'aide d'Etat **SIEG-Hlm**



SOMMAIRE

COHESION 2021-2027 FEDER – FSE+

Régime d'aide d'Etat applicable.....3

Margrethe Vestager Commissaire à la concurrence, Vice-Présidente de la Commission4

« Contrôle opération FEDER » d'absence de surcompensation de l'investissement SIEG-Hlm.....5

FEDER aux investissements SIEG-Hlm - France

Compensations de service public - Régime d'aides d'Etat applicable8

ANNEXES : Votre mandat SIEG-Hlm.....23

ANNEXE 1 Pièces justificatives de votre mandat SIEG-Hlm de plus de 10 ans.....24

ANNEXE 2 Mandat SIEG-Hlm - Obligations de Service Public (OSP) - Compensations25

ANNEXE 3 Compensations d'exécution d'OSP du SIEG-Hlm (liste non exhaustive).....27

ANNEXE 4 Rapports officiels bisannuels de la France à la Commission européenne et évaluation engagée28

Team Europe de l'Union sociale pour l'habitat.....37

Keep in touch !44

COHESION 2021-2027 FEDER – FSE+

Régime d'aide d'Etat
applicable – SIEG-Hlm



© Union européenne, 2019

Margrethe Vestager Commissaire à la concurrence,

« La Commission est préoccupée par les difficultés d'accès à un logement abordable, en particulier pour les groupes vulnérables. Le plan d'action sur le socle européen des droits sociaux indique que « l'accès à un logement abordable est une préoccupation croissante dans de nombreux États membres, régions ou villes » et prévoit des actions spécifiques, notamment l'initiative en faveur du logement abordable et le lancement d'une plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme. En outre, la Commission encourage les États membres à procéder à la rénovation des bâtiments existants, y compris résidentiels, et à augmenter le parc de logements sociaux abordables, piliers essentiels de leurs plans pour la reprise et la résilience. **La définition du logement social figurant dans la décision concernant les SIEG est prise en compte dans le champ d'application de l'évaluation en cours des règles propres aux SIEG applicables aux services sociaux et de santé.** Les résultats de l'évaluation seront présentés dans un document de travail des services de la Commission¹. La Commission rappelle toutefois que le champ d'application actuel de la définition laisse aux États membres une large marge d'appréciation en ce qui concerne la définition des groupes cibles pour le logement social. »

Parlement européen, 31 janvier 2022

¹ « Document de travail » des services de la DG concurrence publié le 1/12/22 in https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233 + notre traduction FR de son chapitre consacré au SIEG de logement social postée sur notre blog Europe in <https://union-habitat-bruxelles.eu/sieg-logement-social-evaluation-decision-201221ue-document-de-travail-dg-comp> et synthétisée en annexe 4 de cette note.

« Contrôles opérations d'investissement FEDER »

Absence de surcompensation des coûts nets d'investissement LT nécessaires à l'exécution du SIEG-Hlm et de ses OSP.

Les contrôles en matière d'aides d'Etat et d'absence de surcompensation des obligations de service public (OSP) s'appliquent à l'ensemble des fonds européens mobilisés et ce pour toute opération d'investissement relevant de l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). Ces opérations sont soumises à la Décision UE aides d'Etat SIEG services sociaux et de santé 2012/21/UE. Une décision toujours en vigueur en 2023 malgré son évaluation engagée depuis 2019.

Les conditions d'application de cette Décision de la Commission d'exemption de notification propre aux SIEG sociaux et de santé sont de trois ordres :

- 1- que le bénéficiaire de l'aide soit officiellement en charge de l'exécution d'un service public, ce qui est votre cas au titre de votre mandat SIEG-Hlm (codifiée dans le CCH), de vos conventions d'application et d'exécution de vos OSP-Hlm (convention d'utilité sociale (CUS) et convention APL) et de leur déclinaison dans vos Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP),
- 2- que l'aide se limite à ce qui est nécessaire à l'exécution de vos OSP-Hlm propres au SIEG-Hlm, c'est-à-dire à compenser ses coûts nets d'exécution, ce qui est également, à titre d'exemple, le cas de vos opérations de construction engagées. Un contrôle opération fondé sur un principe d'équilibre prévisionnel d'exploitation qui conditionne l'octroi de l'agrément Hlm de vos investissements en construction de logements neufs (logiciel LOLA – DHUP – Ministère du logement),
- 3- que vous fassiez l'objet de contrôles réguliers d'absence de surcompensation et de remboursement de toute surcompensation éventuelle, à titre d'exemple par révision de l'aide lors du versement du solde de l'opération FEDER, et ce en cas notamment de non-respect des OSP (plafond de loyer, règles d'attribution des logements, droit au maintien dans les lieux...) ou d'évolution des données de l'opération. Ce qui est le cas des organismes d'Hlm soumis à la fois à des « contrôles opérateur » globaux de leur activité et de leur bonne gestion, et des « contrôles opération » (agrément DHUP des opérations nouvelles de logements sociaux en équilibre d'exploitation, contrôles opération FEDER par les autorités de gestion... pour la rénovation).

La **Décision** européenne d'exemption de notification des aides d'Etat au logement social, en tant que SIEG sociaux et de santé, s'applique directement aux organismes d'Hlm, sans transposition en droit interne, contrairement à toute **Directive européenne** qui doit être transposée.

La décision relève par ailleurs de la compétence exclusive de la Commission européenne en qualité d'autorité européenne de concurrence, elle ne résulte pas du processus de « codécision » entre le Parlement européen et le Conseil (Etats-Membres).

En cas de contrôle de l'opération cofinancée par le FEDER ou de vérification des pièces exigées lors du dépôt du dossier par l'autorité de gestion, il vous convient donc de fournir les documents suivants :

1. une note justificative de votre « **mandat SIEG-Hlm** » à compléter et à adresser à l'auditeur ou au service instructeur attestant de votre SIEG (note justificative pour les OHlm à laquelle il conviendra de joindre les pièces justificatives de ce mandat SIEG-Hlm en droit interne (CUS, Convention APL des logements concernés, dernier rapport officiel de contrôle ANCOLS).
2. un calcul prévisionnel démontrant l'absence de surcompensation de votre opération cofinancée par le FEDER. Un tableur est à remplir en prévisionnel et à mettre à jour par le bénéficiaire jusqu'au paiement du solde par l'autorité de gestion.

Il est possible d'utiliser également une méthode alternative de calcul des coûts, **l'option de coûts simplifiés (OCS)**. Cette méthodologie qui doit être déterminée en amont par votre autorité de gestion, permet de simplifier leur calcul, par rapport à celle des coûts réels, en mettant en place un barème standard de coûts unitaires.

Mais cela suppose son élaboration, son adoption et son application par votre autorité de gestion. Certaines régions, à l'exemple de Pays de Loire et des Hauts de France, se sont engagées dans ce processus de simplification **OCS** en matière de rénovation thermique. Cette option ne dispense néanmoins pas de respecter les règles européennes relatives aux aides d'Etat et aux marchés publics.

Documents utiles

Ce décodeur Hlm vous propose :

- une présentation détaillée du régime d'aide d'Etat applicable à votre projet d'investissement co-financé par le FEDER,
- notre **note-type justificative de votre « mandat SIEG-Hlm »** à compléter et à joindre à votre dossier FEDER,
- le **tableur de calcul** de l'absence de surcompensation de vos projet, dernière version actualisée sur base des données DHUP (mars 23).
- de télécharger la Décision en question **2012/21/UE** toujours d'application directe en droit interne et de la joindre à votre dossier FEDER.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/ALL/?uri=CELEX%3A32012D0021>

DÉCISIONS

DÉCISION DE LA COMMISSION

du 20 décembre 2011

relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général

[notifiée sous le numéro C(2011) 9380]

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

(2012/21/UE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 106, paragraphe 3,

considérant ce qui suit:

(1) L'article 14 du traité dispose que l'Union, sans préjudice des articles 93, 106 et 107 du traité, utilise les pouvoirs qui lui sont conférés afin de veiller à ce que les services d'intérêt économique général fonctionnent sur la base de principes et dans des conditions qui leur permettent d'accomplir leurs missions.

(2) Afin que certains services d'intérêt économique général fonctionnent sur la base de principes et dans des conditions qui leur permettent d'accomplir leurs missions, un soutien financier de l'État peut se révéler nécessaire pour prendre en charge tout ou partie des coûts spécifiques résultant des obligations de service public. Conformément aux dispositions de l'article 345 du traité, telles qu'interprétées par la Cour de justice de l'Union européenne, il est indifférent que ces services d'intérêt économique général soient gérés par des entreprises publiques ou privées.

(3) L'article 106, paragraphe 2, du traité dispose à cet égard que les entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ou présentant le caractère d'un monopole fiscal sont soumises aux règles des traités, notamment aux règles de concurrence, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie. Le développement des échanges ne doit pas être affecté dans une mesure contraire à l'intérêt de l'Union.

(4) Dans l'arrêt rendu dans l'affaire Altmark ⁽¹⁾, la Cour de justice a décidé que les compensations de service public ne constituaient pas des aides d'État au sens de l'article 107 du traité pour autant que quatre critères cumulatifs soient remplis. Premièrement, l'entreprise bénéficiaire doit réellement avoir la charge d'obligations de service public et ces obligations doivent être clairement définies. Deuxièmement, les paramètres sur la base desquels est calculée la compensation doivent être préalablement établis, de façon objective et transparente. Troisièmement, la compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, en tenant compte des recettes y relatives ainsi que d'un bénéfice raisonnable. Enfin, quatrièmement, lorsque le choix de l'entreprise à charger de l'exécution d'obligations de service public, dans un cas concret, n'est pas effectué dans le cadre d'une procédure de marché public permettant de sélectionner le candidat capable de fournir ces services au moindre coût pour la collectivité, le niveau de la compensation nécessaire doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée des moyens nécessaires, aurait encourus.

(5) Si ces critères ne sont pas respectés et si les conditions générales d'applicabilité de l'article 107, paragraphe 1, du traité sont remplies, les compensations de service public constituent des aides d'État et sont soumises aux dispositions des articles 93, 106, 107 et 108 du traité.

(6) Outre la présente décision, trois actes sont utiles à l'application des règles en matière d'aides d'État aux compensations accordées pour la prestation de services d'intérêt économique général:

a) une nouvelle communication relative à l'application des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État aux compensations octroyées pour la prestation

⁽¹⁾ Arrêt du 24 juillet 2003 dans l'affaire C-280/00, Altmark Trans et Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft Altmark (Recueil 2003, p. I-7747).

FEDER / investissements SIEG-Hlm - France

Notion de « Compensations de service public »

Régime d'aides d'Etat applicable

Contrôles opérations FEDER-SIEGHlm / Investissements LT sous OSP par des organismes Hlm mandatés par la loi et chargés de la gestion du SIEG de logement social en France.

Décision 2012/21/UE – SIEG - Services sociaux et de santé, dont logement social

- **2005** ... Décision Commission (2005/842/CE) dit « paquet **Monti-Kroes** »
- **2012** ... reconduite après évaluation DG COMP (2012/21/UE), « **Almunia** » ...
- **2019** ... en cours d'évaluation DG COMP depuis 2019², « **Vestager** »
- <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/ALL/?uri=CELEX%3A32012D0021>



© Communautés européennes, 2001

« Le logement social est *pleinement en phase avec les objectifs du Traité*. C'est un *élément légitime de politique publique* et *limité à ce qui est nécessaire*, il est dans *l'intérêt de la Communauté qu'il soit soutenu*. »

Mario Monti – Commissaire à la concurrence

Décision 209/01/CE du 3 juillet 2001

Housing Finance Agency – Irlande – Notification

Auteur de la Décision SIEG initiale 2005/842/CE

« Contrôle-opération d'investissement FEDER-SIEGHlm »

Présentation de notre **document-type** d'application du régime d'aide d'Etat sous la forme de compensations de service public – « **contrôle opération FEDER - SIEGHlm** » de l'autorité de gestion des fonds structurels en prévisionnel et paiement du solde.

Les Régions, en qualité d'autorités de gestion des fonds structurels, sont responsables de la bonne application des textes européens applicables aux bénéficiaires et aux projets co-financés, notamment en matière de marché intérieur (régimes d'autorisation, marchés publics)

² « Document de travail des services » de la DG concurrence du 1/12/22 in

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233

+ notre traduction FR de son chapitre consacré au SIEG de logement social postée sur notre blog Europe in <https://union-habitat-bruxelles.eu/sieg-logement-social-evaluation-decision-201221ue-document-de-travail-dg-comp> et repris en annexe de cette note.

et de concurrence (régime d'aides d'Etat applicable aux projets FEDER et à leur porteur en qualité d'entreprise assurant une activité économique au sens du droit de l'UE).

Vos Régions, en qualité d'autorités de gestion de fonds structurels en France, font elles-mêmes l'objet de contrôles en la matière de la part de la Commission européenne mais également de la CICC (Commission Interministérielle de Coordination des Contrôles), en qualité d'autorité d'audit des fonds structurels en France.

Vos autorités de gestion des fonds structurels sont donc tenues de vérifier notamment le respect du régime d'aide d'Etat applicable aux opérations qu'elles vont cofinancer avec le concours de ces fonds structurels.

En matière de logement social, activité économique qui relève en France explicitement par la loi d'un **service d'intérêt économique général (SIEGHIm)** au sens des articles 14 et 106.2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, la Région est tenue de vérifier la bonne application de ces règles spécifiques d'aide d'Etat sous la forme de compensation d'obligations de service public.

En l'occurrence l'absence de toute « surcompensation des coûts d'exécution des obligations de service public (**OSP**) » règles propres aux SIEG de logement social de l'Union européenne.

Une surcompensation que la dotation FEDER pourrait induire sur l'opération d'investissement (*notion de « **contrôle-opération FEDER** »*) au même titre que les contrôles relatifs à vos agréments pour vos opérations de construction et d'acquisition de logements sociaux neufs (*logiciel « LOLA » DHUP, Ministère en charge du logement*).

L'application de ce régime d'aide d'Etat propre aux SIEG sociaux et de santé exonère la France de toute notification préalable à la DG Concurrence de ses différents régimes d'aide d'Etat au logement social au sens de l'article L411-2 du CCH et aux autres SIEG sociaux et de santé concernés.

Tout au plus, la France doit transmettre tous les deux ans à la Commission européenne (DG COMP), un rapport relatif à la mise en œuvre des dispositions de la Décision dans les services publics sociaux concernés, notamment en matière de logement social (cf ci-après en annexe 3 de cette note thématique, les extraits des 7 rapports bisannuels officiels de la France à la DG concurrence relatifs au SIEG du logement social HLM, rapports établis depuis 2006).

Ce régime d'aide sous la forme de compensation de service public permet surtout **d'éviter tout plafonnement de l'intensité de l'aide** à ces services sociaux, services plus que jamais essentiels en France et dans l'Union européenne, tant en termes d'accroissement de la demande de logements que d'augmentation de la part des revenus qui y est consacrée par les européens.

En qualité de SIEG, le bon accomplissement des missions imparties au logement social est protégé par les dispositions du Traité sur le fonctionnement de l'UE. (art.106.2 TFUE).

Ci-après vous trouverez votre **note-type de « mandat SIEG-Hlm »** à compléter par vos pièces justificatives de votre mandat SIEG-HLM et à insérer à votre dossier FEDER pour application de la **Décision 2012/21/UE à votre opération FEDER** par votre autorité de gestion.

Cette **note-type de mandat SIEG-Hlm** est disponible en ligne en format Word modifiable dans notre blog Europe. Elle est mise à jour régulièrement et téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://union-habitat-bruxelles.eu/feder-21-27-sieg-hlm-mandat-sieg>

ainsi que la dernière version du tableur à jour vous permettant :

1. De démontrer, en prévisionnel, « l'absence de toute surcompensation de votre opération d'investissement de LT nécessaire à l'exécution du SIEG-Hlm dont vous êtes mandaté par la loi et de ses OSP », et ce lors du montage de votre dossier FEDER,
2. Lors du paiement du solde du FEDER, dans une version à jour avec les données actualisées de votre opération en termes de coûts réels et de recettes effectives, de démontrer l'absence de toute surcompensation de votre investissement de LT nécessaire à la bonne exécution des OSP du SIEG-Hlm co-financé par le FEDER.

En cas de surcompensation constatée lors du paiement du solde, ce dernier sera réduit d'autant de façon à la neutraliser et atteindre une « juste compensation » de l'investissement de LT engagé. Cette surcompensation sera réinjectée dans la programmation du PO et mobilisable pour un autre projet d'investissement FEDER - SIEG-Hlm.

Version 6.5 du 20 mars 2023 du tableur de contrôle d'absence de surcompensation FEDER, disponible dans notre Blog Europe, à télécharger, à compléter et à joindre à votre dossier FEDER

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
1	Version n°6.5 du 20 mars 2023									
2	RENOVATION THERMIQUE DE LOGEMENTS SOCIAUX - Régime des compensations de service public									
3	Contrôle d'absence de surcompensation d'une opération d'investissement en rénovation thermique de logements sociaux (SIEG)									
4	cofinancée par le FEDER									
5	Test prévisionnel (instruction du dossier - convention attributive) et test actualisé paiement du solde et a minima tous les 3 ans (actualisation des données)									
6										
7										
8	Feuille 1	Test de compensation d'obligations de service public : données à renseigner par l'organisme d'HLM et résultats du test								
9	Feuille 2	Détails des paramètres de calcul du contrôle de l'absence de surcompensation								
10	Feuille 3	Notice explicative des résultats du test et de la méthode retenue								
11										
12	Rappel des bases juridiques pour l'octroi des compensations d'obligations de service public applicable aux organismes d'HLM (OHLM)									
13										
14	UE - Traité	article 106.2 TFUE	article 106.2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE)							
15	« Les entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (...) sont soumises aux règles des traités, notamment aux règles de concurrence, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie. Le développement des échanges ne doit pas être affecté dans une mesure contraire à l'intérêt de l'Union. »									
16										
17										
18										
19	UE - Décisions CE	2012/21/UE	Décision d'application de l'article 106.2 TFUE aux compensations octroyées aux entreprises chargées de la gestion du SIEG de logement social							
20	décision CE de compatibilité a priori d'application directe aux OHLM (sans transposition en droit interne)									
21			2005/842/CE	Décision initiale du 19 décembre 2005 abrogée par la décision 2012/21/UE qui est entrée en application au 31 janvier 2012						
22										
23	UE - Décision CE 2012/21/UE - dispositions spécifiques au SIEG de logement social - articles de référence									
24	considérant 11 et 12 spécificités du SIEG du logement social, des hôpitaux et autres services sociaux concernés par la décision CE 2012/21/UE									
25	article 2.1.c	exemption de notification hors seuil des compensations de certains SIEG sociaux dont le logement social								
26	article 5.3.d	prise en compte des coûts liés aux investissements nécessaires à l'exécution du SIEG								
27	article 2.2	mandat supérieur à 10 ans - investissements importants - spécificité du SIEG de logement social (considérant 12)								
28	article 6.2	report de surcompensation limité à 10% de la compensation annuelle en déduction de futures compensations								
29										
30	Droit interne : mandat législatif des OHLM (CCH) complété par des mandats individuels par OHLM (convention d'utilité sociale) et par logement (convention APL).									
31	Acte législatif de mandat collectif des OHLM de la gestion du SIEG de logement social, complété par Convention d'Utilité Sociale (CUS) et Convention APL									
32	article L411 CCH définit les missions particulières imparties au SIEG de logement social, son périmètre et mandate les OHLM chargés de sa gestion									
33	article L445.1 CCH complète ce mandat législatif collectif par une convention par OHLM renouvelable tous les 5 ans									
34	article R353 CCH complète ce mandat législatif par une convention logement par logement définissant les OSP en matière d'occupation des logements									
35	note justificative du mandat des OHLM chargés de la gestion du SIEG de logement social en droit interne									
36										
37	Principes généraux de la compensation de service public applicables aux organismes d'HLM									
38	1- L'OHLM est chargé de la gestion du SIEG de logement social par plusieurs actes officiels de mandat qui le soumet à des obligations de service public (OSP)									
39										
40										
41										
42										
43										
44										
45										
46										
47										
48										
49										
50										
51										
52										
53										
54										
55										
56										
57										
58										
59										
60										
61										
62										
63										
64										
65										
66										
67										
68										
69										
70										
71										
72										
73										
74										
75										
76										
77										
78										
79										
80										
81										
82										
83										
84										
85										
86										
87										
88										
89										
90										
91										
92										
93										
94										
95										
96										
97										
98										
99										
100										

<https://union-habitat-bruxelles.eu/feder-21-27-sieg-hlm-mandat-sieg>

Voir également dans notre blog le lien avec la page du site de l'ANCT consacrée à ce régime d'aide d'Etat (FAQ SIEG) qui est mise à disposition de vos autorités de gestion en Région.

Votre interlocutrice sur ce dossier des aides d'Etat sous la forme de compensation de service public – SIEGHlm de notre bureau de Bruxelles :

Virginie Toussain

Juriste conseil - Droit de l'Union européenne - Marché intérieur et Concurrence

Aides d'Etat – Compensations de service public – SIEG-HLM L411-2 CCH – Décision -

Jurisprudence

Union Sociale pour l'Habitat – Bruxelles – Housing Europe Centre

Tel : +322 213 84 42 • virginie.toussain@union-habitat.org

**Note-type à télécharger, à compléter et joindre à votre dossier
FEDER avec les pièces justificatives FR de votre mandat SIEG-Hlm**

<https://union-habitat-bruxelles.eu/feder-21-27-sieg-hlm-mandat-sieg>

Cohésion 21-27

Respect de la législation et des politiques de l'Union européenne

**Note justificative du mandat SIEG-Hlm
Organismes d'Habitations à Loyer Modéré
France**

FEDER - SIEG Social - Santé Compensations de service public

Demande d'application des dispositions de la

« Décision de la Commission du 20.12.2011 relative à l'application de l'article 106 paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de service d'intérêt économique général (SIEG) »

Décision 2012/21/UE

Logement social : Article 2.1.c - Considérants 11 et 12.

France - Mandat SIEG-Hlm (de + de 10 ans) Habitations à Loyer Modéré

Opération d'investissement LT en une infrastructure sociale stratégique (InvestEU) nécessaire à l'exécution des obligations de service public Hlm (OSP-Hlm) propres au logement social en France

« SIEG - Habitations à Loyer Modéré – Organismes Hlm mandatés »

Note-type à compléter et à insérer à votre dossier FEDER ³ !

[Nom de l'OHlm mandaté SIEG], en qualité d'Organisme d'Hlm (OHlm), est chargé par un acte officiel de mandat de la gestion du SIEG-Hlm en France et de l'exécution des **obligations de service public propres aux Habitations à Loyer Modéré** (OSP-Hlm) qui en découlent.

A ce titre, les aides qu'il perçoit relèvent de la Décision du 20 décembre 2011 ([2012/21/UE](#)) de compatibilité a priori des aides d'Etat sous la forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises ([article 2.1.c, considérants 11 et 12](#)), et par conséquent d'absence de toute notification préalable par l'Etat français et de tout plafonnement de l'intensité de l'aide par la Commission européenne.

Il s'agit en effet d'une décision de compatibilité a priori de la Commission européenne **d'application directe** en France aux OHlm depuis le 19 décembre 2005 (2005/842/CE⁴), décision reconduite au 31 janvier 2012 (2012/21/UE), y compris en matière de financement des dépenses d'investissement en construction et rénovation de logements nécessaires au fonctionnement du SIEG-Hlm (article 5.3.d) et à l'exécution des OSP-Hlm qui en découlent.

Ainsi, conformément à cette décision UE, les aides d'Etat sous la forme de compensations de service public octroyées aux OHlm sont compatibles avec le marché intérieur et exemptées de l'obligation de notification prévue à l'article 108, paragraphe 3, du Traité (*art.3 – Compatibilité et exemption de notification*), y compris quand ces aides sont octroyées au titre des fonds structurels par une autorité publique de gestion française, quel que soit son niveau (Etat, Régions, Département, collectivités locales en ITI...).

Rappel des dispositions de la Décision [2012/21/UE](#)

La Décision 2012/21/UE s'applique aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public accordées à des entreprises chargées de la gestion de SIEG au sens de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et qui relèvent notamment d'une des catégories suivantes :

« c) compensations octroyées pour des services répondant à des **besoins sociaux** concernant les soins de santé et de longue durée, la garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, **le logement social** et les soins et **l'inclusion sociale des groupes vulnérables.** » (*Art. 2.1.c - champ d'application*).

³ Note-type de mandat SIEG-Hlm à compléter pour insertion à votre dossier FEDER, note-type modifiable sous Word téléchargeable dans notre blog Europe, à compléter et à joindre à votre dossier FEDER : <https://union-habitat-bruxelles.eu/feder-21-27-sieg-hlm-mandat-sieg>

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32005D0842&from=EN>

En effet, selon le considérant 11, « les hôpitaux et les entreprises assurant des services sociaux, qui sont chargés de tâches de SIEG, présentent des **spécificités** qui doivent être prises en considération. En particulier, il convient de tenir compte du fait que dans la situation économique présente et au stade actuel de développement du marché intérieur, les services sociaux peuvent exiger un montant d'aide supérieur au seuil fixé dans la présente décision pour compenser les coûts de service public.

Un montant de compensation plus élevé ne résulte donc pas nécessairement en un risque accru de distorsion de concurrence. En conséquence, les entreprises assurant des services sociaux, « **y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché** », doivent aussi bénéficier de l'exemption de notification prévue dans la présente décision, **même si le montant de la compensation qu'elles reçoivent dépasse le seuil de notification général** fixé dans la présente décision.

Pour bénéficier de l'exemption de notification, les services sociaux devront être des services bien définis répondant à des **besoins sociaux** concernant les soins de santé et de longue durée, la garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, **le logement social** et les soins et l'inclusion sociale des groupes vulnérables » (considérant 11).

La Décision ne s'applique que si la période pendant laquelle l'entreprise est chargée de la gestion du SIEG ne dépasse pas dix ans.

Si la durée du mandat SIEG est supérieure à dix ans, la présente décision ne s'applique que dans la mesure où le prestataire de service doit **consentir un investissement important qui doit être amorti sur une plus longue période**, conformément aux principes comptables généralement admis (art.2.2 – *champ d'application*), **comme c'est le cas en France en matière de logement social du SIEG-Hlm, et en qualité d'infrastructure sociale stratégique du logement social selon la Commission (InvestEU – garanties publiques européennes gratuites)**.

En effet, la mesure dans laquelle une compensation particulière affecte les échanges et la concurrence ne dépend pas uniquement du montant moyen reçu par an et du secteur concerné, mais également de la durée globale du mandat confié.

En conséquence, exception faite des cas où la réalisation d'investissements importants justifie une durée plus longue, par exemple dans le domaine du logement social, il convient de limiter l'application de la présente décision à une durée de mandat n'excédant pas dix ans (*considérant 12*).

La gestion du SIEG de logement social doit être confiée à l'entreprise concernée au moyen d'un ou de plusieurs actes, dont la forme peut être déterminée par chaque État membre (*art.4 – Mandat*). Ce ou ces actes mentionnent notamment :

- a) la nature et la durée des OSP ;
- b) l'entreprise et, s'il y a lieu, le territoire concerné ;
- c) la nature de tout droit exclusif ou spécial octroyé à l'entreprise par l'autorité octroyant l'aide ;
- d) la description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation ;

- e) les modalités de récupération des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces dernières, et
- f) une référence à la présente décision.

Composantes de notre mandat SIEG-Hlm (art.4) en droit interne.

L'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit explicitement le champ du service d'intérêt général du logement social HLM par « *la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.* »⁵ (cf annexe 2).

Conformément aux dispositions du Traité (*art.16 et 106.2 TFUE*), l'Union européenne doit dès lors veiller à ce que le SIEG-Hlm, tel que défini par le législateur français conformément à son **large pouvoir discrétionnaire**, fonctionne sur la base de principes et dans des conditions qui lui permette d'accomplir les missions qui lui ont été imparties.

Notre organisme d'Hlm, en qualité d'entreprise chargée de la gestion du SIEG-Hlm par mandat officiel, est ainsi soumis aux règles du Traité, notamment aux règles de concurrence, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui lui a été impartie par les autorités françaises (*article 106, paragraphe 2, TFUE*).

Au regard du considérant 11 de la décision, le développement des échanges intracommunautaires n'est pas affecté dans une mesure contraire à l'intérêt de l'Union par l'application de ce principe de primauté de l'accomplissement des missions d'intérêt général imparties au SIEG-Hlm et aux OHlm qui en sont chargés.

Ces missions particulières sont imparties aux organismes d'Hlm par le législateur français conformément à son large pouvoir discrétionnaire de définir, organiser et financer le SIEG-Hlm (*article 16, article 106, paragraphe 2 et article premier du protocole 26 du Traité, jurisprudence constante de la CJUE*), y compris en matière d'exécution de missions d'intérêt général de **mixité sociale** et de **diversité de l'habitat**, propres au SIEG-Hlm et aux OHlm qui en sont mandatés.

Actes officiels composant le mandat SIEG-Hlm

Conformément à l'article 4 de la décision, **[nom de votre organisme Hlm]** est chargé de la gestion du SIEG-Hlm au sens de l'article 106, paragraphe 2 du Traité, par des actes officiels de mandat précisant notamment la mission particulière impartie au titre

⁵ A noter Article L.411-2 CCH « Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme. »

du logement social Hlm en France ainsi que les OSP qui en découlent et les paramètres de calcul des compensations octroyées.

Ces actes officiels de mandat relèvent à la fois de la loi⁶ et sont à ce titre codifiés dans le code de la construction et de l'habitation CCH (cf annexe 2).

Ils se déclinent également :

- Par **décret** pour les Offices Publics de l'Habitat (art. R421.1 CCH),
- Par un acte individuel d'**agrément** par l'Etat pour les SAHlm,
- Par des conventions signées avec l'Etat, notamment les **conventions APL** qui définissent les OSP par opération et par une **convention d'utilité sociale** (CUS) applicable à l'ensemble du patrimoine de l'OHlm et définissant les axes prioritaires et stratégiques de développement du SIEG-HLM sur son territoire de compétence conformément à la loi 2009-323 du 25 mars 2009 (cf pièces justificatives en annexe 1).

Créé spécifiquement pour satisfaire un besoin d'intérêt général et reconnu comme tel par la Cour de Justice de l'Union Européenne en qualité d'OHlm (CJUE arrêt C 237-99 du 1^{er} février 2001), [nom de votre organisme Hlm] exécute le SIEG-Hlm en procédant à des investissements à long terme en vue de fournir une offre de logements abordables complémentaire à l'offre du marché du logement et dont les conditions d'occupation sont soumises à des OSP illimitées en terme :

- 1- OSP d'accessibilité tarifaire (loyer modéré)
- 2- OSP d'occupation sociale (attribution sous plafonds de revenus et priorité)
- 3- OSP de sécurité d'occupation (bail à durée indéterminé)

pour les ménages bénéficiaires et ce en qualité d'« Habitations à Loyer Modéré » tel que défini par le législateur français.

Il s'agit d'un ensemble d'exigences d'utilité sociale, fondé sur la mise en œuvre effective du droit au logement en France et du Socle européen des droits sociaux (principe 19), et qui n'est pas assuré spontanément par les seules forces du marché du logement et la confrontation de l'offre et de la demande sur les marchés locaux.

Nature et durée des OSP (art.4.a)

La durée du mandat et des OSP varie selon la nature des différents actes officiels constitutifs du mandat SIEG-Hlm des OHlm :

- Mandat **législatif** collectif illimité,
- Mandat par **décret de création** pour les Offices publics de l'habitat,
- Mandat par **agrément Hlm** individuel reconductible pour les SAHlm,
- Mandat par **convention APL** / programme de logements (35 ans reconductible automatiquement),

⁶ Comme le prévoit la jurisprudence TPICE, arrêt *Bupa*, ref. T-289/03 du 12 février 2008

- Mandat par **Convention d'Utilité Sociale** (renouvelable tous les 5 ans).

Ces mandats, dont certains ont une durée supérieure à 10 ans, sont nécessaires au respect du principe de continuité du SIEG-Hlm en qualité de service public et à la nature des investissements de long terme à réaliser afin de fournir une offre de logements sociaux abordables (OSP tarifaires) dont les conditions d'occupation sont également soumises à des OSP illimitées dans le temps (OSP d'occupation). Ces dispositions sont compatibles avec l'article 2.2 de la décision. Un plan stratégique de patrimoine doit également être établi afin de programmer les investissements nécessaires à la bonne exécution de ses OSP.

Les OSP sont en effet fixées de façon très précise par le Code de la Construction et de l'Habitation :

- Construire et rénover des logements sociaux (obligation d'initiative et d'investissement en matière d'offre nouvelle de logements et d'amélioration de l'offre existante sous réserve de retrait du mandat SIEG-Hlm et du transfert des logements sociaux à un autre OHlm mandaté SIEG-Hlm),
- Établir un plan stratégique de patrimoine,
- Appliquer un tarif règlementé (plafonds de loyers),
- Appliquer un supplément de loyer de solidarité pour les ménages occupants un logement social dont les revenus ont augmenté et qui dépassent les plafonds de revenus,
- Assurer une occupation règlementée : règles spécifiques d'attribution des logements sociaux (plafonds de revenus variables selon la taille du ménage, la localisation du logement et la nature du logement social (très social, social, intermédiaire), critères de priorité, réservation par autorités publiques et réservataires (collectivités locales, préfet, employeurs),
- Mettre en œuvre du Droit au logement opposable par prise en charge des ménages bénéficiaires, critères nationaux et déclinaison locale dans les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées),
- Assurer une sécurité d'occupation des logements pour les ménages occupants (baux à durée indéterminée).

Ces OSP tarifaires, d'occupation sociale et de protection des ménages bénéficiaires se traduisent pour l'OHLM :

- Par des coûts de gestion directement liés à l'exécution de ces OSP (procédure administrative, entretien, gestion et accompagnement social, rénovation, qualité de service, gouvernance participative, contrôle...),
- Par un risque accru d'exploitation notamment liés aux impayés de loyers modérés,

- Plus globalement, par une absence de maîtrise des paramètres d'exploitation régis par les OSP qui s'imposent à l'OHlm et qui sont évolutives dans le temps et l'espace, et ce conformément au principe de mutabilité du service public et de satisfaction des besoins des occupants qui évoluent également dans le temps compte tenu de l'évolution de la composition du ménage et de son vieillissement.

D'autant que ces OSP sont illimitées dans le temps car elles s'appliquent principalement aux conditions d'occupation privative des logements sociaux dont la durée de vie n'est pas préalablement définie et conformément au principe de sécurité d'occupation des ménages bénéficiaires qui relève de l'OSP occupation.

En cas de perte d'agrément d'un OHlm ou de sa dissolution par une autorité publique compétente, la continuité du service public est garantie par le transfert de ses logements sociaux et de leurs OSP à un autre OHlm agréé SIEG-Hlm par mandat officiel.

Entreprise et territoire concerné (art.4.b)

Les différents actes officiels constitutifs du mandat chargent explicitement **[nom de votre organisme Hlm]** de la gestion du SIEG-Hlm et définissent sa compétence territoriale d'intervention (cf annexe 1 à la présente note).

Nature de tout droit spécial octroyé à l'entreprise (art.4.c)

Les OHlm sont créés spécifiquement pour accomplir la mission particulière qui leur est impartie par le législateur français et font l'objet d'un agrément spécifique conditionnant l'exercice effectif du SIEG-Hlm et le bénéfice effectif de compensations de service public nécessaires à la bonne exécution du SIEG-Hlm.

A ce titre, les autorités françaises octroient un droit spécial aux OHlm sous la forme d'un décret de création ou d'un régime d'autorisation (agrément Hlm – L411.2 du CCH), régime d'autorisation compatible aux dispositions de la Directive européenne sur les services dans le marché intérieur (article 2.2.j – exclusion du logement social du champ d'application de la Directive), aux principes généraux du Traité de proportionnalité, de nécessité et non-discrimination selon la nationalité et fondé sur l'article 106, paragraphe 2, du Traité.

Ce droit spécial sous la forme d'un régime d'autorisation est fondé sur les principes de continuité financière du SIEG-Hlm et de protection des ménages bénéficiaires, c'est-à-dire des ménages locataires d'Hlm, établis à l'article premier du Protocole 26 du Traité compte tenu de l'asymétrie d'information existante entre le demandeur d'un logement social dans le besoin et l'offreur de logements abordables.

Description du mécanisme de compensation, paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation (art.4.d)

Compte tenu du principe d'octroi de la compensation sur base d'un équilibre prévisionnel des opérations et de la nature des OSP, la compensation ne dépasse pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets supportés par l'OHlm exécutant les OSP, y compris un bénéfice raisonnable sous la forme d'une juste rémunération des fonds propres investis dans l'opération.

Cette rémunération des fonds propres permet leur reconstitution et leur réinvestissement dans une autre opération d'investissement, en déduction de futures compensations (principe de fond revolving dédié à l'exécution exclusive du SIEG-Hlm et de ses OSP).

Au moment du « tour de table » du montage financier d'une opération d'investissement dans un logement social organisé à l'initiative de l'OHlm, les « co-compensations » des différentes autorités publiques compétentes sont calibrées après avoir épuisé toute capacité d'autofinancement et d'endettement de l'OHlm pour ladite opération.

Les « co-compensations d'investissement » sont attribuées en contrepartie explicite du respect des OSP (réglementation des plafonds de ressources, des loyers maximaux et des clauses de mixité sociale). Les « co-compensations » relèvent en quelque sorte d'une subvention à l'investissement accordée à l'OHlm pour lui permettre d'équilibrer l'exploitation de l'opération compte tenu des OSP imposées, OSP qui pèsent à la fois sur les coûts d'exécution du SIEG-Hlm tout en limitant les recettes de l'exploitation comparativement à une situation de marché hors OSP.

Par ailleurs, l'agrément Hlm établit les compétences d'objet et territoriale de l'OHlm et lui interdit d'intervenir sur un autre marché à des fins autres que celles énoncées dans son mandat SIEG-Hlm. L'OHlm ne peut donc utiliser la compensation à d'autres fins que la stricte exécution du SIEG-Hlm. En cas d'éventuel excédent en cours d'exploitation, il ne peut que l'affecter au cofinancement d'opérations nouvelles de logements sociaux ou de rénovation de logements sociaux existants, en déduction de futures compensations conformément au principe d'équilibre d'exploitation.

Ce principe d'étanchéité de l'activité des OHlm conduit à concentrer le contrôle des autorités publiques compétentes sur le respect effectif des OSP par les OHlm, conformément au principe de proportionnalité. En effet, en cas de non-respect de ces OSP, notamment tarifaires et d'occupation sociale, des sanctions sont prévues par la loi allant du remboursement des compensations, à la suppression de l'agrément Hlm, voir à la dissolution de certains OHLM en l'absence d'investissements nouveaux suffisants et transfert de leur patrimoine de logements sociaux à un autre OHlm agréé SIEG-Hlm et actif en termes d'investissement.

Ces sanctions respectent les dispositions de la décision établies à ses articles 5 et 6 et vont bien au-delà du simple remboursement de la partie de l'aide qui fait l'objet d'une surcompensation, remboursement exigé à l'article 6.2 de la décision.

Mécanisme de compensation (art.4.d)

Le mécanisme de compensation est construit pour l'essentiel sous la forme d'aides directes et indirectes à l'investissement définies préalablement par la loi (cf. annexe 3) visant à peser sur les coûts d'exécution du SIEG afin de respecter le principe d'équilibre d'exploitation du projet d'investissement LT. L'intensité de l'aide varie en fonction de l'intensité de la contrepartie sociale en termes d'accessibilité tarifaire du

logement et du niveau de revenus des ménages bénéficiaires, conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité du Traité.

Contrairement à d'autres SIEG sociaux, la compensation de service public propre au SIEG-Hlm ne relève pas d'une subvention annuelle d'exploitation permettant de couvrir le déficit annuel induit par les OSP, notamment tarifaires, mais un ensemble de co-compensations des coûts induits par les investissements de long terme nécessaires à la bonne exécution du SIEG-Hlm et de ses OSP, des investissements permanents induits par l'occupation privative des logements sociaux par les ménages bénéficiaires et la rénovation du patrimoine en gestion sous OSP tarifaire et d'occupation.

Paramètres de calcul (art.4.d)

Les paramètres de calcul des différentes aides sont définis préalablement par la loi sur base d'un référentiel d'équilibre prévisionnel d'exploitation dont le respect ouvre droit à des aides fiscales et aux prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi qu'à des aides complémentaires des collectivités locales dont les paramètres de calcul sont définis par convention (cf annexe 3).

Paramètres de contrôle (art.4.d)

Défini à l'article L.353-11 CCH, le contrôle s'opère d'une part ex post dans le cadre d'un contrôle de conformité à la loi, de bon usage des compensations et de respect des OSP par l'OHlm et d'autre part ex ante par des décisions individuelles de financement opération par opération de l'administration compétente, contrôle opération sur base d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel de tout projet d'investissement d'un OHlm en construction de nouveaux logements sociaux.

Modalités de récupération des éventuelles surcompensations (art.4.e)

En cas de non-respect des OSP pouvant conduire à des surcompensations éventuelles, des sanctions financières sont prévues par la loi, notamment des remboursements de compensations, y compris des reprises d'aides fiscales, mais également des retraits d'agrément Hlm ou la dissolution de l'OHlm conformément au principe de proportionnalité du Traité.

Paramètres de révision de la compensation (art.4.d, art.4.e)

La révision des paramètres de la compensation s'opère régulièrement en fonction de l'évolution des coûts d'exécution du SIEG-Hlm et de l'intensité des contreparties sociales exigées au titre des OSP conformément aux principes de nécessité, de proportionnalité et de satisfaction des besoins en logement et des préférences des utilisateurs qui évoluent dans le temps et l'espace.

Ces évolutions des OSP et ces révisions des compensations s'inscrivent en conformité avec le principe de mutabilité du service public et à son adaptation permanente à l'évolution des besoins des ménages.

Prévention des surcompensations (art.4.e)

Des mesures de prévention complémentaires au principe d'équilibre de l'opération permettant d'éviter structurellement toute surcompensation et toute distorsion de concurrence contraire aux dispositions du Traité, consistent à assurer une étanchéité du SIEG-Hlm par l'agrément d'une part (compétences d'objet et territoriale strictement limitées à l'exécution du SIEG-Hlm par l'OHLM) et d'autre part à imposer une obligation de réinvestissement de tout résultat de l'activité dans le financement de nouvelles opérations SIEG-Hlm, en déduction donc de futures compensations.

Ce choix d'organisation du SIEG-Hlm fondé sur ce principe d'étanchéité et de recyclage permanent des résultats d'exploitation, relève du large pouvoir discrétionnaire d'organisation des autorités françaises, pouvoir reconnu par les dispositions du Traité.

Il permet de prévenir tout risque de distorsion de concurrence et d'affectation des échanges en garantissant l'étanchéité du SIEG-Hlm et le réinvestissement obligatoire de tout résultat d'exploitation dans le financement de nouveaux logements sociaux sous OSP et/ou de rénovation des logements sociaux en gestion.

Référence explicite à la décision (art.4.f)

La référence explicite à la décision révisée applicable au 31 janvier 2012 a été introduite dans la loi ALUR et codifiée dans le CCH en son article L.411.

Contrôle de la surcompensation (article 6)

L'OHLm est soumis à un ensemble de contrôles⁷ ex ante opération par opération et ex post qui veillent à la bonne exécution du SIEG-Hlm et au bon usage des

⁷ Article L-451-1 CCH : L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers. Le contrôle s'exerce sur pièces ou sur place. Les agents chargés d'effectuer les contrôles sur place sont des agents de l'Etat habilités à cet effet de façon permanente ou temporaire par décision de l'autorité ministérielle. Ils peuvent procéder à des contrôles conjoints avec les agents habilités de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction. L'organisme vérifié est averti du contrôle sur place dont il fait l'objet avant l'engagement des opérations ; l'avertissement mentionne que l'organisme a la faculté de se faire assister de tout conseil de son choix pendant le déroulement des opérations. Les agents chargés du contrôle ont accès à tous documents, renseignements ou justificatifs et peuvent en prendre copie aux frais de l'organisme. Ils ont accès, entre huit heures et vingt heures, à tous locaux professionnels et à tous immeubles construits ou gérés par l'organisme à l'exclusion des locaux affectés au domicile. Lorsque le contrôle de l'administration s'est conclu par un rapport, celui-ci est communiqué au président, ou dirigeant de l'organisme concerné qui dispose d'un mois pour présenter ses observations. Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé sont communiquées

compensations octroyées pour l'exécution du SIEG-Hlm. Ces contrôles réguliers sont assurés conjointement par l'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logement Social (ANCOLS), le Ministère en charge du logement, la Cour des Comptes, les services fiscaux, les Préfets ainsi que les Collectivités locales (Régions, Départements, EPCI, Communes) et autres Délégués des aides au logement social. (cf rapports bisannuels officiels de la France à la Commission européenne (DG COMP) en annexe 4 de la présente note).

Opération d'investissement FEDER

Le cofinancement par le FEDER des dépenses d'investissement en matière de rénovation thermique de logements sociaux Hlm existants, d'accès au logement de communautés marginalisées ou d'actions intégrées de développement urbain durable, relève de cette décision de compatibilité a priori et de l'exemption de notification.

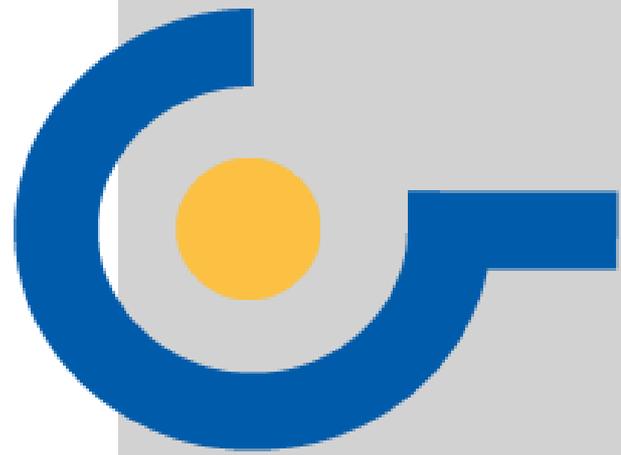
[nom de votre organisme HLM], en qualité d'entreprise chargée de la gestion du SIEG du logement social par acte officiel de mandat SIEG-Hlm au sens de l'article 106, paragraphe 2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, considère que le complément de dotation de **[X à compléter]**, sous la forme de compensation de service public de coûts d'investissement en infrastructure nécessaire à son fonctionnement, remplit les conditions énoncées dans la décision 2012/21/UE et par conséquent est compatible avec le marché intérieur et exempté de l'obligation de notification préalable prévue à l'article 108, paragraphe 3 du Traité.

[Fait à , le]

au directoire et au conseil de surveillance ou au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu dès sa plus proche réunion pour être soumis à délibération. L'autorité administrative met en demeure l'organisme contrôlé de procéder, dans un délai déterminé, à la rectification des irrégularités ou carences constatées.

ANNEXES

Mandat SIEG-Hlm



ANNEXE 1

Pièces justificatives de votre mandat SIEG-Hlm de plus de 10 ans

(Pièces à joindre à votre dossier FEDER)

Hors mandat législatif SIEG-Hlm / CCH (cf annexe 2)

1. Décret de création ou agrément de l'OHlm bénéficiaire du FEDER
2. Convention APL / logements Hlm bénéficiaires du FEDER
3. Convention d'Utilité Sociale (CUS) de l'OHlm
4. PV ou rapport du dernier contrôle officiel de l'OHlm (ANCOLS) au sens du dernier rapport officiel de la France à la Commission européenne (DG COMP) conformément à l'article 9 de la Décision 2012/21/UE, cf annexe 4.

ANNEXE 2

Mandat SIEG-Hlm Obligations de Service Public (OSP-Hlm) Compensations

Dispositions législatives FR codifiées.

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

Livre IV : Habitations à Loyer Modéré (Hlm).

(liens avec le CCH en ligne)

Titre Ier : Dispositions générales.

Chapitre unique. ([Articles L411 à L411-8](#))

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat.

Section 1 : Dispositions générales. ([Articles L421-1 à L421-7](#))

Section 2 : Administration des offices publics de l'habitat. ([Articles L421-8 à L421-14](#))

Section 3 : Gestion financière, budgétaire et comptable.

Sous-section 1 : Dispositions communes. ([Articles L421-15 à L421-18](#))

Sous-section 2 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique. ([Articles L421-19 à L421-20](#))

Sous-section 3 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce. ([Articles L421-21 à L421-22](#))

Section 4 : Gestion du personnel. ([Articles L421-23 à L421-24](#))

Chapitre II : Organismes privés d'habitations à loyer modéré.

Section 1 : Fondations. ([Article L422-1](#))

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-2 à L422-2-1](#))

Section 3 : Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-3 à L422-3-2](#))

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-5 à L422-11](#))

Section 6 : Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré. ([Article L422-12](#))

Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-13 à L422-15](#))

Section 8 : Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative. ([Articles L422-16 à L422-19](#))

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L423-1 à L423-13](#))

Chapitre IV : Dispositions diverses. ([Articles L424-1 à L424-2](#))

Titre III : Dispositions financières.

Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L431-1 à L431-5](#))

Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités. ([Articles L432-1 à L432-6](#))

Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré. ([Article L433-1](#))

Chapitre IV : Rémunération des ingénieurs, architectes et techniciens.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. ([Articles L441 à L441-2-6](#))

Section 2 : Supplément de loyer de solidarité. ([Articles L441-3 à L441-15](#))

Chapitre II : Loyers et divers. ([Articles L442-1 à L442-11](#))

Chapitre III : Accession à la propriété et autres cessions.

Section 1 : Dispositions applicables aux bénéficiaires d'opérations d'accession à la propriété autres que les locataires. ([Articles L443-1 à L443-6-1](#))

Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété. ([Articles L443-6-2 à L443-6-13](#))

Section 2 : Dispositions applicables aux cessions, aux transformations d'usage et aux démolitions d'éléments du patrimoine immobilier.

Sous-section 1 : Dispositions applicables aux éléments du patrimoine immobilier autres que les logements-foyers. ([Articles L443-7 à L443-15-5](#))

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers. ([Article L443-15-6](#))

Section 2 bis : Accession sociale à la propriété. ([Article L443-15-7](#))

Section 3 : Dispositions particulières aux pensionnés de guerre. ([Articles L443-16 à L443-17](#))

Section 4 : Taux des intérêts moratoires. ([Article L443-18](#))

Chapitre IV : Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L444-1 à L444-6](#))

Chapitre V : Dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention globale de patrimoine. ([Articles L445-1 à L445-8](#))

Titre V : Contrôle, redressement des organismes et garantie de l'accession sociale à la propriété.

Chapitre Ier : Contrôle. ([Articles L451-1 à L451-7](#))

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes. ([Articles L452-1 à L452-7](#))

Chapitre III : Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété. ([Articles L453-1 à L453-3](#))

Titre VI : Organismes consultatifs.

Chapitre unique.

Section 1 : Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

Section 2 : Comités régionaux des habitations à loyer modéré.

Section 4 : Dispositions communes. ([Article L461-2](#))

Titre VII : Dispositions particulières à certaines parties du territoire.

Chapitre Ier : Départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle. ([Article L471-1](#))

Chapitre II : Départements d'Outre-Mer. ([Articles L472-1 à L472-2](#))

Titre VIII : Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte.

Chapitre unique. ([Articles L481-1-1 à L481-6](#))

ANNEXE 3

Compensations d'exécution d'OSP du SIEG-Hlm (liste non exhaustive)

Aides directes, indirectes et de circuit dont les paramètres de calcul sont définis préalablement par la loi et liées à des programmes d'investissement immobilier en construction et rénovation de logements conventionnés modulées en fonction de « contreparties sociales », OSP tarifaire sous la forme de niveau d'accessibilité financière du logement (tarif règlementé) et OSP d'occupation par des ménages cibles (plafonds de revenus à l'accès au logement), et pour leur protection, OSP de droit au maintien dans les logements Hlm).

Aides directes

- Subvention Etat : R331-15, R331-24 du CCH,
- Subvention Région : L4222-1 du CGCT,
- Subvention Département : L3211-1 du CGCT,
- Subvention EPCI et Communes : L2121-29 du CGCT,
- Subvention CGLLS : L. 452-4, L. 452-4-1 du CCH,
- Subvention ANRU
- Subvention Action-logement : R313-19-2 CCH,
- Subvention FEDER-FSE+ (PO régionaux, AP France-Commission - règlements FEDER et FSE+)

ESB - Aides en dotation et en nature

- Apport en dotation, complément de dotation
- Foncier ou immobilier gratuit, à prix préférentiel, en bail emphytéotique ou en bail à construction

Aides fiscales

- Exo IS (non-lucrativité) art.207 du CGI
- Exo TFPB : art. 1384 A, 1384 C, 1384 D du CGI
- Dégrèvement de TFPB : art.1391 E du CGI
- Exo de taxation des plus-values de cession des immeubles cédés aux OHLM : art.150 U du CGI
- Taux réduits de TVA : art.278 *sexies* du CGI – directive TVA (si spécifique SIEG)
- Taux réduits de droit de mutation à titre onéreux DTMO (acquisition) : art. 1594 G et 1594 H du CGI
- Exo de taxe locale d'équipement L.331-12 du code de l'urbanisme

ESB - Aides sous la forme de garantie publique

- Garantie gratuite des collectivités locales
- Garantie de la CGLLS
- Garantie de l'Union européenne (Plan Juncker 2 - InvestEU)

ESB - Aides « de circuit » : Livret A-CDC, PEEC, ressources BEI et CEB

- Prêts de la BdT : R331-14, R331-17, R323-1 du CCH
- Prêts PEEC : R313-19-2 du CCH
- Prêts Haut de bilan
- Prêts de la Banque européenne d'Investissement
- Prêts de la Banque de Développement du Conseil de l'Europe
- Titres participatifs

ANNEXE 4

Les 7 rapports officiels bisannuels de la France à la Commission européenne

Volet contrôle et remboursement de surcompensation

2006 - 2021

(Article 9 de la Décision 2012/21/UE)

SIEG - Habitations à Loyer Modéré

7^{ème} rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2020-2021

(Dernier rapport officiel bisannuel de la France - disponible en ligne⁸ - reprise extraits SIEG logement social – volet contrôle surcompensation)

Les modalités habituelles de remboursement des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces surcompensations.

En préambule, il faut noter que la puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes de logement social. En amont, les décisions de financement des opérations de production de logements sociaux de l'administration (l'Etat ou, en cas de délégation de cette compétence, une collectivité territoriale) font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. Par ailleurs, le risque de surcompensation est contrôlé une première fois lors de l'octroi des subventions pour la construction de nouveaux logements sociaux. Une convention APL est signée avec l'organisme pour chaque ensemble de logements sociaux. En outre, les collectivités territoriales participent à la gouvernance des offices publics de l'habitat et des SEM. Le préfet de département est représenté au conseil d'administration des offices publics de l'habitat. En aval, les organismes HLM, les SEM agréées ou encore les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage et bénéficient de l'agrément prévu à l'article L.

⁸ Voir la page dédiée SIEG de la Commission européenne - DG COMP comprenant les 7 rapports biannuels officiels FR d'application de la Décision 2012/21/UE, dont un volet SIEG logement social : https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/sgei_en

365-2 sont soumis au contrôle de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social - établissement public national placé sous la tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie). Ce contrôle porte notamment sur la régularité, la qualité de la gestion et la manière dont s'acquittent les organismes de leur mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2. (L'ANCOLS peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer des sanctions à l'égard des organismes ou de leurs dirigeants), ainsi qu'à celui des juridictions financières. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles qui peuvent notamment donner lieu à la perte du bénéfice de l'APL ou à la reprise des aides fiscales.

Le contrôle du risque de surcompensation a été confié par la loi (en 2014) à l'ANCOLS Dans le cadre de la mission globale de contrôle de l'ANCOLS (définie à l'article L. 342-2), l'Agence contrôle que les aides publiques, versées aux organismes de logement social sous forme de compensations de service public, ne donnent lieu à aucune surcompensation, afin de respecter les stipulations de l'article 106 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. Plus précisément, il appartient à l'ANCOLS d'établir des contrôles individuels et thématiques et de veiller à ce que les organismes de logement social respectent la décision 2012/21/UE de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Par délibération du 23 janvier 2019, le conseil d'administration de l'ANCOLS a adopté une méthodologie de vérification relative aux éventuelles surcompensations. Par ailleurs, le 29 juin 2020, le Conseil d'Etat a rejeté un recours sur cette délibération et en a confirmé la légalité. Par la suite, une phase d'application « à blanc » des contrôles d'absence de surcompensation de SIEG a été mise en œuvre du 1er avril 2019 à la fin de l'année 2020. Les premiers résultats et la méthodologie de contrôle de la surcompensation ont été présentés au secteur durant la fin d'année 2021. La méthodologie définitive n'avait pas encore été validée à la fin de l'année 2021.

SIEG - Habitations à Loyer Modéré

6^{ème} rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2018-2019

(Extrait du rapport officiel disponible en ligne ⁹)

Les modalités habituelles de remboursement des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces surcompensations.

En préambule, il faut noter que la puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM.

En amont, les décisions de financement des opérations de production de logements sociaux par l'administration (l'Etat ou, en cas de délégation de cette compétence, une collectivité territoriale) font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette

⁹ Voir la page dédiée SIEG de la Commission européenne DG COMP : https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/sgei_en

analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. Une convention APL est signée avec l'organisme pour chaque ensemble de logements sociaux. En outre, les collectivités territoriales participent à la gouvernance des offices publics de l'habitat et des SEM. Le préfet de département est représenté au conseil d'administration des offices publics de l'habitat.

En aval, les organismes HLM, et plus généralement les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social - établissement public national placé sous la tutelle du ministre chargé du logement) qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion (l'ANCOLS peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer des sanctions à l'égard des organismes ou de leurs dirigeants), ainsi qu'à celui des juridictions financières.

Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales.

S'agissant plus précisément du contrôle du risque de surcompensation, il relève de l'ANCOLS. Dans le cadre de la mission globale de contrôle de l'ANCOLS (définie à l'article L.342-1 du code de la construction et de l'habitation), l'Agence contrôle que les aides publiques, versées aux organismes de logement social sous forme de compensations de service public, ne donnent lieu à aucune surcompensation, afin de respecter les stipulations de l'article 106 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. Plus précisément, il appartient à l'ANCOLS, en vertu du 1° du I de l'article L.342-2 du code de la construction et de l'habitation, d'établir des contrôles individuels et thématiques et de veiller à ce que les organismes de logement social respectent la décision 2012/21/UE de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Par délibération du 23 janvier 2019, le conseil d'administration de l'ANCOLS a adopté une méthodologie de vérification relative aux éventuelles surcompensations. Par ailleurs, le 29 juin 2020, le Conseil d'Etat a rejeté un recours sur cette délibération et en a confirmé la légalité.

Dans le cadre d'une première phase de test de cette méthode, les premiers contrôles de l'ANCOLS sur le risque de surcompensation ont été engagés en 2019. Par ailleurs, le risque de surcompensation est également contrôlé lors de l'octroi des subventions pour la construction de nouveaux logements sociaux.

Les différentes compensations dont peuvent bénéficier des opérations de construction ou d'acquisition, avec ou sans travaux, de logements sociaux sont précisément décrites dans le code de la construction et de l'habitation à la première section du chapitre unique du titre III du livre III, partie réglementaire.

Le site public <http://www.financement-logementsocial.logement.gouv.fr/> permet d'accéder à une série de données et statistiques sur l'ensemble des aides du logement social, en particulier la façon dont sont financées les opérations. L'agrément des opérateurs, sans lequel il n'est pas possible d'accéder aux aides du logement social, fait l'objet d'un arrêté individuel publié au journal officiel de la République française.

La réglementation du logement social étant très contraignante, les organismes HLM à l'exception des sociétés d'économies mixtes agréées, ne peuvent assurer des activités autres que le logement social qu'à titre accessoire, ce qui les rend négligeables en termes de chiffre d'affaires.

La très large majorité des sociétés d'économie-mixte agréées, qui peuvent assurer à titre principal des activités autres que le logement social, sont des sociétés de faible taille qui impliquent qu'elles ne bénéficient en général pas d'aides annuelles d'un montant supérieur à 15 M€.

Les rapports de l'Agence nationale du contrôle des organismes de logement social (ANCOLS) sont publics (<https://www.ancols.fr/home/publications.html>), et comporteront dans les prochains mois un encart en cas d'approfondissements liés à une potentielle surcompensation, ainsi qu'une synthèse globale dans le rapport public annuel de contrôle.

SIEG - Habitations à Loyer Modéré

5ème rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2016-2017

(Article 9 de la Décision 2012/21/UE)

Contrôle des surcompensations et remboursement

La puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM : agrément a priori avec définition d'un champ de compétence géographique ; participation, et souvent présidence, des collectivités locales au conseil d'administration des offices publics de l'habitat – organismes HLM de droit public ; pouvoir de contrôle de l'Agence nationale du logement social ([ANCOLS](#)), pouvant donner lieu à des sanctions financières ; pouvoir de contrôle du préfet. En cas de manquement grave, l'autorité administrative peut retirer l'agrément de l'organisme et même le dissoudre. En amont, les décisions de financement par l'administration font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. En aval, les organismes HLM, et plus généralement les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de l'ANCOLS qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion. Ils sont également soumis au contrôle des préfets et des collectivités locales. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales. L'article L.353-11 du code de la construction et de l'habitat dispose que « Le contrôle de l'application des conventions définies au présent chapitre ... est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social ». Ce même article prévoit que le représentant de l'Etat dans le département qui constate des irrégularités dans l'application des conventions l'APL saisit et informe l'ANCOLS. La périodicité du contrôle est également établie. Le contrôle peut se faire notamment à l'occasion de la première occupation, de sondages périodiques, de l'enquête OPS (mixité sociale) ou encore par l'ANCOLS. Celle-ci procède à intervalles réguliers à une évaluation d'ensemble de la gestion des organismes. Par ailleurs, les organismes en charge du logement social sont tenus de communiquer leurs comptes à l'administration. Cette communication comprend les états réglementaires incluant les éléments financiers (bilan, compte d'exploitation). Les offices publics de l'habitat sont soumis au contrôle des juridictions financières (chambres régionales des comptes) qui vérifient les comptes et la gestion à intervalles réguliers. Les sociétés anonymes HLM ainsi que les offices soumis aux règles de la comptabilité de code de commerce doivent faire certifier leurs comptes par un commissaire aux comptes sans condition de seuil. Les sanctions encourues pour le non-respect des engagements sont déterminées par la loi, le règlement ou les conventions. Les sanctions peuvent être pénales, fiscales, financières ou donner lieu à la résiliation des conventions. Au titre de ces sanctions administratives figure de manière expresse le remboursement des subventions en cas

d'inadéquation. Une brève description de la manière dont les exigences en matière de transparence (voir l'article 7 de la décision SIEG de 2012) sont respectées pour les aides de plus de 15 millions d'EUR en faveur des entreprises qui exercent également des activités ne relevant pas des SIEG. Dans votre réponse, veuillez également inclure quelques exemples pertinents d'informations publiées à cet effet (par exemple, des liens vers des sites internet ou d'autres références), indiquer si vous disposez d'un site web central sur lequel vous publiez ces informations pour toutes les mesures d'aide concernées dans votre État membre (et, le cas échéant, indiquer le lien vers ce site) ou, à défaut, expliquer si la publication a lieu au niveau auquel l'aide est octroyée et sous quelle forme (par exemple, au niveau central, régional ou local). Les différentes compensations dont peuvent bénéficier des opérations de construction ou d'acquisition, avec ou sans travaux, de logements sociaux sont précisément décrites dans le code de la construction et de l'habitation à la première section du chapitre unique du titre III du livre III, partie réglementaire. La mise à disposition du logiciel LOLA, qui permet de rendre compte de l'équilibre financier opération par opération de constructions ou d'acquisition de logements PLUS, PLAI et PLS, remplit l'exigence de transparence sur le mécanisme de financement d'opérations. En effet, les modalités du mécanisme de compensation sont retranscrites sur ce logiciel facilement accessible pour le public.

SIEG- Habitations à Loyer Modéré

4ème rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2014-2015

(Article 9 de la Décision 2012/21/UE)

Contrôle des surcompensations et remboursement

La puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM : agrément a priori avec définition d'un champ de compétence géographique ; participation, et souvent présidence, des collectivités locales au conseil d'administration des offices publics de l'habitat – organismes HLM de droit public ; pouvoir de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS), transformée en Agence nationale du logement social (ANCOLS) depuis le 1er janvier 2015, pouvant donner lieu à des sanctions financières ; pouvoir de contrôle du préfet. En cas de manquement grave, l'autorité administrative peut retirer l'agrément de l'organisme et même le dissoudre. En amont, les décisions de financement par l'administration font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. En aval, les organismes HLM, et plus généralement les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de l'ANCOLS qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion. Ils sont également soumis au contrôle des préfets et des collectivités locales. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales. L'article L.353-11 du code de la construction et de l'habitation dispose que « Le contrôle de l'application des conventions définies au présent chapitre ... est assuré par l'Agence nationale de contrôle du logement social ». Ce même article prévoit que le représentant de l'Etat dans le département qui constate des irrégularités dans l'application des conventions l'APL saisit et informe l'ANCOLS. La périodicité du contrôle est également établie. Le contrôle peut se faire notamment à l'occasion de la première occupation de sondages périodiques, de l'enquête OPS (mixité sociale) ou encore par l'ANCOLS. Celle-ci procède à intervalles réguliers à une évaluation d'ensemble de la

gestion des organismes. Par ailleurs, les organismes en charge du logement social sont tenus de communiquer leurs comptes à l'administration. Cette communication comprend les états réglementaires incluant les éléments financiers (bilan, compte d'exploitation).

Les offices publics de l'habitat à comptabilité publique sont soumis au contrôle du juge des comptes (chambres régionales des comptes) qui vérifient les comptes et donne chaque année décharge et quitus au comptable public de l'organisme.

Les sociétés anonymes HLM ainsi que les offices soumis aux règles de la comptabilité de code de commerce doivent faire certifier leurs comptes par un commissaire aux comptes sans condition de seuil. Les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels sont déterminées par les conventions. Celles-ci se distinguent en différents types : sanctions pénales, fiscales, financières ou par la résiliation de la convention.

Au titre de ces sanctions administratives figure de manière expresse le remboursement des subventions en cas d'inadéquation.

Les différentes compensations dont peuvent bénéficier des opérations de construction ou d'acquisition, avec ou sans travaux, de logements sociaux sont précisément décrites dans le code de la construction et de l'habitation à la première section du chapitre unique du titre III du livre III, partie réglementaire. La mise à disposition du logiciel LOLA, qui permet de rendre compte de l'équilibre financier opération par opération de constructions ou d'acquisition de logements PLUS, PLAI et PLS, remplit l'exigence de transparence sur le mécanisme de financement d'opérations. En effet, les modalités du mécanisme de compensation sont retranscrites sur ce logiciel facilement accessible pour le public.

SIEG Habitations à Loyer Modéré

3ème rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2012-2013

(Article 9 de la Décision 2012/21/UE)

Contrôle des surcompensations et remboursement

« La puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM : agrément a priori avec définition d'un champ de compétence géographique ; participation, et souvent présidence, des collectivités locales au conseil d'administration des offices publics de l'habitat – organismes HLM de droit public ; pouvoir de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) pouvant donner lieu à des sanctions financières ; pouvoir de contrôle du préfet.

En cas de manquement grave, l'autorité administrative peut retirer l'agrément de l'organisme et même le dissoudre.

En amont, les décisions de financement par l'administration font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire.

En aval, les organismes HLM, et plus généralement toutes les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de la MILOS qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion. Ils sont également soumis au contrôle des préfets et des collectivités locales. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice

de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales. L'article L.353-11 du CCH dispose que « *Le contrôle de l'application des conventions définies au présent chapitre est assuré par l'administration* ».

Les organismes (gestion des prestations familiales) mentionnés à l'article L.351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Dans chaque convention-type, un article relatif au contrôle indique que : « *le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle* ». La périodicité du contrôle est également établie.

Le contrôle peut se faire à l'occasion de la première occupation, de la troisième date anniversaire (risque de passation d'un nouveau bail ou d'une reprise du logement par le propriétaire), de sondages périodiques, de l'enquête OPS (mixité sociale) ou encore par la mission MILOS. Celle-ci procède à intervalles réguliers à une évaluation d'ensemble de la gestion des organismes.

Par ailleurs, les organismes en charge du logement social sont tenus de communiquer leurs comptes à l'administration. Cette communication comprend les états réglementaires incluant les éléments financiers (bilan, compte d'exploitation). Les offices publics de l'habitat à comptabilité publique sont soumis au contrôle du juge des comptes (chambres régionales des comptes qui vérifient les comptes et donne chaque année décharge et quitus au comptable public de l'organisme. Les sociétés anonymes HLM ainsi que les offices soumis à une comptabilité de code de commerce doivent faire certifier leurs comptes par un commissaire aux comptes sans condition de seuil.

Les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels sont déterminées par les conventions. Celles-ci se distinguent en différents types : sanctions pénales, fiscales, financières ou par la résiliation de la convention. Au titre de ces sanctions administratives figure de manière expresse le remboursement des subventions en cas d'inadéquation.

SIEG Habitations à Loyer Modéré **2ème rapport officiel France à la Commission (DG COMP)** **2009-2011**

(Article 8 de la Décision 2005/842/CE)

Contrôle des surcompensations et remboursement

La puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM : agrément *a priori* avec définition d'un champ de compétence géographique ; participation, et souvent présidence, des collectivités locales au conseil d'administration des offices publics de l'habitat – organismes HLM de droit public ; pouvoir de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) pouvant donner lieu à des sanctions financières, voire au retrait de l'agrément ; pouvoir de contrôle du préfet. En amont, les décisions de financement par l'administration font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. En aval, les organismes HLM, et plus généralement toutes les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de la MILOS qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion. Ils sont également soumis au contrôle des préfets et des collectivités locales. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du

ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales.

L'article L.353-11 du code de la construction et de l'habitat dispose que « *Le contrôle de l'application des conventions définies au présent chapitre est assuré par l'administration* ». Les organismes (gestion des prestations familiales) mentionnés à l'article L.351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Dans chaque convention-type, un article relatif au contrôle indique que : « *le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle* ».

La périodicité du contrôle est également établie. Le contrôle peut se faire à l'occasion de la première occupation, de la troisième date anniversaire (risque de passation d'un nouveau bail ou d'une reprise du logement par le propriétaire), de sondages périodiques, de l'enquête OPS (mixité sociale) ou encore par la mission MILOS. Celle-ci procède à intervalles réguliers à une évaluation d'ensemble de la gestion des organismes. Par ailleurs, les organismes en charge du logement social sont tenus de communiquer leurs comptes à l'administration. Cette communication comprend les états réglementaires incluant les éléments financiers (bilan, compte d'exploitation). Les offices publics de l'habitat à comptabilité publique sont soumis au contrôle du juge des comptes (chambres régionales des comptes qui vérifient les comptes et donne chaque année décharge et quitus au comptable public de l'organisme). Les sociétés anonymes

HLM ainsi que les offices soumis à une comptabilité de code de commerce doivent faire certifier leurs comptes par un commissaire aux comptes sans condition de seuil.

Les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels sont déterminées par les conventions. Celles-ci se distinguent en différents types : sanctions pénales, fiscales, financières ou par la résiliation de la convention. Au titre de ces sanctions administratives figure de manière expresse le remboursement des subventions en cas d'inadéquation.

SIEG - Habitations à Loyer Modéré

1er rapport officiel France à la Commission (DG COMP)

2006-2008

(Article 8 de la Décision 2005/842/CE)

Contrôle des surcompensations et remboursement

La puissance publique dispose d'un large pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des organismes HLM : agrément *a priori* avec définition d'un champ de compétence géographique ; participation, et souvent présidence, des collectivités locales au conseil d'administration des offices publics de l'habitat – organismes HLM de droit public ; pouvoir de contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) pouvant donner lieu à des sanctions financières, voire au retrait de l'agrément ; pouvoir de contrôle du préfet. En amont, les décisions de financement par l'administration font l'objet d'une analyse financière de l'équilibre prévisionnel des opérations. Cette analyse permet de demander un effort de loyer par rapport au barème plafond pour les opérations plus faciles à équilibrer, et à apporter une vigilance sur la santé globale de l'organisme en cas d'opération déficitaire. En aval, les organismes HLM, et plus généralement toutes les opérations de logement social, sont soumises au contrôle de la MILOS qui porte sur la régularité et la qualité de la gestion ainsi que sur l'adéquation des compensations versées à la mission d'intérêt général attribuées. Ils sont également soumis au contrôle des préfets et des collectivités locales. Par ailleurs, le respect des conventions APL peut faire l'objet de contrôles des services déconcentrés du

ministère chargé du logement, qui peuvent donner lieu respectivement à la perte du bénéfice de l'APL, et des services fiscaux, qui peuvent donner lieu à la reprise des aides fiscales.

L'article L.353-11 du code de la construction et de l'habitat dispose que « *Le contrôle de l'application des conventions définies au présent chapitre est assuré par l'administration* ». Les organismes (gestion des prestations familiales) mentionnés à l'article L.351-8 sont tenus de lui fournir toutes les informations nécessaires à l'exercice de ce contrôle. Dans chaque convention-type, un article relatif au contrôle indique que : « *le bailleur fournit à tout moment à la demande du représentant de l'Etat dans le département toutes les informations et tous les documents nécessaires au plein exercice de ce contrôle* ». La périodicité du contrôle est également établie. Le contrôle peut se faire à l'occasion de la première occupation, de la troisième date anniversaire (risque de passation d'un nouveau bail ou d'une reprise du logement par le propriétaire), de sondages périodiques, de l'enquête OPS (mixité sociale) ou encore par la mission MILOS. Celle-ci procède à intervalles réguliers à une évaluation d'ensemble de la gestion des organismes. Par ailleurs, les organismes en charge du logement social sont tenus de communiquer leurs comptes à l'administration. Cette communication comprend les états réglementaires incluant les éléments financiers (bilan, compte d'exploitation). Les offices publics de l'habitat à comptabilité publique sont soumis au contrôle du juge des comptes (chambres régionales des comptes qui vérifient les comptes et donne chaque année décharge et quitus au comptable public de l'organisme. Les sociétés anonymes HLM ainsi que les offices soumis à une comptabilité de code de commerce doivent faire certifier leurs comptes par un commissaire aux comptes sans condition de seuil. Les sanctions encourues pour le non-respect des engagements conventionnels sont déterminées par les conventions. Celles-ci se distinguent en différents types : sanctions pénales, fiscales, financières ou par la résiliation de la convention. Au titre de ces sanctions administratives figure de manière expresse le remboursement des subventions en cas d'absence d'inadéquation. Conscient de la nécessité d'organiser des contrôles plus efficaces permettant de prévenir les risques de surcompensations, le gouvernement a souhaité améliorer le mécanisme existant à travers deux dispositions du projet de loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion²⁸. Ce projet de loi permettra de poursuivre la mise en conformité du financement du secteur locatif social avec le paquet « Monti-Kroes ». Celui-ci prévoit la mise en place de conventions d'utilité sociale et d'indicateurs permettant d'exercer un contrôle financier plus précis sur les aides (article 1). L'éventualité d'utiliser de tels indicateurs pour mettre en place un système efficace de prévention de la surcompensation est envisagée. En outre, l'article 2 du projet de loi prévoit l'instauration d'un prélèvement sur les moyens financiers devenus surabondants dégagés par les bailleurs sociaux ayant une activité d'investissement réduite. Ce prélèvement permettra de renforcer la mutualisation des moyens entre organismes. Ce prélèvement sera de nature à limiter le risque de surcompensation en privant les organismes dont le résultat sert peu aux nouveaux investissements, d'une partie de leurs ressources.

2019 : Evaluation de la Décision 2012/21/UE

« Document de travail » des services de la DG concurrence publié le 1/12/22

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233

+ ci-après notre traduction FR de son chapitre consacré au SIEG de logement social, traduction également postée sur notre blog Europe à l'adresse suivante :

<https://union-habitat-bruxelles.eu/sieg-logement-social-evaluation-decision-201221ue-document-de-travail-dg-comp>

StaffWorkingDocument DG COMP – 01/12/22

Volet SIEG logement social – (extrait - *notre traduction FR*)

(...)

« Le concept de logement social n'est pas un concept nouveau. Il était déjà inscrit dans la décision initiale SIEG de 2005 en ces termes :

Considérant 16 de la décision SIEG 2005	Considérant 11 de la décision SIEG 2005
« [...] entreprises de logement social qui procurent un logement aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, devraient bénéficier de l'exemption de notification énoncée dans la présente décision [...] »	« [...] entreprises assurant des services sociaux, y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, doivent aussi bénéficier de l'exemption de notification prévue dans la présente décision [...] »

Cependant, ces dernières années ont vu la définition du logement social et le terme étroitement lié de « **logement abordable** », faire l'objet d'une attention et d'un intérêt croissants, comme en témoigne par exemple le nombre de questions écrites que les membres du Parlement européen ont adressées à ce sujet à la Commission.

Si, au cours du mandat 1999-2004 de la Commission, une seule question écrite avait été posée sur cette thématique, ce nombre a considérablement augmenté au cours des mandats suivants pour atteindre **sept questions écrites**, voire plus.

Depuis le début du mandat 2019-2024, ce sont déjà 6 questions qui ont été posées sur le logement social et abordable.

En outre, plusieurs parties prenantes ont publié ces dernières années des avis, des études et des analyses sur la thématique du logement social et abordable¹⁰ dont certains, qui présentent un intérêt pour la présente évaluation, sont référencés ci-dessous.

Ces parties prenantes se sont principalement attachées à déterminer si la définition du logement social qui est donnée au considérant 11 de la décision SIEG est trop large ou, au contraire, trop étroite.

Deux points de vue très différents, aux antipodes l'un de l'autre, qui se retrouvent également dans les réponses à la consultation publique menée fin 2019.

Quand on leur demande si la définition du logement social (telle qu'établie au considérant 11 de la décision SIEG) facilite le respect des règles SIEG applicables aux services sociaux et de santé, 24 des personnes interrogées se disent entièrement ou partiellement d'accord, tandis que 10 se disent entièrement ou partiellement en désaccord.

Les autres personnes interrogées ne savent pas, sont sans opinion ou ne se prononcent pas.

Il ressort des réponses recueillies que, parmi les personnes interrogées, celles qui travaillent pour ou auprès de groupes sociétaux véritablement vulnérables (c'est-à-dire les sans-abri), et celles qui représentent le marché locatif privé sont d'accord avec la définition actuelle.

Invitée à se prononcer sur cette question, la FEANTSA¹¹ a déclaré qu'elle « considère que le champ d'application des services sociaux et la définition du logement social sont suffisamment clairs et laissent une grande marge de manœuvre aux [États membres] ».

L'Union internationale des propriétaires immobiliers¹² estime quant à elle que la définition du logement social fait partie des « dispositions les plus efficaces de l'ancien paquet Monti-Kroes ».

Pourtant, il existe aussi un groupe de personnes pour lesquelles la définition du logement social énoncée au considérant 11 de la décision SIEG est trop stricte et étroite.

Selon elles, il y a un nombre croissant de citoyens qui n'ont pas les moyens financiers de louer ou d'acheter un logement aux conditions du marché, mais qui ne sont pas pour autant considérés comme des personnes défavorisés ou des groupes sociaux moins avantagés et ne peuvent donc pas prétendre à un logement social financé en application des règles SIEG.

Elles expliquent notamment que :

- *« La définition du logement social est trop étroite, il serait plus utile de parler de 'logement abordable' ».¹³*
- *« La définition selon laquelle les occupants des logements sociaux sont obligatoirement des 'personnes défavorisées ou des groupes sociaux moins*

¹⁰ [Voir par exemple UN Habitat, Financing Affordable Social Housing in Europe, 2009.](#)

¹¹ Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri.

¹² Association sans but lucratif paneuropéenne.

¹³ Instance publique, ministère national.

avantages' limite la capacité des pouvoirs publics à garantir la diversité sociale et à éviter la ghettoïsation. »¹⁴

- *« La décision SIEG a contribué à clarifier le contexte réglementaire dans lequel les fournisseurs de logements sociaux interviennent. Des améliorations sont toutefois possibles en ce qui concerne le considérant 11.*

Ce considérant [...] prête à confusion car le groupe qui n'est 'pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché' s'étend au-delà des 'personnes défavorisées ou des groupes sociaux moins avantagés'.

La situation actuelle du marché en matière de logement se caractérise par une forte augmentation des coûts du logement, qui a été mise en évidence par plusieurs études [...].

Cette nouvelle réalité des marchés du logement devrait être prise en considération lors de la révision de la décision SIEG. »¹⁵

Certaines des personnes interrogées ont le sentiment que les États membres ne peuvent pas définir eux-mêmes ce qu'est un besoin public et que la Commission devrait tenir compte des caractéristiques spécifiques de chaque État membre.

Dans le même ordre d'idées, une association estime que la prise en compte d'autres considérations de qualité et d'efficacité n'est pas du ressort de la Commission et doit au contraire être laissée à l'appréciation des instances locales.

Une autre partie prenante du secteur du logement social considère qu'il en va de même pour le logement et que les politiques dans ce domaine doivent rester du ressort des États membres.

Cette même partie prenante considère également que la définition du logement social qui a été retenue dans la décision SIEG de 2012 est discutable du point de vue de la subsidiarité et de la proportionnalité compte tenu de la grande marge de manœuvre dont jouissent les États membres et les instances locales dans l'organisation de leurs SIEG.

D'autres voix se sont également élevées pour dire que le financement et la fourniture de services sociaux et de santé à la (partie vulnérable de la) population à des conditions abordables devraient être du ressort exclusif des États membres et ne pas être soumis aux règles applicables aux aides d'État.

Tout en souhaitant davantage d'orientations méthodologiques, les instances publiques qui ont répondu à la consultation ciblée estiment en règle générale que le paquet SIEG 2012 a permis une meilleure répartition des tâches.

Par ailleurs, des remarques ont été formulées quant à la non-prise en compte dans les règles SIEG des différents types de logements subventionnés, qui pourrait dans certains cas se traduire par des approches différentes de la gestion du logement social d'un État membre à l'autre.

¹⁴ Instance publique.

¹⁵ Association qui représente le secteur du logement social.

Un ministère national de la santé et un ministère en charge de l'éducation ont expliqué que la distinction entre les SIEG et les autres services est un processus complexe et qu'il existe peu d'orientations sur la manière d'établir cette distinction.

Une instance nationale a expliqué qu'il conviendrait d'assouplir ou de simplifier l'obligation de présenter des rapports prévue à l'article 9 de la décision SIEG, jugée très lourde.

Elle estime également que le logement social est une compétence purement nationale, en aucun cas européenne.

Une autre explique qu'il existe dans tous les États membres différents types de logements subventionnés et que la décision SIEG de 2012 devrait prendre acte de cette situation.

L'étude d'experts explique que, selon les parties prenantes, les compétences des personnes chargées de définir le logement social devraient être précisées.

Actuellement, l'UE n'est pas compétente en ce qui concerne le logement social en tant que tel, bien qu'elle soit compétente pour contrôler les aides d'État accordées au logement social.

Dans le cadre du contrôle des aides d'État, la décision SIEG donne une définition du logement social au niveau de l'UE à laquelle les États membres doivent se conformer pour pouvoir bénéficier de l'exemption de notification.

En outre, l'étude d'experts explique que certaines instances publiques et associations de l'UE remettent en question le périmètre du groupe cible du logement social du point de vue de la subsidiarité.

Selon ces instances et associations, la fourniture de logements sociaux relève de la compétence des États membres. Par conséquent, l'UE, qui n'est pas compétente en matière de logement social, ne devrait pas s'immiscer dans les politiques de logement social des États membres.

L'étude d'experts rappelle également que les pouvoirs publics sont plus au fait de leur contexte national respectif que ne l'est la Commission. Dans ce contexte, il ressort des entretiens avec les pouvoirs publics qu'il devrait donc appartenir aux pouvoirs publics et aux collectivités locales de déterminer quelles catégories de la population devraient être éligibles au logement social et sous quelles conditions.

En outre, il n'y a pas de véritable impératif à préserver la concurrence sur le marché du logement social puisque le risque de distorsion de la concurrence sur le marché intérieur est faible.

Par conséquent, il ne serait pas nécessaire que la Commission intervienne et définisse un groupe cible pour le logement social.

L'étude d'experts souligne toutefois que d'autres parties prenantes prônent le contraire en se montrant favorables à un groupe cible plus détaillé et à une délimitation plus claire des compétences entre les États membres et la Commission.¹⁶

¹⁶ Plusieurs associations européennes et nationales actives dans le secteur du logement social et quelques instances publiques.

En d'autres termes, elles remettent en question le pouvoir discrétionnaire dont disposent les États membres dans l'encadrement du logement social au niveau national et des groupes cibles sans intervention de la Commission. Elles plaident donc pour une définition plus claire du logement social au niveau européen, qui laisserait moins de marge de manœuvre aux États membres.

En outre, le paquet SIEG de 2012 a également permis de préciser les règles relatives à l'octroi d'aides d'État afin que la trajectoire des dépenses liées aux aides d'État soit plus claire au niveau national.

La valeur ajoutée du paquet SIEG 2012 réside dans le maintien des règles relatives aux aides d'État. Toutefois, cette valeur ajoutée varie en fonction du contexte national et selon que les États membres considèrent ou non les soins de santé et/ou le logement social comme des services d'intérêt économique général.

Selon l'étude d'experts, le paquet SIEG 2012 s'inscrit dans la continuité du paquet SIEG 2005, avec certaines adaptations.

Plusieurs parties prenantes estiment que cette continuité a amélioré la sécurité juridique et a instauré un environnement juridique stable pour les États membres, les prestataires de SIEG et les autres parties prenantes.

Cette sécurité juridique est le fruit de l'action des parties prenantes, qui ont enrichi leurs connaissances depuis le paquet SIEG 2005.

Certaines parties prenantes¹⁷ d'États membres dans lesquels les hôpitaux et/ou le logement social ne sont pas considérés comme des SIEG soulignent qu'il serait bon que ces secteurs soient considérés comme des SIEG dans leur État membre, car cela (i) ouvrirait la voie à un ensemble de règles plus claires et (ii) faciliterait l'octroi d'aides d'État.

Là encore, ce constat fait écho à l'avis de certaines parties prenantes pour lesquelles le paquet SIEG 2012 contribue à la sécurité juridique de l'environnement dans lequel opèrent les prestataires de services hospitaliers et/ou de logement social. Cette sécurité juridique et cette transparence sont essentielles si l'on veut que les prestataires aient accès à des sources de financement prévisibles.

Comme l'explique la même étude d'experts, lorsqu'on considère la valeur ajoutée du paquet SIEG 2012, il convient aussi de s'interroger sur ce que serait la situation si ce paquet n'existait pas.

Dans ce contexte, le cadre juridique serait le droit européen général de la concurrence et les États membres devraient notifier toutes les aides d'État accordées, ce qui se traduirait par un alourdissement de la charge administrative et financière pour toutes les parties concernées.

De plus, si le paquet SIEG 2012 n'existait, il y aurait un manque de clarté, avec un manque d'orientation en place sur des concepts et méthodes clés tels que l'estimation du coût net et la prévention de la surcompensation.

Les parties prenantes consultées dans le cadre de l'étude estiment que les orientations fournies en conjonction avec le paquet SIEG 2012, et notamment le guide de la Commission

¹⁷ Parties prenantes nationales consultées dans le cadre de l'étude externe.

sur l'application des règles de l'UE en matière d'aides d'État sous la forme de questions fréquemment posées, apportent une valeur ajoutée considérable. »

* * *

Source :

Evaluation de la Décision 2012/21/UE

« Document de travail » des services de la DG concurrence publié le 1/12/22
Version originale EN

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233

Extrait du volet SIEG logement social de l'évaluation 2019 – *notre traduction FR non-officielle*

Team Europe de l'Union Sociale pour l'Habitat



3 personnes à votre disposition à l'Union sociale pour l'habitat-Bruxelles, au « **Housing Europe Centre** » à 2 pas du Parlement européen, bureaux partagés avec notre fédération européenne du logement social, Housing Europe et nos homologues hollandais et suédois.

<https://union-habitat-bruxelles.eu/>
https://twitter.com/USH_Bruxelles

Laurent Ghekiere – Directeur

Votre porte-parole auprès des institutions européennes

Directeur Affaires européennes et relations internationales, représentant de l'Union Sociale pour l'Habitat auprès de l'Union Européenne.

Président-fondateur de l'Observatoire Européen du Logement social de Housing Europe, Expert auprès du Comité des Régions (Agenda logement), du Comité Economique et Social Européen (Logement abordable, Green Deal et Vague de rénovation thermique, Nouveau Bauhaus Européen) et du Parlement Européen (expert intergroupe parlementaire SIEG), coordinateur de l'Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif en France (USH - CDC-BdT - BEI - CEB).

laurent.ghekiere@union-habitat.org

Carine Puyol – Responsable de missions - InvestEUHlm

Votre interlocutrice financements et programmes européens InvestEUHlm

Cohésion - RelanceEU – FR – InvestEU – team InvestEUHlm

Energie – performance énergétique

Construction, économie circulaire

Vague de rénovation 100 Quartiers-Phares initiative européenne logement abordable

Taxonomie

Nouveau Bauhaus Européen

Animation du team inter bailleurs sociaux InvestEUHLM

carine.puyol@union-habitat.org

Virginie Toussain – Juriste en droit de l'UE

Votre conseil juridique Marché intérieur, Concurrence, Aides d'Etat, Socle européen des droits sociaux, Semestre européen, Airbnb

Aides d'Etat – Compensations de service public - compétences HLM – SIEGHLM

Marchés publics – coopération public-public - SAC

TVA – taux réduits logements fournis dans le cadre d'une politique sociale

Semestre européen – gouvernance économique – surveillance des marchés du logement – recommandations pays

Socle Européen des Droits sociaux – principe 19 – Logement et aide aux sans-abris

Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme

Airbnb – arrêt CJUE, Directive e-commerce

virginie.toussain@union-habitat.org

Keep in touch !

Internet - Réseaux sociaux du Team Europe, veille, suivi, communication sur vos projets

Blog Europe de l'USH Bruxelles

<https://union-habitat-bruxelles.eu/>

USH Bruxelles et son team Europe dans les réseaux sociaux

https://twitter.com/USH_Bruxelles

<https://twitter.com/LaurentGhekiere>

<https://www.linkedin.com/in/laurent-ghekiere-14a8a414/>

<https://twitter.com/virgtoussain>

#InvestEUHLM :

Suivez et communiquez sur l'Europe investit dans le logement social

	Hashtag	Comptes Twitter A suivre
#InvestEUHLM	Retrouver notre action à Bruxelles et notre veille permanente sur les financements UE logement social. Poster votre communication sur vos projets de logement social cofinancés UE #MonProjetInvestEUHlm	@USH_Bruxelles @LaurentGhekiere @Virgtoussain
Thèmes	Hashtag	Comptes Twitter de référence
Cohésion 2021-2027 Interreg Horizon Europe	#Cohesionpolicy #CohesionOpenData #CohesionAlliance #SocialCohesion #SocialInclusion #OutermostRegions #fondseuropeens #EUFunds #EURegionalFunds #ERDF #Regiostars #ESIFOpenData #CHARM_Interreg #HorizonEU #H2020 #H2020EE	@ElisaFerreiraEC @EUinMyRegion @UEenRegion @RegioEvaluation @ANCTerritoires @INTERREG_NWE

France Relance	#NextGenerationEU #NextGenEU #MarkeltReal #StrongerTogether #FranceRelance	@EU_Commission @UEFrance @DecodeursUE @AdinaRevol
React-EU	#ReactEU	@eu_commission
InvestEU Infrastructures sociales	#InvestEU	@PaoloGentiloni
Alliance européenne pour un logement social durable et inclusif USH – CDC – BEI - CEB France	#AllianceLogementSocial #SocialHousingAlliance	@EIB @COEbanknews @Banquedesterr @UnionHlm
Socle européen des droits sociaux – Principe 19 Plateforme européenne de lutte contre le sans-abrisme	#SocialRights #SocialPillar #EndHomelessness #HousingFirst #EUChildGuarantee	@NicolasSchmitEU @EU_Social @Feantsa
Pacte vert Vague de rénovation des bâtiments Performance énergétique des bâtiments Taxonomie Initiative européenne logements abordables 100 quartiers-phares	#ClimateAction #GreenDeal #GreenEurope #PacteVert #ObjectifGreenDeal #EUGreenDeal #GreenNewDeal #ClimateAction #ClimateChange #RenovationWave #EUTaxonomy #EnergyEfficiency #EPBD #Energiesprong #EnergyPoverty #ELENA #AffordableHousingInitiative	@TimmermansEU @Energy4Europe @EnergiesprongFR @EnergiesprongEU @Interregeurope @Interreg_NWE @HousingEurope
Nouveau Bauhaus Européen Appel à projets logement social	#NewEuropeanBauhaus #EUBauhaus #NEB #NEBinHLM	@Vonderleyen @GabrielMariya @ElisaFerreiraEC @PritzePrize

<p>Etat du logement dans l'UE</p> <p>Crise du logement abordable</p>	<p>#StateofHousing #HousingObservatory #HousingPrices #HousePrices #HousingCrisis #EUHousingCrisis #socialhousing #affordablehousing #AdequateHousing #BetterHousing #OECD #Housing2030 #Housingforalleu #logementabordableUE #EUAffordableHousing2021</p>	<p>@HousingEurope @Housing4europe @EU_Eurostat @OECD</p>
--	--	---