

VOTRE PROFIL

Union sociale pour l'habitat <http://www.union-habitat.org>
14 rue Lord Byron 75008 Paris

Représentation auprès de l'UE <http://www.union-habitat.org/europe>
Square de Meeûs 18 - B-1050 Brussels
Registre EC 51553694127-62

Pour les règles relatives à la protection des données à caractère personnel, consulter la page suivante sur le site web EUROPA:

http://ec.europa.eu/geninfo/legal_notices_fr.htm#personaldata

Déclaration de confidentialité spécifique: les contributions reçues seront publiées en ligne avec la mention de l'identité de leur auteur, sauf si ce dernier s'oppose à la publication de ses données à caractère personnel au motif qu'elle porterait préjudice à ses intérêts légitimes. Dans ce cas, la contribution pourra être publiée en préservant l'anonymat de son auteur. À défaut, elle ne sera pas publiée et son contenu ne sera, en principe, pas pris en considération.

1. Veuillez fournir vos coordonnées ci-dessous.

Nom	Laurent Ghekiere
Organisme représenté	Union sociale pour l'habitat
Lieu (pays)	France
Adresse courrier électronique	ue@union-habitat.org

2. Représentez-vous un prestataire de SIEG?

Oui Non

Dans l'affirmative, quel(s) type(s) de SIEG fournissez-vous et dans quel secteur?

SIEG de logement social : représentativité

Besoins exprimés

- 1,2 million de ménages demandeurs de logements sociaux en France

Offre existante de logements sociaux et ménages éligibles

- 33% des ménages français y sont éligibles sous conditions de ressources et de patrimoine (non propriétaires de leur logement)
- 10 millions de personnes logées
- 4,2 millions de logements sociaux (16% des ménages)
- 450.000 ménages éligibles accueillis chaque année
- 120.000 ménages bénéficient d'une réhabilitation de leur logement par an
- 25.000 ménages se sont vus proposer l'acquisition de leur logement

Offre nouvelle de logements sociaux (2009) : 122.300 logements sociaux dont :

- Construction neuve de logements locatifs sociaux : 77.000
- Construction neuve de logements-foyers : 8.000
- Acquisition de logements existants : 25.000 dont 14.000 avec travaux d'amélioration
- Construction de logements sociaux à vendre : 12.300

Masses à financer (2008)

- 10,6 milliards d'euros d'investissements
- 96 milliards d'euros de dettes financières
- 7,1 milliards d'euros affectés aux annuités de dette
- 2,5 milliards d'euros de dépenses d'entretien
- 1,6 milliard d'euros de taxe sur le foncier bâti.

Entreprises mandatées représentées par l'Union sociale pour l'habitat

- 773 organismes d'Hlm agréés par l'Etat et mandatés par la loi (cf annexe 2)
- 76.000 salariés
- 12.000 administrateurs bénévoles dont 2000 administrateurs locataires

3. Représentez-vous une autorité locale?

Oui Non

Dans l'affirmative, quel(s) est/sont le(s) type(s) de SIEG dont vous avez confié l'exécution à une entreprise, le cas échéant?

4. Travaillez-vous pour un organisme représentant des usagers de SIEG?

Oui Non

5. Appartenez-vous au milieu universitaire?

Oui Non

6. Représentez-vous un autre type de partie prenante?

Oui Non

Dans l'affirmative, prière de préciser:

Dans un souci de transparence, les organismes (notamment, par exemple, les ONG, les associations professionnelles et les entreprises commerciales) sont priées de rendre publique toute information utile les concernant en s'inscrivant au registre des représentants d'intérêts et en souscrivant à son [code de conduite](#).

Si vous représentez un **organisme inscrit dans le registre**, veuillez en indiquer le nom et l'adresse, ainsi que son numéro d'identification dans le registre, sur la première page de votre contribution:

Union sociale pour l'habitat

14 rue Lord Byron 75008 Paris

Registre représentant d'intérêts N° 51553694127-62

Représentation auprès de l'UE

Square de Meeûs 18 - B-1050 Brussels

Votre contribution sera considérée comme représentant l'avis de votre organisme.

Si votre organisme n'est pas encore inscrit dans le registre, il vous est loisible de l'inscrire dès maintenant. Revenez ensuite à cette page pour soumettre votre contribution en qualité d'organisme inscrit dans le registre des représentants d'intérêts.

Les réponses des organismes qui ne figurent pas dans le registre seront publiées séparément.

SECTION A - QUESTIONS RELATIVES A LA NOTION DE SIEG

1. Est-ce qu'il est clair pour vous quelles sont les activités qui peuvent être considérées comme un SIEG?

Oui Non En partie

Dans la négative, veuillez expliquer pourquoi, si possible en fournissant des exemples concrets:

2. Avez-vous connaissance de services qui ont été qualifiés de SIEG par des autorités publiques?

Oui Non

Dans l'affirmative, veuillez les décrire et préciser les obligations de service public liées à ce SIEG?

Services qualifiés de SIEG par le législateur national dans le champ du logement social et codifiés dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

CCH - L411 : La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

CCH - L411-2 : Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré.

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat **au titre du service d'intérêt général** défini comme :

-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 et dont **l'accès est soumis à des conditions de ressources**. Font toutefois partie du **service d'intérêt général** 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 ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété 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](#) et dont **l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général**, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des **copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde** en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article [L. 303-1](#) ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées.

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent. (cf annexe 2).

Les obligations de service public définies par le législateur :

Les principales obligations spécifiques de service public qui découlent des missions particulières imparties aux organismes d'Hlm sont les suivantes :

1. Obligation de construire des logements sociaux sur base d'une programmation nationale établie par l'Etat, obligation d'assurer une continuité du service (sanctions prévues en cas de non exécution par pénalités financières, taxation, perte d'agrément Hlm, dissolution de l'organisme et transfert de patrimoine à un autre organisme d'Hlm agréé), obligation de réinvestissement des résultats nets de l'activité dans le champ du SIEG de logement social;
2. Loyers plafonds fixés par l'autorité publique ainsi que son évolution, prix plafonds des logements sociaux vendus aux ménages bénéficiaires et par conséquent recettes locatives et de vente des logements encadrées par l'autorité publique ;
3. Critères et procédure d'attribution des logements sociaux aux ménages bénéficiaires (définition du groupe social cible via des plafonds de ressources et des conditions patrimoniales (non propriétaires d'un logement), commission d'attribution composée notamment de représentants des autorités publiques et des

utilisateurs) ;

4. Sécurité d'occupation des logements pour les ménages bénéficiaires et continuité du service – droit au maintien dans les lieux (bail à durée indéterminée dérogatoire au droit commun des baux, sécurisation des ménages accédants à la propriété) ;
5. Présence obligatoire de gardiens d'immeubles afin de favoriser le lien social et assurer une gestion de proximité en direction des utilisateurs dans les immeubles collectifs (1 gardien par tranche de 100 logements, dérogatoire au droit commun) ;
6. Obligation de prendre part à un dispositif de solidarité entre organismes d'Hlm, de contribuer financièrement à un fond de solidarité sectoriel (Caisse de Garantie du Logement Social) et de co-financer le SIEG de logement social par l'affectation obligatoire des résultats nets au financement du SIEG de logement social en déduction des compensations.
7. Obligation de concertation avec les utilisateurs (ménages bénéficiaires) et de représentation au conseil d'administration des organismes d'Hlm (2000 postes d'administrateurs sont réservés aux locataires).

SECTION B - QUESTIONS RELATIVES A LA NOTION D'AIDE D'ÉTAT

Les règles du traité, telles qu'elles ont été interprétées dans la jurisprudence de l'UE, définissent la notion d'aide d'État, ainsi que les conditions dans lesquelles les règles relatives aux aides d'État s'appliquent aux SIEG.

3. L'application des conditions fixées à l'article 107, paragraphe 1, du [traité sur le fonctionnement de l'Union européenne](#) (TFUE) vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Si vous avez répondu «oui» ou «en partie», de quelles condition(s) particulière(s) s'agit-il?

- Activité économique: Oui Non
- Effet sur les échanges: Oui Non
- Avantage économique: Oui Non
- Sélectivité: Oui Non
- Transfert de ressources d'État: Oui Non

4. Veuillez fournir quelques exemples concrets:

Application du principe général d'interdiction des aides d'Etat au financement des SIEG : le fait que des compensations de service public puissent relever, au même titre que toute aide à une entreprise commerciale hors SIEG, du régime des aides d'Etat n'est pas fondé ni proportionné, d'autant que par définition une compensation de service public qui, comme son nom l'indique, vise à compenser une charge d'exécution d'obligations de service public, ne peut induire un avantage économique pour l'entreprise chargée d'exécuter ces obligations et d'accomplir la mission spécifique qui lui a été impartie par l'autorité publique, a fortiori dès lors que cette entreprise, comme c'est la cas pour les organismes d'Hlm, a été créée spécifiquement pour accomplir cette mission particulière et qu'elle n'est pas autorisée à développer d'autres activités purement commerciales et dispose d'une compétence territoriale.

Effet sur les échanges : l'affectation des échanges intracommunautaires liée à l'octroi de compensations à un organisme d'Hlm n'est pas avérée (cf réponse à question 37)

Avantage économique : la définition des paramètres de calcul des compensations assurant le financement des programmes d'investissement du SIEG de logement social, les contrôles assurés en vue d'une bonne affectation de ces compensation ainsi que les règles inhérentes à l'agrément préalable de l'organisme d'Hlm et à l'étanchéité financière du secteur (obligation d'affectation des résultats au financement des investissements du SIEG, péréquation et solidarité financières entre organismes Hlm agréés, compétences d'objet et compétence territoriale limitées...), neutralisent ex ante tout risque d'avantage économique tiré de la compensation par les organismes d'Hlm, ces derniers n'étant pas autorisés à développer des activités purement commerciales en concurrence directe avec des entreprises non mandatées.

SECTION C - APPLICATION DE L'ARRET ALTMARK

Dans son arrêt dans l'affaire Altmark, la Cour de justice a jugé que la compensation de service public ne constitue pas une aide d'État au sens de l'article 107, paragraphe 1, du TFUE dès lors qu'elle remplit quatre conditions cumulatives.

- Premièrement, l'entreprise bénéficiaire a effectivement été chargée de l'exécution d'obligations de service public et ces obligations ont été clairement définies.
- Deuxièmement, les paramètres sur la base desquels la compensation est calculée doivent être préalablement établis de façon objective et transparente.
- Troisièmement, la compensation ne peut pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, compte tenu des recettes y relatives et d'un bénéfice raisonnable.
- Quatrièmement, lorsque le choix de l'entreprise à charger de l'exécution d'obligations de service public 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, aurait encourus pour exécuter ces obligations.

5. L'application des conditions énoncées dans l'arrêt Altmark, en particulier la quatrième, vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, expliquez pourquoi. Si possible, veuillez fournir des exemples concrets:

Marché public : conformément aux dispositions du traité, le choix discrétionnaire d'organisation du SIEG du logement social défini par l'autorité publique repose sur l'octroi de droits spéciaux (agrément d'Etat préalable) obligeant les entreprises agréées, créées spécifiquement pour accomplir cette mission particulière, à construire de nouveaux logements sociaux et à les gérer en développant de nouveaux projets d'investissement de leur propre initiative et en assurant par eux-mêmes la recherche des compensations nécessaires à la couverture des coûts nets ainsi que les prêts nécessaires (obligation d'initiative). L'octroi de compensations sur base d'un appel d'offre ouvert et d'un prix de la prestation n'est pas compatible à ce choix d'organisation qui ne relève pas d'une commande publique explicite mais d'une obligation d'initiative de l'entreprise mandatée sous agrément au titre des obligations de service public définies par le législateur (cf réponse à la question 9.3).

Entreprise moyenne bien gérée et adéquatement dotée en infrastructure : notion inexistante en droit interne et partiellement inappropriée puisque le modèle économique du financement du SIEG de logement social par compensation vise précisément à financer des infrastructures immobilières dédiées qui sont nécessaires à la mise à disposition de logements abordables aux ménages bénéficiaires (occupation privative de l'infrastructure par le ménage bénéficiaire sur base d'un contrat d'occupation spécifique – bail à durée indéterminée) et non pas à compenser les charges d'exploitation d'une infrastructure préexistante, financée par ailleurs et pouvant servir indistinctement à la fourniture de SIEG et de services purement commerciaux, comme c'est le cas dans l'affaire Altmark (compensation d'exploitation d'un service de bus scolaire).

Quant à la notion « d'entreprise moyenne bien gérée », il serait utile que la Commission précise cette notion notamment le choix des paramètres de référence de cette bonne gestion et leur dimension (locale, régionale, nationale, européenne...).

6. Avez-vous connaissance d'exemples de l'application de l'arrêt Altmark par des juridictions ou autorités publiques nationales?

Oui Non

Dans l'affirmative, des informations à ce sujet sont les bienvenues:

SECTION D - CONDITIONS FIXEES PAR LA DECISION ET L'ENCADREMENT

En 2005, en vue de garantir la sécurité juridique en matière de financement des SIEG, tout en veillant à l'existence de règles du jeu équitables pour l'ensemble des entreprises dans le marché unique, la Commission a adopté le «paquet SIEG», afin de préciser les conditions dans lesquelles les compensations de service public constituant des aides d'État peuvent être octroyées en vue de l'exécution de missions de service public. En particulier, la décision précise les conditions dans lesquelles les compensations de service public sont considérées comme compatibles avec les règles en matière d'aides d'État et sont exemptées de l'obligation de notification à la Commission, tandis que l'encadrement explique la façon dont la Commission apprécie toutes les autres compensations de service public, à savoir celles qui doivent être notifiées à la Commission.

Les conditions en question ont trait à l'existence d'un mandat contenant une définition précise et correcte du service d'intérêt économique général en cause, à la définition des paramètres nécessaires pour calculer de façon appropriée le montant de la compensation, à l'absence de surcompensation et aux mesures prises pour éviter toute surcompensation.

D.1: MANDAT

QUESTIONS CONCERNANT LE MANDAT:

7. Avez-vous connaissance des instruments juridiques (contrats, législation, concessions, etc.) utilisés pour confier l'exécution de SIEG aux prestataires de SIEG de votre secteur d'activité ou région?

Oui Non

Dans l'affirmative, vous êtes invité à fournir des informations sur ces formes d'actes juridiques:

Code de la Construction et de l'Habitation : acte législatif de mandatement et d'octroi de droits spéciaux aux organismes d'Hlm. (cf annexe).

Convention APL (aide personnalisée au logement) : acte de contractualisation du logement social et de ses conditions particulières d'occupation pour les ménages bénéficiaires (cf annexe).

Convention d'Utilité Sociale : acte de contractualisation des conditions de mise en œuvre des obligations de service public par un organisme sur un territoire donné et sur base de son patrimoine de logements sociaux en gestion. (cf annexe).

8. Savez-vous si le mandat (ou tout autre base légale applicable) pertinent pour votre secteur d'activité ou région donne une définition précise et correcte du service d'intérêt économique général à fournir?

Oui Non En partie N/A

Si vous avez répondu «non» ou «en partie», veuillez expliquer pourquoi en fournissant des exemples:

9. Les instruments juridiques dont vous avez connaissance contiennent-ils tous les éléments requis par l'article 4 de la décision, tels que:

- la nature et la durée des obligations de service public? Oui Non
- la ou les entreprises et le territoire concernés? Oui Non
- la nature des droits exclusifs ou spéciaux éventuellement octroyés aux entreprises?

Oui Non

- les paramètres de calcul oui, de contrôle et de révision de la compensation?

Oui

- les moyens d'éviter les surcompensations et les modalités de remboursement de celles-ci?

Oui

10. Certains de ces éléments ont-ils, à votre avis, posé des difficultés?

Oui Non

Dans l'affirmative, veuillez expliquer pourquoi en fournissant des exemples concrets:

Voir réponse aux questions 25 et 46 relatives aux modalités de prévention des surcompensations

11. La notion de mandat au sens des règles concernant les aides d'État et le marché intérieur vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non N/A

Dans l'affirmative, veuillez expliquer pourquoi, si possible en fournissant des exemples concrets:

12. Pensez-vous que l'attribution de SIEG locaux, notamment de services à caractère social, a posé des difficultés particulières?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, veuillez expliquer pourquoi, si possible en fournissant des exemples concrets:

D.2: COMPENSATIONS

I) QUESTIONS CONCERNANT LE CALCUL DES COÛTS ET DES RECETTES LIÉS A UN SIEG

13. Le calcul des coûts et des recettes liés à un SIEG vous a-t-il posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, veuillez décrire ces difficultés.

14. En particulier, dans le cas où vous représentez une entreprise exerçant des activités se situant à la fois dans le cadre d'un SIEG et en dehors de celui-ci, tenez-vous des comptabilités séparées?

Oui Non En partie N/A

15. La séparation des comptes vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, veuillez fournir des précisions:

16. Les prestataires de service public ont-ils reçu des indications en vue d'une affectation correcte des coûts et des recettes destinée à éviter les subventions croisées entre les SIEG et les activités/fonds qui ne relèvent pas du SIEG?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, veuillez fournir des précisions sur ces orientations:

Convention de financement établissant le prévisionnel des coûts et recettes locatives

Circulaire fiscale spécifique définissant avec précision les coûts et les recettes qui relèvent de SIEG.

17. Pensez-vous que les coûts fixes et variables auxquels la décision et l'encadrement font référence constituent les catégories appropriées aux fins de la répartition des coûts entre les différents services?

Oui Non En partie N/A

Dans la négative, veuillez fournir des explications:

18. Est-il tenu compte d'aspects qualitatifs dans le calcul du montant de la compensation octroyée?

Oui Non N/A

II) QUESTIONS CONCERNANT LE BENEFICE RAISONNABLE

Si vous connaissez un exemple de prestataire de SIEG ayant perçu une compensation de service public,

19. veuillez:

- indiquer si cette compensation comprenait un bénéfice raisonnable

Oui Non

- indiquer si ce bénéfice raisonnable a été calculé sur la base d'un taux de rémunération des capitaux propres, comme le prévoit la décision et l'encadrement

Oui Non sans objet

- Dans le cas où le bénéfice raisonnable n'aurait pas été calculé sur la base du taux de rémunération des capitaux propres, veuillez expliquer pourquoi un autre type de taux a été appliqué et fournir des informations sur le taux choisi:

Absence de notion de bénéfice raisonnable compte tenu de la non lucrativité des opérateurs mandatés sous agrément et à l'obligation de réaffectation des résultats nets au cofinancement du SIEG de logement social. (voir réponses aux questions 25 et 46)

20. L'identification de ce que l'on entend par bénéfice «raisonnable» vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, veuillez préciser:

Elle ne pose pas de problème en soit même si cette notion de bénéfice raisonnable ne

s'applique pas dans notre secteur.

21. Connaissez-vous le taux de rémunération moyen des capitaux propres dans le secteur concerné?

Oui Non N/A

Dans la négative, comment avez-vous déterminé le bénéfice raisonnable?

La notion de bénéfice raisonnable n'existe pas dans notre secteur. (cf réponses aux questions 25 et 46)

22. Le calcul du bénéfice raisonnable dans votre cas particulier a-t-il tenu compte des gains de productivité réalisés par le prestataire?

Oui Non N/A sans objet

Dans l'affirmative, veuillez fournir des explications et, si nécessaire, des exemples montrant que la compensation a été calculée en tenant compte de l'efficacité du prestataire

Sans objet

D.3: CONTROLE DE LA SURCOMPENSATION

23. Avez-vous connaissance des mécanismes de contrôle mis en place dans votre pays pour éviter toute surcompensation?

Oui Non N/A

Dans l'affirmative, l'absence de surcompensation a-t-elle été contrôlée par des auditeurs externes?

Oui Non cf réponses aux questions 25 et 46

24. Avez-vous eu connaissance de cas de surcompensation?

Oui Non N/A

Dans l'affirmative, veuillez fournir des précisions sur leur remboursement:

25. Les règles de remboursement des surcompensations vous ont-elles posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, lesquelles et pourquoi?

La notion de report de surcompensation éventuelle en référence à des compensations annuelles telle que définie aux articles 6.2 et 6.3 n'est pas opératoire pour plusieurs raisons :

1. Les paramètres de calcul des compensations sont établis sur base d'un prévisionnel de coûts d'investissement et de recettes locatives par programme établi pour une durée de 40 ans. Ils visent à garantir un équilibre économique de l'opération conformément aux dispositions de l'article 5. Au-delà de 40 ans, l'opération ne bénéficie plus de compensation bien que les obligations de service public demeurent durant toute la vie de l'immeuble et au-delà (obligation de continuité du service par le relogement des ménages bénéficiaires en cas de démolition du logement).
2. Le résultat net dégagé de cette activité est obligatoirement reporté sur le financement de nouveaux programmes (construction et réhabilitation) en déduction des compensations (apport en fonds propres) indépendamment de tout calcul de surcompensation éventuelle. Cette obligation de co-financement du SIEG de logement social va donc au-delà de l'exigence de report annuel de surcompensation puisqu'elle s'applique à tous les organismes d'Hlm sur base de leurs résultats nets et non pas sur base d'un calcul de surcompensation effective tel que défini à l'article 6 (principes de péréquation et d'étanchéité financières).
3. En l'absence d'investissement dans des programmes nouveaux, une taxation de l'organisme Hlm est opérée au profit d'un fond de solidarité du logement social (Caisse de Garantie du Logement Social) qui octroi des compensations aux organismes d'Hlm en difficulté financière à des fins de continuité du service public.
4. Ces principes de solidarité, de péréquation et d'étanchéité financières conduisent à un co-financement du SIEG par les opérateurs eux-mêmes sur base de cette obligation d'affectation des résultats nets en déduction des compensations (interdiction d'exercer d'autres activités commerciales). Les dispositifs de contrôle existant définis par le législateur (1), de bonne affectation des compensations et de respect des obligations de service public (Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social, Cour des Comptes) ainsi que les sanctions financières infligées en cas de non exécution de ces obligations, garantissent pleinement le respect des dispositions établies à l'article 5 de la décision et constituent une alternative aux dispositions prévues à l'article 6.3.

Ces modalités alternatives de prévention des surcompensations éventuelles et de neutralisation de tout risque d'avantage économique par étanchéité financière du secteur, doivent pouvoir être reconnues en tant que telles par la décision, en tant que mesures utiles à l'application de l'article 5 et intégrées aux dispositions de l'article 6. (cf nos

propositions de révision de la décision en réponse à la question 46)

- (1) 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 communiqués 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. » Voir le rapport de contrôle 2009 in http://www.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=5569

26. L'article 6 de la décision prévoit que lorsque le montant de la surcompensation ne dépasse pas 10 % du montant de la compensation annuelle (20% dans le secteur du logement social), la surcompensation peut être reportée sur la période suivante et déduite du montant de la compensation due pour cette période. L'application de cette disposition vous a-t-elle posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Si vous avez répondu «oui» ou «en partie», veuillez expliquer pourquoi:

Cf réponse à la question 25

D.4. CONTROLE ET RAPPORTS ANNUELS

L'article 7 de la décision dispose que les États membres doivent conserver, pendant dix ans au moins, tous les éléments permettant à la Commission d'établir la conformité des compensations avec cette décision.

27. Un système d'information de ce type a-t-il été mis en place dans votre État membre pour les services qui sont susceptibles de vous concerner, et si tel est le cas, ce système permet-il de respecter les obligations imposées par la décision?

Oui Non En partie N/A

SECTION E - CATEGORIES PARTICULIERES DE SIEG

La décision exempte de l'obligation de notification les compensations de service public dont le montant est inférieur à certains seuils.

28. Veuillez indiquer si la classification des compensations dans les catégories suivantes vous a posé des difficultés:

– compensations de moins de 30 millions d'EUR par an octroyées à des entreprises dont le chiffre d'affaires annuel n'atteint pas 100 millions d'EUR:

Oui Non En partie N/A sans objet, logement social hors plafonds

– compensations octroyées à des hôpitaux:

Oui Non En partie N/A sans objet

– compensations octroyées à des entreprises de logement social:

Oui Non En partie N/A

– compensations accordées aux liaisons aériennes avec les îles dont le trafic annuel n'atteint pas 300 000 passagers:

Oui Non En partie N/A sans objet

– compensations accordées aux liaisons maritimes avec les îles dont le trafic annuel n'atteint pas 300 000 passagers:

Oui Non En partie N/A sans objet

– compensations accordées aux aéroports dont le trafic annuel n'atteint pas 1 000 000 passagers:

Oui Non En partie N/A sans objet

– compensations accordées aux ports dont le trafic annuel n'atteint pas 300 000 passagers:

Oui Non En partie N/A sans objet

29. Quels sont les types de services qui ont été financés par des compensations de service public dans le secteur hospitalier? Sans objet

30. Quels sont les types de services qui ont été financés par des compensations de service public dans le secteur du logement social?

Conformément aux dispositions législatives définissant le SIEG de logement social :

-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 et dont **l'accès est soumis à des conditions de ressources**. Font toutefois partie du **service d'intérêt général** 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 ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété 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](#) et dont **l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général**, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des **copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde** en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article [L. 303-1](#) ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées.

31. Estimez-vous que les plafonds prévus par la décision constituent une source de simplification tout en garantissant une application correcte?

Oui Non En partie N/A sans objet, logement social hors plafond

Dans la négative, veuillez expliquer pourquoi, si possible en fournissant des exemples concrets:

32. Sur la base de votre expérience, pensez-vous que les plafonds sont adaptés aux besoins des catégories particulières?

Oui Non En partie sans objet, logement social hors plafonds

Oui Non En partie

Oui Non En partie

Si vous avez répondu «non» ou «en partie», veuillez expliquer lesquels ne sont pas adaptés à la catégorie concernée et pourquoi: sans objet

33. Pensez-vous que la combinaison de plafonds de 30 millions d'EUR pour le montant de la compensation et de 100 millions d'EUR pour le chiffre d'affaires a posé des difficultés?

Oui Non En partie sans objet, logement social hors plafonds

Dans l'affirmative, veuillez expliquer si les difficultés sont dues à la combinaison de ces deux plafonds, à l'un d'eux ou aux deux, en fournissant des exemples concrets:

34. Avez-vous connaissance d'instruments autres que les compensations de service public utilisés par les pouvoirs publics pour encourager les activités de service public (par exemple, des aides directes aux usagers, la prestation directe de SIEG par l'État, etc.)?

Oui Non N/A

Dans l'affirmative, n'hésitez pas à décrire brièvement ces instruments et leurs domaines d'utilisation:

Une aide personnelle au logement (APL) attribuée aux ménages en fonction de leur niveau de ressources, de leur taille et de leur niveau de loyer permet de limiter le taux d'effort pour les ménages à faibles ressources. Cette aide à la personne s'applique à la fois aux secteurs du logement social et du logement privé. Elle peut être versée en tiers payant directement au bailleur qui la déduit de sa quittance. Cette aide à la personne contribue à solvabiliser le ménage dans l'accès à un logement mais ne suffit pas à générer une offre de logements supplémentaires sur le marché. Cette aide à la personne est donc complémentaire aux aides à l'investissement en logements sociaux (aides à la pierre) qui visent à produire une offre de logements abordables en complément de l'offre disponible aux conditions du marché.

SECTION F - CONCURRENCE ET ECHANGES INTRACOMMUNAUTAIRES

35. D'après votre expérience, les principes sur lesquels reposent la décision et l'encadrement (notamment l'existence d'un mandat et l'absence de surcompensation) sont-ils appropriés pour garantir une égalité de traitement entre les prestataires de SIEG et les entreprises commerciales ainsi que pour éviter toute distorsion de la concurrence et des échanges intracommunautaires?

Oui Non En partie N/A

Dans la négative, expliquez pourquoi.

36. Dans votre secteur d'activités/votre région, les services publics sont-ils fournis par divers prestataires de services publics?

Oui Non N/A

Dans la négative, veuillez fournir des explications:

37. Pensez-vous que dans votre secteur d'activités/votre région, la prestation de services publics n'affecte pas du tout, ou pas de manière significative, les échanges intracommunautaires?

Oui Non En partie N/A

Dans l'affirmative, expliquez pourquoi. Les exemples concrets étayant votre opinion sont les bienvenus:

Le SIEG de logement social est destiné à des populations locales. Son mode de financement neutralise tout risque d'avantage économique tiré de sa gestion compte tenu de la réaffectation obligatoire des résultats dans le financement de SIEG (étanchéité financière). L'agrément Hlm établit une compétence d'objet et territoriale limitée et l'interdiction d'exercer une activité en dehors du territoire national. L'agrément d'Etat est ouvert à toute société commerciale indépendamment de sa nationalité, il n'interdit pas la prise de participation d'entreprises étrangères dans le capital de sociétés Hlm agréées. La réalisation des travaux de construction et de réhabilitation des logements sociaux est ouverte à toute entreprise de construction quelle que soit sa nationalité dans le cadre d'un appel d'offre conformément aux dispositions du code français des marchés publics et des directives européennes.

38. Pensez-vous que les règles en matière d'aide d'État applicables aux compensations de service public peuvent, dans certains cas, avoir pour effet de verrouiller le marché ou fausser la concurrence d'une autre manière?

Oui Non En partie

Dans l'affirmative, veuillez expliquer pourquoi et dans quels cas:

SECTION G - ACTIONS ENTREPRISES POUR FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE CORRECTE DE LA DÉCISION ET DE L'ENCADREMENT

39. Avez-vous connaissance d'un quelconque guide relatif à la mise en œuvre de la décision et de l'encadrement établi par les autorités de votre pays?

Oui Non N/A

40. Trouvez-vous utile le document de travail des services de la Commission relatif aux [questions fréquemment posées sur l'application des règles en matière d'aides d'État aux SIEG](#)?

Oui Non En partie N/A

41. Connaissez-vous l'existence du [service d'information interactif](#) chargé de répondre aux questions relatives à l'application du droit de l'Union européenne aux SIEG/SSIG?

Oui Non N/A

42. Lorsque vous avez soumis une question au [service d'information interactif](#), le service fourni vous a-t-il satisfait?

Oui Non En partie N/A

Dans la négative, veuillez fournir des explications:

43. À votre avis, la décision et l'encadrement sont-ils suffisamment connus et correctement mis en œuvre?

Oui Non En partie N/A

Dans la négative, veuillez indiquer quelles sont les parties prenantes qui ne sont pas suffisamment informées. Selon vous, quelles en sont les raisons?

Les dispositions de la décision ne sont pas suffisamment adaptées à la diversité des formes que peuvent prendre les compensations et n'intègrent pas les mécanismes spécifiques à certains SIEG qui garantissent l'application effective des objectifs de la décision et notamment de son article 5 sans pour autant appliquer à la lettre les dispositions de l'article 6.

SECTION H - DIVERS

44. D'après votre expérience, la décision et l'encadrement ont-ils réussi à trouver un juste équilibre entre la nécessité de garantir l'exécution des missions de service public et celle d'assurer des règles du jeu équitables entre entreprises et entre États membres dans le marché unique?

Oui Non En partie N/A

Dans la négative, veuillez expliquer pourquoi, en fournissant des exemples concrets:

La décision accorde trop de place à l'exigence de « contrôles réguliers de surcompensation » et à la présomption de surcompensation eu égard à sa faible probabilité et au caractère non avéré de son affectation des échanges intracommunautaires et de la concurrence.

L'application des principes de nécessité et de proportionnalité établis par le Traité devrait conduire la décision à mettre davantage l'accent sur la prévention des surcompensations éventuelles lors de la définition ex ante des paramètres de compensation.

L'application des principes de subsidiarité et libre administration du traité devrait conduire la décision à reconnaître explicitement la possibilité pour les Etats-membres de prendre toute mesure utile visant à appliquer les dispositions de l'article 5 sans pour autant imposer un mode unique de contrôle de surcompensation tel que défini à l'article 6 dont le coût budgétaire pour les autorités publiques organisatrices reste disproportionné au regard des objectifs légitimes recherchés par la décision et dont les modalités opératoires ne sont pas adaptées aux spécificités de financement de certains SIEG.

45. Estimez-vous qu'il existe des cas non couverts par les questions précédentes dans lesquels l'application des règles de l'Union européenne aux SIEG ont posé des difficultés?

Oui Non En partie N/A

Si vous avez répondu «oui» ou «en partie», pouvez-vous, à l'aide d'exemples concrets, expliquer de quelles règles il s'agit et en quoi elles ont été sources de difficultés?

Compte tenu des dispositions du Traité relatives aux SIEG, l'application des règles de l'Union européenne aux SIEG ne devrait pas conduire la décision à définir a priori les catégories de bénéficiaires du SIEG de logement social mais laisser aux Etats-membres le soin de les définir en référence à des préférences collectives et à la situation effective de défaillance des marchés du logement au niveau local qui est de plus en plus diversifiée et évolutive.

46. Avez-vous d'autres observations?

Propositions concrètes de révision de la décision

Fondements

Le modèle économique du financement du SIEG de logement social (cf note de présentation en annexe 1 et réponse à la question 25) repose sur un mécanisme d'aide à l'investissement par opération de plusieurs logements sociaux (aides à la pierre) dont les paramètres sont établis sur base d'un prévisionnel des coûts et recettes pour une durée de 40 ans. Le financement de l'investissement repose pour l'essentiel sur un prêt remboursable, des subventions directes de la part de l'Etat et des collectivités territoriales, des aides indirectes de nature fiscale et sous forme de garantie publique et la mobilisation de fonds propres par les organismes d'Hlm. Ces aides à l'investissement (aides à la pierre) sont paramétrées de façon à ce que l'opération soit globalement équilibrée. La notion de bénéfice raisonnable n'est pas intégrée à ce calcul économique en raison du caractère sans but lucratif des opérateurs agréés. Au-delà des 40 ans, les résultats nets éventuels résultant de l'exploitation de ces logements sociaux devront être réinjectés dans le financement de nouveaux programmes de construction de logement sociaux en déduction des compensations, ou en l'absence de construction neuve, versés à un fond de solidarité sectoriel (Caisse de Garantie du Logement Social). Des contrôles réguliers de bonne affectation des compensations sont assurés par l'Etat.

Notion de « surcompensation » (article 6.1) : Cette notion de surcompensation n'existe donc pas dans ce modèle économique puisque tout résultat net positif, indépendamment de tout calcul de surcompensation effective, est obligatoirement réinvesti dans le financement du SIEG de logement social (nouveaux programmes d'investissement en construction neuve et en réhabilitation) en déduction de compensations.

Notion de « remboursement de surcompensation » (article 6.2) : Il découle du point précédent que des « remboursements de compensations » peuvent être opérées sous la forme de sanctions financières forfaitaires en cas de non affectation des compensations reçues au SIEG ou de non respect des obligations de service public. Cependant, l'obligation de réinvestir tout résultat net positif dans de nouveaux programmes de construction ou de réhabilitation de SIEG de logement social en déduction de compensations va cependant au-delà de l'exigence de l'article 6.2 puisqu'elle s'applique au résultat net et non pas à une surcompensation effective.

Notion de « report de surcompensation plafonné à 20% de la compensation annuelle » (article 6.3): Cette notion de compensation annuelle n'a pas de sens dans le modèle économique de financement du SIEG de logement social (aides à la pierre) puisque la compensation est octroyée sur base d'une période de 40 ans sous la forme d'aides à l'investissement et non pas de subventions annuelles d'exploitation. L'obligation de réinjection des résultats nets dans le financement de nouveaux logements sociaux en déduction de compensation va cependant au-delà puisqu'elle s'applique à l'ensemble des organismes d'Hlm indépendamment d'une situation avérée de surcompensation.

Propositions de révision de la décision

Article 6 : contrôle de la surcompensation

La prise en considération des coûts liés aux investissements à l'article 5.2.d doit conduire la décision à intégrer d'autres modes de contrôles et de règles appropriés aux conditions de financement de ces investissements par compensation respectueux des dispositions de

l'article 5 à l'exemple du dispositif de cofinancement du SIEG de logement social par les entreprises mandatées sur base des principes de solidarité, de péréquation et d'étanchéité financières.

Ainsi l'article 6 et le considérant 13 devraient être enrichis dans ce sens :

Article 6

Les États membres procèdent ou font procéder à des contrôles réguliers afin de s'assurer que les entreprises ne bénéficient pas d'une compensation excédant le montant déterminé conformément à l'article 5 ou prennent toute autre mesure utile garantissant l'application effective des dispositions de l'article 5.

Dans le secteur du logement social, les États membres prennent toute mesure utile applicable à chaque entreprise mandatée procèdent ou font procéder à des contrôles réguliers au niveau de chaque entreprise afin de s'assurer que l'entreprise concernée ne bénéficie pas d'une compensation excédant le montant déterminé conformément à l'article 5. Toute surcompensation éventuelle peut être reportée sur la période suivante jusqu'à un maximum de 20 % de la compensation initiale annuelle, ou peut être reportée intégralement sur le financement d'un autre programme de services d'intérêt économique général en déduction de la compensation initiale, à condition que l'entreprise concernée gère uniquement des services d'intérêt économique général.

Considérant 13

(...) Les entreprises chargées de services d'intérêt général dans le domaine du logement social peuvent être confrontées à des recettes variables, en raison notamment du risque d'insolvabilité des locataires. Par conséquent, lorsque ces entreprises n'opèrent que dans le domaine des services d'intérêt économique général, toute surcompensation pendant une période ou liée à un programme donnée pourra être reportée sur la période suivante jusqu'à un maximum de 20% de la compensation initiale annuelle ou reportée sur le financement d'un autre programme de logement social en déduction des compensations.

Définition du SIEG de logement social

La définition des typologies de ménages bénéficiaires du SIEG de logement social relève de la compétence exclusive des Etats-membres en liaison notamment avec la situation de défaillance des marchés locaux du logement et l'évolution des besoins en logement sur ces territoires. Il convient d'amender le considérant 16 en conséquence.

Considérant 16

Les hôpitaux et les entreprises de logement social qui sont chargés de tâches de services d'intérêt économique général présentent des spécificités qui doivent être prise en considération. Il convient en particulier de tenir compte du fait que, au stade actuel du développement du marché intérieur, l'intensité de la distorsion de concurrence dans ces secteurs n'est pas nécessairement proportionnelle au chiffre d'affaires et au niveau de la compensation. En conséquence, les hôpitaux proposant des soins médicaux, des services d'urgence et des services auxiliaires directement liés aux activités principales, notamment dans le domaine de la recherche, de même que les entreprises de logement social qui procurent un logement abordable aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux vulnérables qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de se loger trouver un logement éprouvant des difficultés à se loger décemment aux conditions du marché, doivent bénéficier de l'exemption de notification énoncée dans la présente décision, même si le montant de la compensation qu'ils reçoivent

excède les seuils prévus par celle-ci, pour autant que les services qu'ils fournissent soient qualifiés de services d'intérêt économique général par les États membres.

Merci d'avoir répondu à la totalité/à une partie du présent questionnaire.

Annexes :

- 1. Note sur le modèle économique du logement social**
- 2. Mandat : CCH**
- 3. Mandat : Convention APL**
- 4. Mandat : Convention d'utilité sociale**

Annexe 1 : Modèle économique du financement du logement social (aides à la pierre)

Financement du SIEG de logement social, aides d'Etat et contrôles des entreprises de logement social

Il paraît nécessaire d'explicitier les réponses aux questions qui traitent de la compensation des aides d'Etat, de sa mesure, de son contrôle et des éventuelles surcompensations qui pourraient résulter de la mise en œuvre des aides. Les obligations de service public des organismes de logement social qui vont au-delà de la production de logements à bas loyer (mise en œuvre du droit au logement, mixité sociale, accompagnement social et services aux habitants) ne sont pas traitées dans cette note.

Les aides aux ménages bénéficiaires

On aborde ici les aides versées ou mobilisées par les opérateurs de logement social, sans traiter des aides à la personne destinées aux occupants des logements. Ces dernières sont établies en fonction du loyer, du revenu et de la composition familiale des ménages locataires. Pour un loyer donné, le montant de l'aide à la personne est le même dans un logement locatif privé et dans un logement social. L'aide à la personne est versée en tiers-payant au bailleur qui la déduit de la quittance de loyer présentée au locataire ; le rôle du bailleur est donc neutre et transparent sur ce point.

Les aides au financement des investissements nécessaire au fonctionnement du SIEG de logement social (art.5.2.d)

Le système d'aide au logement locatif social est constitué quasi exclusivement d'aides à l'investissement. Ces aides sont consenties au moment de la réalisation des opérations de logement (construction ou acquisition) et ne sont plus soumises à révision ou adaptation pendant la durée d'exploitation des logements financés. Ces aides sont diverses :

- **Subventions** de l'Etat, des collectivités locales, des agences nationales compétentes en matière de logement et du 1 % Logement ;
- **Aides fiscales** : TVA à taux réduit sur les travaux de construction et l'acquisition de terrain à bâtir ; exonération de longue durée de la taxe foncière sur la propriété bâtie ; exonération de l'impôt sur les sociétés pour les activités dans le cadre du SIEG ;
- **Aides dites « de circuit »** : accès aux prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations lors de la construction, consentis à des conditions de durée et de prêts définies par les pouvoirs publics ;
- Gratuité de la **garantie financière** des collectivités locales.

Loyer d'équilibre et compensation

Ce système d'aide vise à ce que les recettes attendues (les loyers des logements sociaux et de leurs annexes) équilibrent les dépenses (remboursement de la charge financière des prêts mobilisés, dépenses de maintenance des immeubles, frais de gestion et taxes immobilières). L'équilibre financier s'apprécie pour chaque opération (une opération comporte actuellement

20 à 30 logements) au moment de sa construction et pour la durée du remboursement du prêt principal (40 ans actuellement). Le niveau des aides, en particulier des subventions, est modulé en fonction de l'objectif de loyer à atteindre (aide majorée pour les logements à très bas loyer) et des caractéristiques techniques (notamment la dépense énergétique) de l'opération. Depuis la fin des années 1990, le prix de revient des logements sociaux n'est pas plafonné.

Le loyer d'équilibre d'une opération locative sociale est tel que la trésorerie cumulée prévisionnel (différence entre le cumul des recettes et celui des dépenses) reste positif pendant la durée du prêt principal. Dans ce calcul a priori, les fonds propres apportés par l'organisme bailleur doivent pouvoir être reconstitués au taux de l'inflation. En pratique le loyer d'équilibre obtenu est un élément d'appréciation pour fixer le loyer de mise en service de l'opération qui ne saurait dépasser une valeur par m² fixée par zone géographique par les pouvoirs publics.

L'ensemble des aides consenties à l'origine doit ainsi permettre que le bailleur loue et gère l'opération financée aux conditions de loyers fixées à l'origine ; les loyers maximums des logements sociaux sont indexés sur l'indice des prix à la consommation. Ces différentes aides constituent une compensation au sens de la décision de la Commission du 28 novembre 2005.

Il n'est pas prévu de bénéfice raisonnable pour l'organisme gestionnaire. Les recettes et dépenses effectives sur une opération de logement social s'écartent plus ou moins du schéma initial : vacance des logements ou impayés de loyers, taux des prêts, coût de la maintenance et conditions de la fiscalité immobilière peuvent différer des hypothèses normatives initiales. Chaque organisme est tenu à l'équilibre global de sa gestion locative et non à un équilibre opération par opération. A l'issue du remboursement du prêt principal, les éventuels excédents d'exploitation d'une opération servent à financer des travaux de maintenance lourde sur le parc ancien ou permettent d'apporter des fonds propres pour la réalisation des opérations nouvelles.

Possibilité d'une surcompensation

Dans le système d'aides présenté ci-dessus, il semble difficile d'appliquer ou de transposer le concept de surcompensation et, a fortiori, de trouver une méthode de chiffrage. Le logement locatif social est financièrement étanche : les logements financés avec une aide publique restent des logements sociaux (et donc soumis aux règles de loyers et d'attribution initiales) au-delà de la durée de remboursement des prêts et donc de « consommation » de la compensation ; ils ne peuvent être vendus qu'à des personnes physiques (leurs occupants sont prioritaires) ou à un autre organisme de logement social qui respectera les mêmes obligations. Les plus-values résultant de telles cessions sont obligatoirement réinvesties dans le financement d'opérations nouvelles ou dans le patrimoine existant.

Contrôle de la compensation

Le contrôle de la compensation prend la forme d'un contrôle du respect des différentes obligations en contreparties des aides reçues.

L'activité de contrôle incombe principalement à une mission interministérielle spécialisée, la MILOS (Mission interministérielle d'inspection du logement social). Son activité est régie par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle porte, à l'occasion de contrôles réalisés sur place, sur tous les aspects de la gestion : administratifs, comptables (sincérité des comptes) et financiers mais également techniques (entretien du patrimoine) et sociaux

(occupation et politique d'attribution). Quelque 200 contrôles sont réalisés annuellement. La procédure a un caractère contradictoire et permet aux responsables de l'organisme enquêté de répondre aux observations des inspecteurs. Les rapports d'inspection donnent lieu, si nécessaire, à des mesures correctives dans les organismes concernés. Des sanctions sont applicables en cas d'irrégularité ou de faute de gestion grave. Un rapport annuel d'activité de la MIILOS est rendu public.

Outre la MIILOS, l'Inspection générale du ministère des Finances, la Cour des comptes et ses Chambres régionales sont susceptibles de contrôler le logement social.

On signalera également le rôle de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), établissement public national à caractère administratif (Etat et représentants des bailleurs sociaux) pour assurer le suivi de l'activité locative des organismes, prévenir les risques financiers et participer au redressement financier des organismes en difficulté. A cet effet, la CGLLS perçoit une double cotisation auprès des organismes bailleurs sociaux, assise notamment sur leurs loyers et leurs résultats financiers.

Enfin les organisations et fédérations professionnelles se sont dotées de services d'analyse et de prévention des risques financiers de leurs organismes adhérents, dont l'activité est reconnue et soutenue par les pouvoirs publics.

Annexe 2 : Mandat – acte officiel :

Code de la Construction et de l’Habitation

Dispositions législatives spécifiques au SIEG de logement social, au mandatement des organismes d’Hlm et à leur contrôle

Code de la Construction et de l’Habitation - Livre IV : Habitations à loyer modéré.

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 : Mandat – acte officiel :

Convention APL (Aide Personnalisée au Logement)

http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/conv_apl_type_hlm_2006.pdf

Annexe 4 : Mandat – acte officiel :

Convention d'Utilité Sociale (CUS)

http://www.dguhc-logement.fr/infolog/hlm/cus_circulaire_12-avr-2010.pdf