

## COMMISSION EUROPÉENNE

DG Concurrence

Marchés et cas V: Transports, poste et autres services  
Aides d'État poste et autres services

Bruxelles, 05.07.2012  
COMP/F3/VD/MC/JP/ack \* 2012/072381

Représentation permanente de la  
France auprès de l'Union européenne  
**A l'attention de M. Arnaud  
Boulangier**  
Place de Louvain 14  
B-1000 Bruxelles (Belgique)

**Objet: Aide d'Etat - SA.34751 (2012/CP) - France  
Logements sociaux en France**

Monsieur,

Dans l'affaire citée en objet, la Commission a été saisie d'une plainte relative à l'octroi d'aides d'État présumées dans le secteur du logement social en France, dont vous trouverez la version non confidentielle en annexe.

La plainte vise les bailleurs publics qui, selon le plaignant, reçoivent des aides publiques dans le cadre de l'accomplissement de leur mission de service d'intérêt général, principalement définie 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 ...<sup>1</sup>".

Le plaignant conteste la conformité des mesures en cause avec l'arrêt Altmark et la décision de la Commission du 20.12.2011 concernant l'application des dispositions de l'article 106, paragraphe 2, du TFEU aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général<sup>2</sup> ("Décision SIEG"). En particulier le plaignant remet en cause:

1) le mandat de gestion du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG): le plaignant considère que les conditions d'accès au logement social en France ne répondent pas à la notion de logement social telle que précisée dans la Décision SIEG, c'est-à-dire 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,

---

<sup>1</sup> Article L411-2 du Code de la Construction et de l'habitation

<sup>2</sup> JO L 7 du 11.1.2012, p.3

**Veillez rappeler l'intitulé et le numéro de l'affaire dans toute correspondance.**

2) **La transparence du système de compensation:** le plaignant considère que les paramètres de calcul de la compensation ne permettent pas de s'assurer que la compensation n'excède pas les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable, et

3) **Le contrôle de la surcompensation:** le plaignant considère qu'il n'existe aucun instrument adéquat de vérification de l'absence de surcompensation.

Les services de la Commission souhaiteraient que vos autorités clarifient les points soulevés dans cette plainte, et en particulier les trois points développés ci-dessus.

Si vos autorités estiment qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'une aide illégale et qu'elle est compatible avec le Traité, et en particulier, avec la Décision SIEG, nous leur saurions gré de bien vouloir nous communiquer leur propre exposé des faits, ainsi que les raisons pour lesquelles elles jugent que l'aide présumée n'est pas illégale et qu'elle est compatible.

Nous vous prions également d'éclaircir les points suivants, en lien avec les points soulevés par le plaignant et relatifs aux conditions de compatibilité telles qu'établies dans la Décision SIEG:

### **1) Le Mandat de gestion du SIEG**

#### **a) SIEG**

i) Veuillez détailler quelle est la nature des obligations de service public dans le domaine du logement social

ii) En quoi consiste la dimension sociale de la mission de service public en question?

iii) Quels sont les critères pour choisir les bénéficiaires finaux des logements sociaux (revenus, situation familiale, localisation...)?

iv) Veuillez expliquer en quoi ces critères caractérisent des personnes défavorisées ou faisant partie des groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché.

v) Veuillez indiquer quel pourcentage de la population remplit ces critères.

#### **b) Mandat**

i) Veuillez détailler par quels actes les obligations de service public dans le domaine du logement social sont attribuées.

ii) Veuillez démontrer que le mandat confié satisfait les conditions prévues à l'article 4 de la Décision SIEG, et notamment:

(1) La durée des obligations de service public

(2) La description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation.

(3) Les modalités de récupération des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces dernières

(4) Une référence à la Décision SIEG

### **2) Compensation et transparence**

#### **a) Compensation**

i) Veuillez détailler les paramètres de calcul de la compensation.

- ii) Le plaignant a fourni une liste de diverses formes d'aides versées aux organismes d'habitations à loyer modéré. Pouvez-vous revoir cette liste et la compléter si besoin?
  - iii) Pouvez-vous également expliquer le fonctionnement de chacune de ces aides et indiquer le montant annuel versé pour chaque forme d'aide?
  - iv) Ces aides constituent-elles toutes des compensations pour la prestation d'une mission de service public?
- b) **Transparence**
- i) Les organismes chargés d'une mission de service public peuvent-ils exercer des activités commerciales distinctes de leur mission de service public?
  - ii) Le cas échéant, les entreprises fournissant des services d'intérêt économique général qui effectuent d'autres activités commerciales ont l'obligation d'établir une comptabilité séparée pour chaque activité distincte conformément à l'article 5.9 de la Décision SIEG. Veuillez préciser si cette obligation de séparation et de transparence comptable est respectée.

### **3) Contrôle de la surcompensation**

- a) Suivant l'article 6.1 de la Décision SIEG, les Etats membres veillent à ce que l'entreprise ne bénéficie pas d'une compensation qui excède ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable. Veuillez décrire les mécanismes de contrôle de la surcompensation en place dans le domaine du logement social.
- b) Par ailleurs, ce même article prévoit que les Etats membres procèdent, ou fassent procéder, à des contrôles réguliers de la surcompensation. Veuillez préciser si les autorités françaises exercent ce type de contrôle dans le domaine du logement social.
- c) En particulier, quel est le niveau de profit (moyen, maximal) des organismes en charge du logement social?
  - i) Ce niveau de profit est-il contrôlé régulièrement ?
  - ii) Dans quelle mesure est-il alors considéré raisonnable?

### **4) Marché du logement social en France**

La DG Concurrence souhaiterait également disposer de certaines informations générales sur le logement social en France:

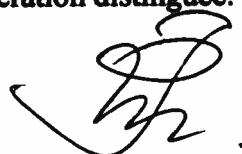
- a) Le plaignant fait uniquement référence aux bailleurs publics comme entreprises en charge des obligations de service publics en matière de logement social. Veuillez détailler quels sont les organismes en charge en France de ces obligations.
- b) Combien y a-t-il de logements sociaux en France?
- c) Combien y a-t-il de locataires dans les logements sociaux en France?
- d) Quel est le taux d'occupation des logements sociaux?
- e) Quel est le poids économique du secteur du logement social par rapport au secteur locatif purement commercial?
- f) Quelle est la répartition géographique du logement social en France?
- g) Quelle est la répartition géographique des besoins en logement social en France?

Nous vous saurions gré de nous faire parvenir vos éclaircissements sur ces points dans un délai de 20 jours ouvrables à compter de la date de réception de la présente lettre.

La Commission pourra ensuite transmettre votre réponse au plaignant, pour autant qu'elle soit plausible, de manière à lever ses soupçons. À cette fin, nous présumerons que vous ne vous opposez pas à la transmission de votre réponse au plaignant. Dans le cas contraire, veuillez indiquer les éléments précis que vous jugez confidentiels et nous transmettre une version non confidentielle de votre réponse.

Nous attirons votre attention sur le fait que, si les renseignements reçus ne sont pas suffisants, les services de la Commission pourraient se voir contraints de vous adresser une injonction de fournir des informations conformément à l'article 10, paragraphe 3, du règlement (CE) n° 659/1999 du Conseil du 22 mars 1999 portant modalités d'application de l'article 93 du traité CE<sup>3</sup>. En outre, s'ils ne sont pas en mesure de clarifier les points susmentionnés, ils pourraient ne pas avoir d'autre choix que d'ouvrir une procédure formelle d'examen sur la base des renseignements disponibles.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Joaquin FERNANDEZ MARTIN  
Chef d'Unité

**Personnes de contact:**

Valentine Dumont (+32(0)2 298.86.69; [valentine.dumont@ec.europa.eu](mailto:valentine.dumont@ec.europa.eu))

Marc Chovino (+32(0)2 295.41.45; [marc.chovino@ec.europa.eu](mailto:marc.chovino@ec.europa.eu))

Jolande Prinssen (+32(0)2 295.97.88; [jolande.prinssen@ec.europa.eu](mailto:jolande.prinssen@ec.europa.eu))

---

<sup>3</sup> JO L 83 du 27.3.1999, p. 1.