**FEDER 21-27 aux investissements SIEG-HLM**

**Compensations de service public**

**Régime d’aide d’Etat applicable en Région (autorité de gestion)**

**Contrôles opérations FEDER-SIEG / Investissements LT**



**Parlement européen – 31 janvier 2022**

**Margrethe Vestager, Commissaire à la concurrence, Vice-Présidente de la Commission**

« *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 Commission[[1]](#footnote-1). 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. »*

Margrethe Vestager, réponse de la Commission à la question écrite parlementaire E-005093/2021[[2]](#footnote-2)

**Décision 2012/21/UE services sociaux et de santé, dont logement social**

* Une Décision initiale de la Commission de 2005 (2005/842/CE) « paquet Monti-Kroes »
* … reconduite en 2012, « Almunia »
* … en cours d’évaluation par les services de la concurrence DG COMP depuis 2019[[3]](#footnote-3), « Vestager »
* <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/ALL/?uri=CELEX%3A32012D0021>

**« Contrôle opération FEDER-SIEG-HLM »**

**Notre document-type d’application du régime d’aide d’Etat sous la forme de compensations de service public – « contrôle opération FEDER-SIEG » 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 relatifs aux projets co-financés, notamment en matière de marché intérieur (régimes d’autorisation, marchés publics) et de concurrence (régime d’aides d’Etat applicable au projet FEDER et à son porteur en qualité d’entreprise assurant une activité économique au sens du droit de l’UE).

Les autorités de gestion des 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.

Les 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 des fonds structurels.

En matière de logement social, activité qui relève en France, explicitement de par la loi, d’un service d’intérêt économique général (SIEG-HLM) 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, 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, surcompensation que la dotation FEDER pourrait induire (*notion de « contrôle opération FEDER » au même titre que les agréments pour la construction et l’acquisition de logements sociaux neufs (logiciel LOLA de la DHUP, Ministère en charge du logement*).

L’application de ce régime d’aide d’Etat propre aux SIEG sociaux et de santé et aux compensations de service public exonère la France de toute notification à la DG Concurrence de la Commission européenne 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.

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

Ci-après vous trouverez notre **note-type de « mandat SIEG-HLM »** à compléter par vos pièces justificatives de votre mandat SIEG 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 est disponible en ligne. Elle est mise à jour régulièrement dans notre blog europe ainsi que le tableur Excel 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, 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 l’opération en termes de coûts et de recettes, 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 FEDER - SIEG-HLM.

Voir également 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 – SIEG-HLM en cas de besoin.



**Union Sociale pour l’Habitat**

**Affaires européennes et relations internationales**

**Représentation auprès de l’UE**

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

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

Tel : +322 213 84 42

virginie.toussain@union-habitat.org

*Note-type à compléter et à joindre à votre dossier FEDER avec les pièces justificatives de votre mandat SIEG-HLM*

**Cohésion 21-27**

 **Respect de la législation et des politiques de l’Union européenne**

**Note justificative du mandat SIEG-HLM**

**Organismes d’HLM**

**France**

**FEDER-SIEG Social-Santé**

**et compensations de service public**

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 »**

[**Décision 2012/21/UE**](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32012D0021)

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

**Mandat SIEG-HLM** (de + de 10 ans)

**Habitations à Loyer Modéré**

Opération d’investissement LT en infrastructure sociale nécessaire à l’exécution des obligations de service public (OSP) propres au logement social « Habitations à Loyer Modéré » en France.

*Note-type à compléter par l’organisme HLM et à insérer au dossier FEDER [[4]](#footnote-4) !*

**[Nom de l’OHLM],** en qualité d’Organisme d’HLM (OHLM), est chargé par un acte officiel de mandat de la gestion du SIEG-HLM et de l’exécution des **obligations de service public** (OSP) qui en découlent.

A ce titre, les aides qu’il perçoit relèvent de la Décision du 20 décembre 2011 ([2012/21/UE](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32012D0021)) 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*).

Il s’agit 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/CE[[5]](#footnote-5)), une 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 qui en découlent.

Ainsi, conformément à cette décision UE, les aides d’État 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 du FEDER par une autorité publique de gestion française, quel que soit son niveau (Etat, Régions, Département, collectivités locales…).

**Rappel des dispositions de la Décision** [**2012/21/UE**](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX%3A32012D0021)

La Décision 2012/21/UE s'applique aux aides d'État 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, 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*).

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 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**.

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.*» **[[6]](#footnote-6)**(cf annexe 2)**.**

Conformément aux dispositions du Traité (*art.14 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, est ainsi soumis aux règles du Traité, notamment aux règles de concurrence, dans les limites ou 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.

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 14, 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 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 loi[[7]](#footnote-7) 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 CJUE en qualité d’OHLM (*arrêt* C 237-99 du 1er 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 sous soumises à des OSP illimitées en terme d’accessibilité tarifaire, d’occupation sociale et de sécurité d’occupation du logement pour les ménages bénéficiaires, et ce en qualité d’ « Habitation à Loyer Modéré ».

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.

*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),
* 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. Les OSP sont 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),
* 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,
* 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 utilisateurs.

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 à un 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 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 nécessaire 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 utilisateurs, 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.

*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 recomposition 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 « cocompensations » des différentes autorités publiques compétentes sont calibrées après avoir épuisé toute capacité d’autofinancement et d’endettement de l’OHLM pour ladite opération.

Les « cocompensations 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 « cocompensations » 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. 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 cocompensations 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.

*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 (L 451-2-1 CCH), 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 utilisateurs.

*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 contrôles[[8]](#footnote-8) ex ante opération par opération et ex post qui veillent à la bonne exécution du SIEG-HLM et au bon usage des 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 Délégataires 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 **[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]**

**Annexes - mandat SIEG-HLM**

**Annexe 1**

**Pièces justificatives de notre 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) - 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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159063&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

**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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176378&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 2 : Administration des offices publics de l'habitat. ([Articles L421-8 à L421-14](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176308&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 3 : Gestion financière, budgétaire et comptable.

Sous-section 1 : Dispositions communes. ([Articles L421-15 à L421-18](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006188326&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Sous-section 2 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique. ([Articles L421-19 à L421-20](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006188327&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Sous-section 3 : Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce. ([Articles L421-21 à L421-22](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006188328&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 4 : Gestion du personnel. ([Articles L421-23 à L421-24](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176310&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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

Section 1 : Fondations. ([Article L422-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176311&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 2 : Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-2 à L422-2-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176395&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176392&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 5 : Dispositions communes aux sociétés d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-5 à L422-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176381&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 6 : Dispositions communes aux diverses sociétés coopératives d'habitations à loyer modéré. ([Article L422-12](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176393&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 7 : Dispositions transitoires relatives aux sociétés coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré. ([Articles L422-13 à L422-15](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176383&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 8 : Dispositions provisoirement applicables par suite de la suppression des sociétés coopératives de location coopérative. ([Articles L422-16 à L422-19](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176319&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L423-1 à L423-13](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159067&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre IV : Dispositions diverses. ([Articles L424-1 à L424-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159068&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

**Titre III : Dispositions financières.**

Chapitre Ier : Prêts et concours financiers divers aux organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L431-1 à L431-5](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159069&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre II : Prêts aux autres organismes et collectivités. ([Articles L432-1 à L432-6](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159070&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre III : Marchés des organismes d'habitations à loyer modéré. ([Article L433-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159071&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176320&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 2 : Supplément de loyer de solidarité. ([Articles L441-3 à L441-15](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176322&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre II : Loyers et divers. ([Articles L442-1 à L442-11](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159074&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176324&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 1 bis : Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété. ([Articles L443-6-2 à L443-6-13](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176326&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006188330&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Sous-section 2 : Dispositions applicables aux logements-foyers. ([Article L443-15-6](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006188331&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 2 bis : Accession sociale à la propriété. ([Article L443-15-7](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176330&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 3 : Dispositions particulières aux pensionnés de guerre. ([Articles L443-16 à L443-17](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176331&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Section 4 : Taux des intérêts moratoires. ([Article L443-18](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176332&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre IV : Prise à bail de logements vacants par les organismes d'habitations à loyer modéré. ([Articles L444-1 à L444-6](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159076&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159077&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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

Chapitre Ier : Contrôle. ([Articles L451-1 à L451-7](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159079&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre II : Caisse de garantie du logement locatif social et redressement des organismes. ([Articles L452-1 à L452-7](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159080&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre III : Garantie des opérations d'accession sociale à la propriété. ([Articles L453-1 à L453-3](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159081&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

**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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006176385&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

**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](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159083&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

Chapitre II : Départements d'Outre-Mer. ([Articles L472-1 à L472-2](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159084&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

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

Chapitre unique. ([Articles L481-1-1 à L481-6](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=EE080ED03CDFFBD73FC9A7BDBB43FDA7.tpdjo01v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006159085&cidTexte=LEGITEXT000006074096&dateTexte=20090113))

**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**

**Rapports officiels bisannuels de la France à la Commission européenne**(*article 9 de la Décision 2012/21/UE*)

**SIEG-HLM**

**Habitation à Loyer Modéré**

**6ème rapport officiel France à la Commission (DG COMP)**

**2018-2019**

(*Dernier rapport officiel disponible en ligne* [[9]](#footnote-9))

**France SIEG-HLM 2020**

**c) le logement social**

**Description claire et complète du mode d’organisation des services concernés dans votre État membre. Décrire le type de services définis comme des SIEG dans le secteur concerné dans votre État membre. Énumérer aussi clairement que possible le contenu des services confiés en tant que SIEG.**

L’article L. 411-2 du code de la construction et de l’habitation définit le SIEG du logement social 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. A noter que la loi stipule qu’à compter de 2020, les logements intermédiaires détenus par les organismes d’HLM ne font plus partie du service d’intérêt économique général ;

- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maxima 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 maximums 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 25 logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements ;

- les services accessoires aux opérations susmentionnées.

**Décrire les formes de mandat (habituelles). Joindre les modèles types de mandat utilisés pour un secteur, le cas échéant.**

Les missions d’intérêt général confiées aux opérateurs du logement social sont attribuées par acte officiel des autorités publiques, de niveau législatif. Les éléments principaux de ce mandat, suite à l’obtention de l’agrément, qui leur permet d’intervenir dans le SIEG du logement social, figurent explicitement à l’article L.411-2 du CCH auquel viennent s’ajouter d’autres articles du CCH définissant en particulier les règles d’attribution des logements auxquels sont soumis les opérateurs sociaux, ainsi que les conventions d’aides personnalisées au logement (APL) qui viennent préciser programme par programme le mandat (notamment les plafonds de ressources applicables et les plafonds de loyers).

Le Code de la construction et de l'habitat précise également le régime juridique des différentes catégories d'organismes d'habitations à loyers modérés (HLM) intervenant dans le cadre de ce mandat (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'HLM, sociétés coopératives HLM, sociétés d'économie mixte). Ces organismes sont soumis au contrôle de l'Etat. Lorsqu'il s'agit de personnes morales de droit privé, elles ne peuvent exercer leur activité dans le champ du logement social qu'après délivrance d'un agrément par l'Etat.

En outre, la loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion, codifiée pour les organismes d’HLM aux articles L.445-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation et à l’article L.481-2 du même code pour les sociétés d’économie mixte (SEM) de construction, rend obligatoire la signature d'une convention d’utilité sociale (CUS) avec l'Etat, pour tous les bailleurs sociaux et les SEM en l’assortissant de sanctions financières en cas de refus de la part de l’organisme de s’engager dans le processus d’élaboration ou de manquement grave aux obligations de la convention. Ces conventions comprennent, outre les dispositions relatives à la politique de patrimoine et d’investissement de l’organisme (y compris les mises en vente), le cahier des charges de gestion sociale et les engagements en matière de qualité de service. Elles permettent une déclinaison patrimoniale et sociale des objectifs de la politique nationale du logement, notamment en matière de droit au logement opposable et d’attribution, et en matière d’adaptation de l’offre de logements sociaux.

Elles comportent des indicateurs de performance à partir desquels les organismes s’engagent sur des objectifs chiffrés, notamment en ce qui concerne l’amélioration du patrimoine. Ils sont établis sur la base du plan stratégique de patrimoine rendu obligatoire par la loi. Ce plan repose sur l'analyse multi factorielle du patrimoine, tenant compte notamment de sa qualité et de son attractivité et sur les capacités financières de l'organisme.

L’élaboration de ce plan impose au secteur HLM d’avoir une vision stratégique et prospective sur le développement d’une offre adaptée et le programme de travaux et d’entretien du patrimoine à court et moyen termes.

Les indicateurs qui correspondent à l’engagement « Entretenir et améliorer le patrimoine existant » sont déclinés de la façon suivante dans les conventions :

• montant en euros par logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et de remplacement de composants)

• montant en euros par logement et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent l’entretien courant et le gros entretien)

• taux de réalisation des diagnostics de performance énergétique établis à l’échelle du bâtiment dans les 18 premiers mois de la convention

• pourcentage des logements rénovés en zone urbaine sensible et hors zone urbaine sensible

Le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 fixe les indicateurs qui s’appliqueront à la nouvelle génération de conventions d’utilité sociale, à compter de l'année 2019.

**Durée moyenne du mandat (en années) et proportion de mandats d'une durée de plus de 10 ans (en %) par secteur. Préciser dans quels secteurs des SIEG ont fait l'objet d'un mandat d’une durée supérieure à 10 ans et expliquer en quoi une telle durée est justifiée.**

La durée du mandat de l’organisme n’est pas limitée dans le temps. L’existence de ce mandat conditionnant la possibilité d’exercer le SIEG du logement social et par voie de conséquence de bénéficier d’aides d’Etat, sa durée dépasse systématiquement la durée de 10 ans. Cette durée longue est notamment justifiée par l’importance des investissements consentis par les organismes de logements sociaux.

Des dispositions protectrices particulières sont également à signaler. Ainsi, la cession de tels logements, outre le fait qu’elle est extrêmement encadrée (L. 443-7 et suivants du CCH), ne fait pas disparaître les obligations de service public qui sont attachées au logement (L.411-3 et L.411-4).

**Expliquer si des droits (habituellement) exclusifs ou spéciaux sont accordés aux entreprises.**

Seuls les organismes et entreprises relevant des catégories d'organismes de logement social reconnues par la loi peuvent exercer le SIEG du logement social et ainsi bénéficier d’aides d’Etat.

**Quels instruments d’aide ont-ils été utilisés (subventions directes, garanties, etc.) ?**

Aides directes, prêts et garanties sont utilisées.

**Décrire le mécanisme de compensation habituel pour les services concernés et si une méthodologie fondée sur la répartition des coûts ou sur le coût net évité est utilisée.**

La décision de financement accordée à une opération permet aux opérateurs d’obtenir des financements préférentiels de la Caisse des dépôts et consignations qui font l’objet de contrats de prêts faisant mention du caractère social des logements financés. Les taux des prêts accordés sont différents selon le type de logements financés (PLAI, PLUS, PLS) : ils sont d’autant plus bas que les contreparties sociales (plafonds de loyer, plafonds de ressources) exigées sont importantes.

Par ailleurs, elle leur ouvre la possibilité de bénéficier d’aides fiscales dont les dispositions sont fixées par des textes législatifs. Ils bénéficient d’une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans ainsi que d’un taux réduit de TVA (5,5 % pour les PLAI et les PLUS relevant de la politique de renouvellement urbain ; 10 % pour les autres logements sociaux).

Enfin, des subventions de l'Etat sont accordées font l'objet de décisions de financement accompagnant la convention APL mais distinctes de celle-ci. Un fonds indépendant spécifique avec une gouvernance propre associant le secteur a été créé à cette fin en 2016, le FNAP (fonds national des aides à la pierre). Le montant maximum des subventions allouées aux opérations est déterminé par la réglementation, en tenant compte de la spécificité de chacune des opérations (surface, coût...) et en réservant ces aides aux logements pour lesquels la contrepartie sociale au regard des loyers plafonds est la plus forte, c'est-à-dire les logements locatifs sociaux financés à l'aide de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). L’octroi de ces subventions – les aides à la pierre – peut être délégué sous conditions aux collectivités territoriales qui en font la demande.

Pour les collectivités, les modalités d’intervention en subvention et les montants sont fixées par leurs délibérations, et peuvent évoluer chaque année, en fonction des ressources disponibles, de l’évolution des besoins et des priorités locales.

Les subventions accordées par l’Etat et les collectivités sont intégrées au plan de financement des opérations, qui concomitamment à l’agrément, donnent lieu à une simulation partagée de leur équilibre financier sur le long terme, basée sur des paramètres actualisés chaque année, et qui démontre de l’absence de surcompensation de la contrepartie sociale.

**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 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 signé 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.

**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.

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.

**Montant des aides octroyées**

**Montant total des aides octroyées (en millions d'EUR). Ce montant inclut toutes les aides octroyées sur votre territoire, y compris les aides octroyées par les autorités régionales et locales. (A+B+C)**

* **2018** : 5 284,56 M€
* **2019** : 5 513,97 M€

**SIEG-HLM**

**Habitation 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](https://www.ancols.fr/files/live/mounts/XNET_PRD-mount-mountPoint/INTRA-PROD/Vie%20de%20l%27agence/Instances/D%C3%A9lib%20intranet/d%C3%A9lib%202019/09-2019%20D%C3%A9lib%C3%A9ration%20M%C3%A9thodologie%20Controle%20Surcompensation%20VF.pdf)), 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 du 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-HLM**

**Habitation à Loyer Modéré**

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

**2015-2016**

(*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 (MIILOS), 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’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 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 du 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. 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-HLM**

**Habitation à Loyer Modéré**

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

**2012-2014**

(*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 (MIILOS) 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 MIILOS 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 MIILOS. 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-HLM**

**Habitation 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 (MIILOS) 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 MIILOS 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 lesinformations nécessaires à l’exercice de ce contrôle. Dans chaque convention-type, un article relatif aucontrôle 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 MIILOS. 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-HLM**

**Habitation 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 (MIILOS) 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 MIILOS 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 MIILOS. 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.

\* \* \*

1. Document de travail des services publié le 1/12/22 in <https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_7233> [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/E-9-2021-005093-ASW_FR.html> [↑](#footnote-ref-2)
3. Lien avec staff working document du 1/12/22 [↑](#footnote-ref-3)
4. *Note-type de mandat SIEG-HLM à compléter pour insertion à votre dossier FEDER, note téléchargeable dans notre blog Europe, à compléter et à insérer dans votre dossier FEDER (insérer lien blog Europe)* [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32005D0842&from=EN> [↑](#footnote-ref-5)
6. 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*](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824696&dateTexte=&categorieLien=cid)*détenus par l'organisme. »* [↑](#footnote-ref-6)
7. Comme le prévoie la jurisprudence TPICE, arrêt *Bupa*, ref. T-289/03 du 12 février 2008 [↑](#footnote-ref-7)
8. *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 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.* [↑](#footnote-ref-8)
9. Voir la page dédiée SIEG de la Commission européenne DG COMP : <https://competition-policy.ec.europa.eu/state-aid/legislation/sgei_en> [↑](#footnote-ref-9)