

# **Plainte devant la Commission Européenne contre les aides d'Etat au logement social public français**

Conférence de presse  
20 novembre 2013

Jean PERRIN  
France BAUVIN

## Obtenir de l'Etat français

- Que les exceptions et subventions pour le parc locatif public bénéficient effectivement aux **plus démunis**
- plus de **transparence** sur l'utilisation des fonds publics
- Que les **aides soient limitées au réel coût net** occasionné par un véritable SIEG

# Le parc de logements FR

millions	total	individuel	collectif
<b>Résidences principales</b>	<b>28</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
Propriétaire occupant		16	
Locatif privé		7	
Locatif public		5	
<b>Vacants</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
		<b>58 %</b>	<b>42%</b>

Le logement  
relève de la  
compétence  
des Etats  
Membres,  
mais..

- La **Commission Européenne** **contrôle l'application des règles de libre concurrence et des exceptions admises** (décision ALTMARK sur les SIEG), **sanctionne** les abus éventuels
- La **Commission Européenne** **surveille les équilibres budgétaires**: Espagne, Suède, Pays-Bas font l'objet de recommandations sur la trop forte régulation de leurs marchés locatifs privés.

# Exemples d'autres pays

## Suède

Concurrence Mkb /  
Privé classes moyennes

Loyer MKB imposé en  
cas de litige avec  
bailleur privé

Subventions aux MKB

2011 – libéralisation et  
suppression des  
subventions

## Pays-Bas

SIEG pas défini

Aides versées hors SIEG

Pas de contrôle des  
aides

2007 : abandon de 5  
aides

2009 plafonds de  
ressources de 33.000€ ;  
systèmes de contrôle,  
séparation des comptes

## Belgique

*région flamande*

Permis soumis à 20%  
de logements sociaux

50.000 € par logement  
manquant

Système pas notifié à la  
Commission

2013 identification claire  
des bénéficiaires et  
paramètres de  
compensation

05-05-2012

- **dépôt de plainte** de l'UNPI pour non-conformité des aides publiques avec les règles européennes pour les SIEG

02-08-2012  
17-10-2012

- **réponses de la France**

06-11-2012

- les principes EU semblent respectés, la DG Concurrence fait **appel à contestation** éventuelle et **demande des cas précis** d'infractions

07-01-2013

- **l'UNPI conteste** la réponse française

28-05-2013

- l'UNPI soumet des cas du Nord-Pas-de-Calais:  
**Epinorpa/Soginorpa et OPH Pas-de-Calais**

23-08-2013

- le dossier a été adressé à la France par la DG Concurrence de la Commission EU, **réponse reportée courant novembre.**

- **Le logement subventionné est indispensable** pour loger ceux dont les ressources sont insuffisantes pour accéder au marché.
- **Ces aides doivent être limitées à la compensation des coûts** occasionnés par de véritables **SIEG**, contrôlés et les contraventions sanctionnées (*§9,151,153,160 du traité EU, protocole 26 sur les SIEG, décision du 20-12-2011*)

# Critères pour un SIEG légal

1. Existence d'une « **défaillance du marché** » : les services en question ne sont pas fournis par d'autres entreprises;
2. Un **mandat clair et précis** : nature et durée des obligations de service public ;
3. Paramètres de **compensation préalablement établis** de façon objective et transparente ;
4. Compensation **limitée aux coûts nets occasionnés** par l'exécution des obligations de service public  
(*bénéfice raisonnable = taux de swap + 1%*) ;
5. **Séparation des activités SIEG** et des autres activités.



# Le SIEG en France

## SIEG

PLAI

PALULOS

PLUS *(ancien PLA)*

10% de PLS PLI *(mixité)*

## HORS SIEG

PLS

PLI

non conventionné

commerces, bureaux,  
garages, etc.,

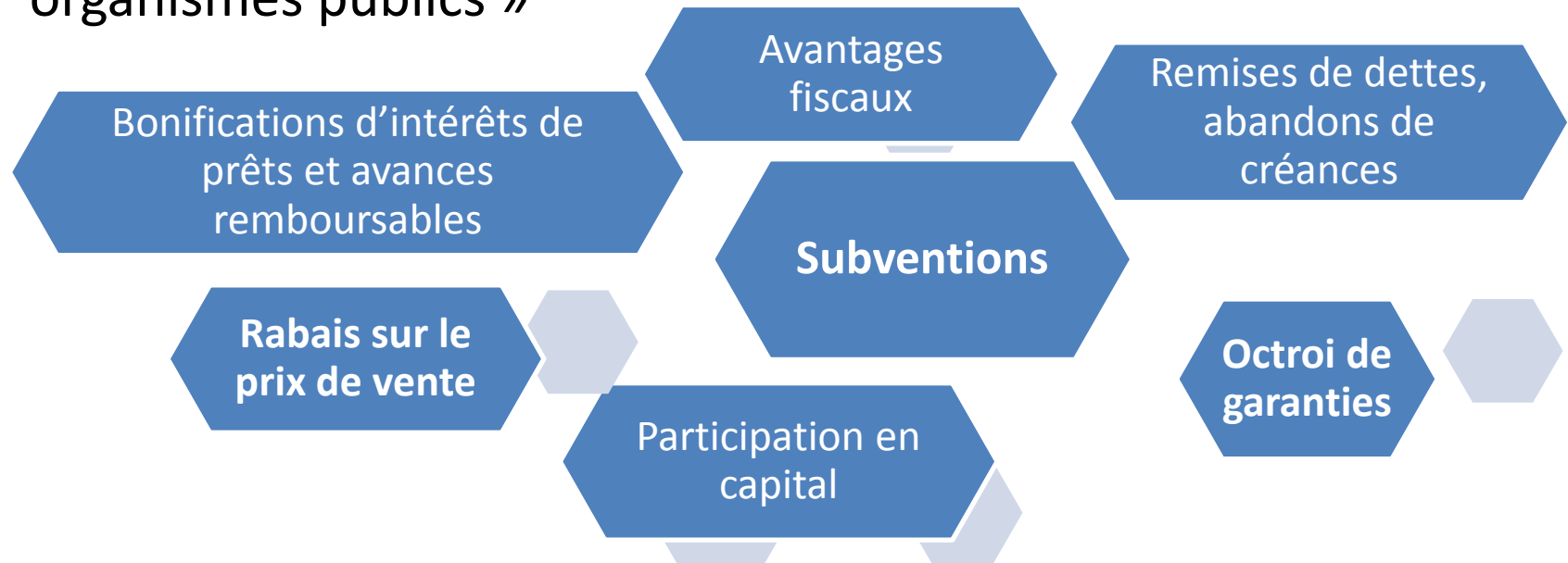
## Interdit

Rentabilité nette  
>swap +1%

Sauf accord  
préalable de la  
Commission

# Les subventions au sens UE

« Ensemble des avantages, directs ou indirects, provenant de l'Etat, des collectivités territoriales éventuellement via des organismes publics »



**Ces aides d'Etat sont interdites par l'article 87 du traité UE sauf dérogation (SIEG p.ex), parce qu'elles faussent ou menacent de fausser la concurrence.**

# Compétence de la Commission

En matière  
d'exceptions,  
SIEG

- la compétence appartient exclusivement à la **Commission Européenne sous le contrôle du juge communautaire.**
- Elle s'appuie sur les règlements communautaires et sur la jurisprudence de la Cour de Justice et du Tribunal de l'Union Européenne
- **Les aides incompatibles peuvent être soumises à récupération a posteriori.**

# Montant des aides de SIEG

Milliards €	Etat	Collectivités	Autres	TOTAL
Réponse FR	4.1	1.8	0.5	<b>6.4</b>
Rapport CdC 1994	25.4	25.0		50.4
Évaluation UNPI*	15.3	16.2		<b>31.5</b>

**Des aides 5 fois plus élevées que prétendu.**

\* Source : rapports de la MILOS, de la Cour des Comptes, des chiffres clés publiés par le Ministère du Logement, etc., *uniquement des documents officiels*. Elles ne comprennent pas de multiples subventions nationales et locales dont le montant global est inconnu puisque non publié.

# Les aides au logement social

## Public (45% des logements sociaux)

Pour investir et rénover	Mrd €
fiscales	4,6
subventions	6,5
Autres	4,2
<b>Cumul</b>	<b>15,3</b>
Pour payer les loyers	5,5
<b>TOTAL bailleurs publics</b>	<b>20,8</b>

## Privé (55% des logements sociaux)

Pour investir et rénover	Mrd €
Propriétaires bailleurs	1,7
<b>Cumul</b>	<b>1,7</b>
Pour payer les loyers	7,9
<b>TOTAL bailleurs privés</b>	<b>9,6</b>
Propriétaires occupants	1,1

**TOTAL**

**31,5**

# Des organismes oubliés

La réponse française et les comptes officiels ne mentionnent que les SA de HLM et les OPH

Elle oublie près d'un tiers du secteur :

**249 organismes**, notamment les SEM, les coopératives, etc.

**+ 16% des logements** des organismes HLM

*Source : Caisse de Garantie du logement social française (CGLLS)*

# Des activités hors SIEG pas séparées

## SIEG de base

location de logements destinés à des personnes de ressources modestes plafonnées sur la base de convention PLAI et PLUS (+ 10% de PLI/PLS)

- défini dans l'article L411-2 du CCH

## SIEG étendu

construction pour vente sous conditions de ressources, location au-dessus des plafonds, gestion de copropriétés etc.

- 6 activités

PLI/PLS >10%, logements non conventionnés, location de commerces et parkings, aménagement de terrains pour les municipalités, etc.

## hors SIEG

## forte suspicion de surcompensation

**Pas de séparation des comptes SIEG/hors SIEG prescrite par la « Directive Transparence » 2006/111 et décision SIEG ni de contrôle des surcompensations, ni de remboursement des dépassements, même lorsqu'ils sont constatés.**

**Des résultats extraordinaires :**

Bénéfice net de 2,9 milliards €

Excédent de trésorerie de 10 milliards €

12.5% d'ANR net/CA moyen (*certaines organismes vont jusqu'à 22%*).

17 milliards € de loyers conventionnés

21 milliards € de **subvention : un niveau exorbitant.**



# Dérive de la mission de SIEG

## Plafonds de loyer

**fixés « commercialement »**

fonction d'un écart constant de 20% vis-à-vis des loyers du secteur privé.

## Plafonds de ressources

**ouverts** à 63% de la population  
suppléments de loyer inefficaces.

## localisation

**75%** des logements HLM construits sont là **où n'existe pas de besoin manifeste**

*(rapport 2012 de la CdC)*

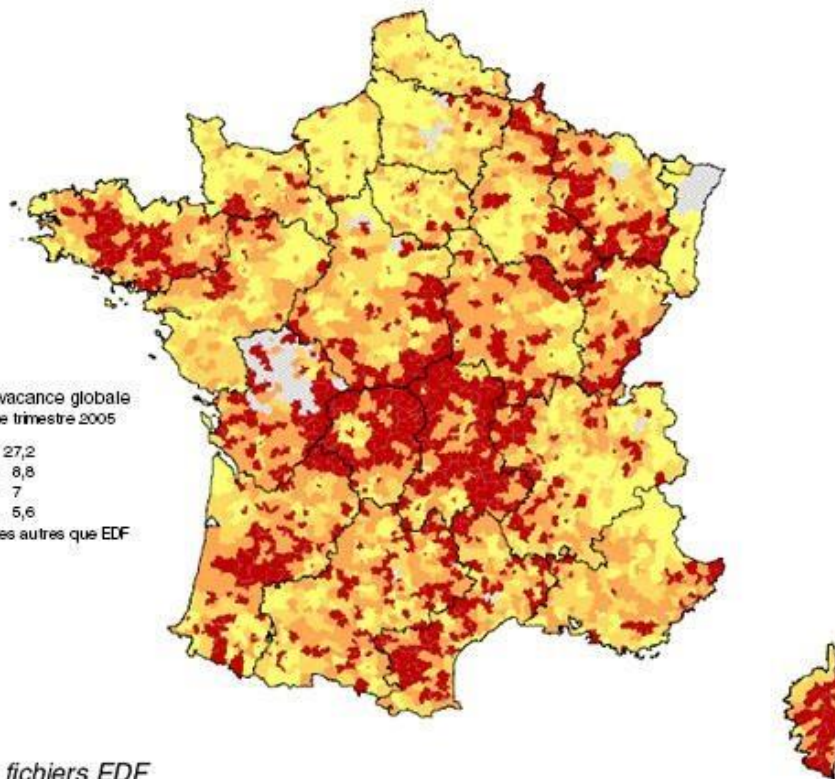
Une **vacance moyenne de 11%** (*jusqu'à 45%*)

# Les cartes de la vacance



Taux de vacance globale  
au 4eme trimestre 2005

8,8 - 27,2
7 - 8,8
5,6 - 7
0 - 5,6
Régions autres que EDF



Source : fichiers EDF

# Le SIEG n'est pas assuré

Depuis 10 ans moins de 1% des constructions neuves sont en PLAI destiné à la population la plus défavorisée bénéficiaire des logements les plus sociaux.

Tous les ans une réquisition est annoncée par le Ministère pour les personnes les plus défavorisées qui restent l'hiver sans logement.

Les  
réponses  
des  
autorités  
françaises  
ne sauraient  
convaincre :

- Les personnes les plus défavorisées n'ont pas de logement
- Les contrôles sont inefficaces, incomplets, voire inexistants
- Les compensations sont basées sur des coûts estimés, pas sur des coûts réels
- Les distorsions de concurrence s'aggravent

# La suite de la procédure

- *En vertu de l'article 4r4) et de l'article 13(1) du règlement N°659/1999, la Commission est obligée d'ouvrir **une procédure formelle d'examen** sur la base de l'article 108(2) TFUE, si par les renseignements obtenus lors de la procédure préliminaire d'examen elle n'est **pas à même d'acquérir la conviction sur la compatibilité des aides avec les règles européennes.***

Deux exemples concrets en Nord-Pas-de-Calais  
Complément de plainte sur demande de la Commission

# **EPINORPA/SOGINORPA**

# **OPH PAS-DE-CALAIS**

# Nord-Pas-de-Calais

## Le parc locatif public

	Logements	%
Région Nord-Pas-de-Calais	364.203	100
EPINORPA/SOGINORPA	62.156	17
OPH PAS-DE-CALAIS	39.250	11

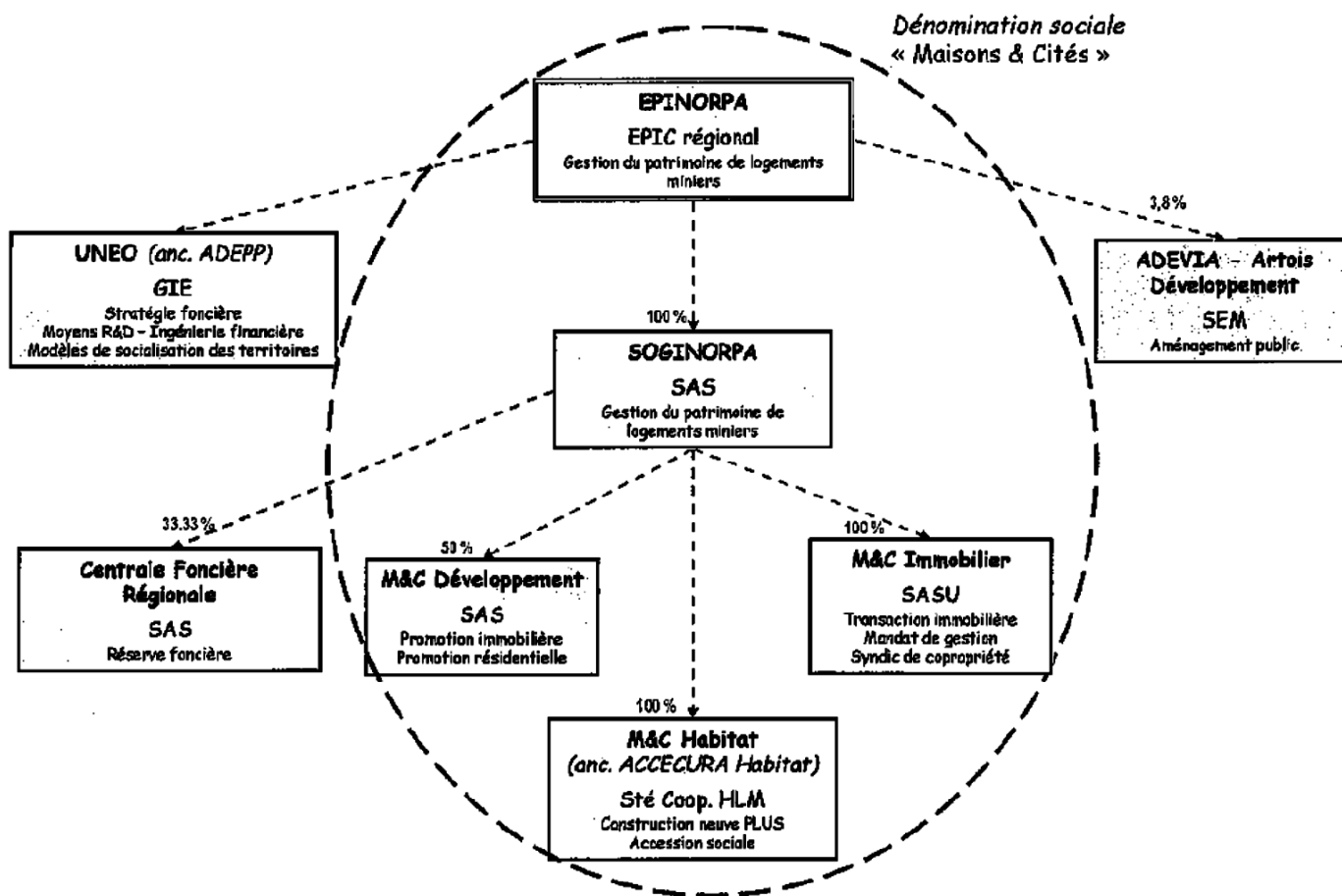
**EPINORPA/SOGINORPA est le plus gros bailleur social de la Région Nord-Pas-de-Calais. Il ne figure pas dans les déclaration françaises à la Commission**

- Établissement public à caractère industriel et commercial rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais.
- Objet : acquérir et gérer les immeubles à usage locatif social anciennement détenus par les Charbonnages de France.
- EPINORPA prend en 2002 le contrôle à 100% de SOGINORPA, filiale immobilière des Charbonnages de France nationalisés en 1946
- SOGINORPA sera transformée en SA HLM d'ici fin 2013



# EPINORPA/SOGINORPA

## 8 sociétés



### SIEG de Base

- Logements anciens :  
répartition  
SIEG/hors SIEG  
inconnue
- Logements neufs
  - 2% PLAI
  - 90% PLUS

### SIEG étendu

- Renouvellement urbain
- Construction/gestion de logements neufs pour catégories intermédiaires
- Programmes d'accession sociale

### Hors SIEG

- Agences immobilières
- Logements non conventionnés, logements de vacances, locaux commerciaux
- Participation dans SEM
- Activités spéculatives
- Ventes de « maisons de maître »

# EPINORPA/SOGINORPA

## Un parc hors norme

**62.000 logements reçus**  
**2.000 logements vendus**  
**3.000 logements détruits**






Les logements des charbonnages n'étaient pas tous destinés aux mineurs de fond. Le parc comporte de nombreuses « maisons de maître »

**leboncoin.fr** OFFRES VENTES IMMOBILIÈRES - PAS-DE-CALAIS  
ACCUEIL | DÉPOSER UNE ANNONCE | OFFRES | DEMANDES | MES ANNONCES | BOUTIQUES | COMPTE PRO

Accueil > Pas-de-Calais > Ventes immobilières > Maison 26 pièces 300m<sup>2</sup>

### Maison 26 pièces 300m<sup>2</sup>

Mise en ligne par **étude des maîtres holland** le 28 mars à 15:47.  
Ceci est une annonce de professionnel. Numéro Siren : 303215388

**Contactez l'annonceur**

- ✉ Envoyer un email
- ☎ étude des maîtres holland  
0321682057

**Gérer votre annonce**

- ⬆ Remonter en tête de liste
- ★ Mettre en avant

**Prix : 516 000 €**

Ville : Bully-les-Mines  
Code postal : 62160  
Frais d'agence inclus : Oui  
Type de bien : Maison  
Pièces : 26  
Surface : 300 m<sup>2</sup>  
Référence : ma00246-62023-1773

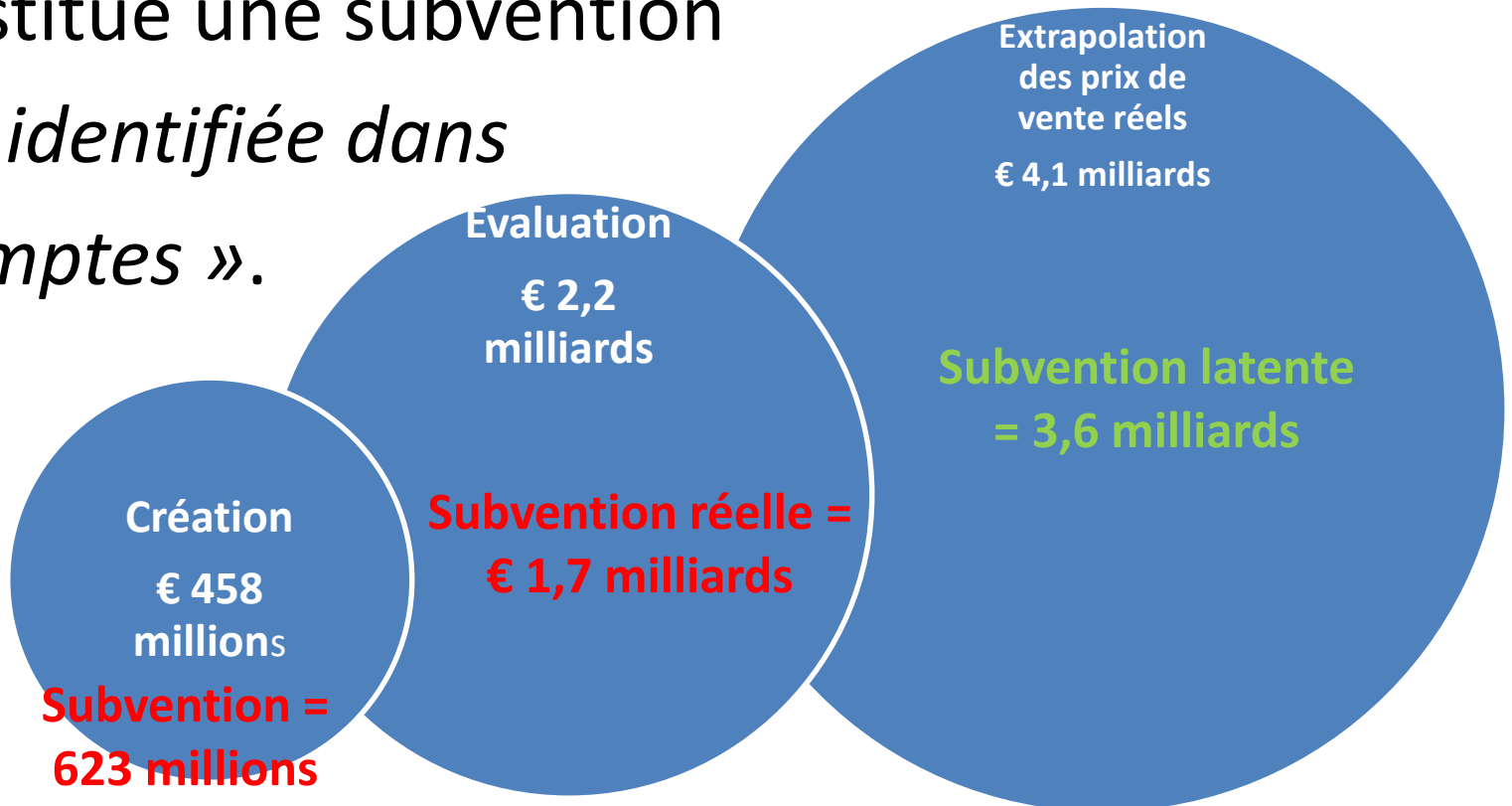
**Description :**

Maison de maître de la soginorpa non mitoyenne en briques bâtie sur 3175 m<sup>2</sup> avec extension arrière composée de 26 pièces actuellement à usage de bureaux. Cc gaz. Maison habitable SCP HOLLANDER, HOLLANDER et HOLLANDER Tél. 0321682097 Réf. annonce : MA00246-62023-1773

# EPINORPA/SOGINORPA

## Subventions 1

- Valeur du bien de l'Etat reçu par EPINORPA constitue une subvention  
*« Non identifiée dans les comptes ».*



# EPINORPA/SOGINORPA

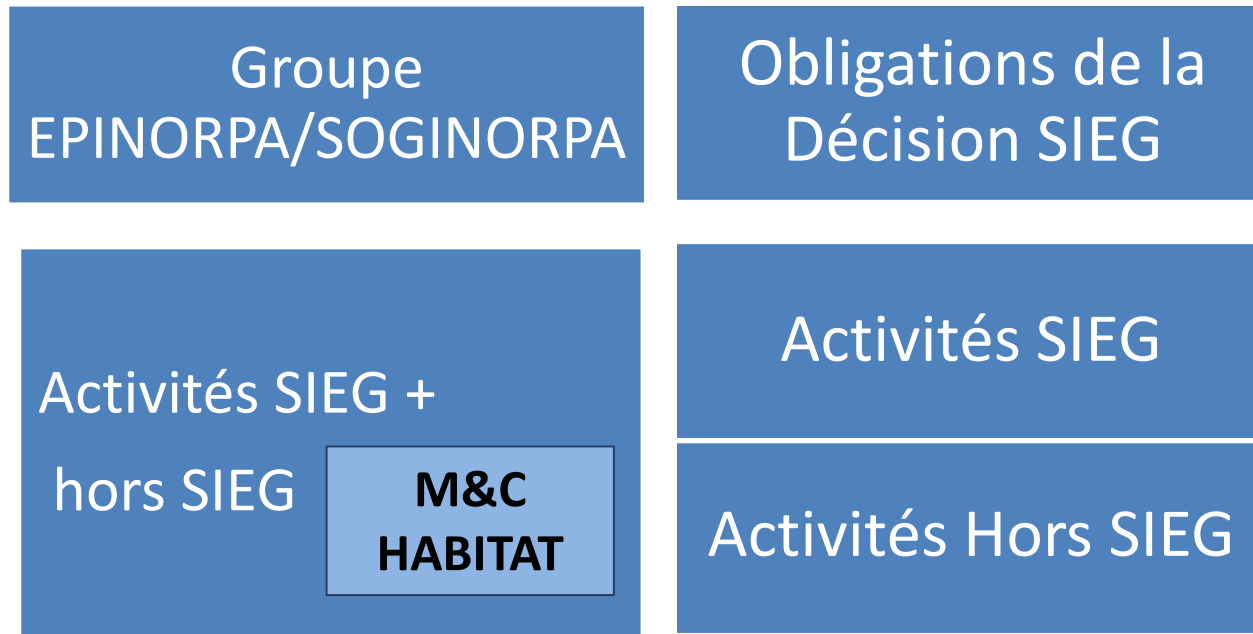
## Subventions 2

Millions €	2009	2010	2011
Subvention exceptionnelle d'exploitation (non déclarée)	50,0		
Subventions d'exploitation (prohibée)	0,8	0,6	0,6
ANAH	11,0	16,0	16,0
Subventions d'équipement			26,0
Exonération taxe foncière	4,2	4,2	4,2

**Total des subventions (1+2) identifiées :**  
**entre 700 millions et 2,5 milliards**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Comptes SIEG séparés



Pas de comptes séparés SIEG, SIEG étendu, hors SIEG : les aides ne peuvent pas être isolées en **violation de la Directive EU article 5.9 décision SIEG.**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Surcompensation

**forte suspicion de  
surcompensation**

---

Taux de croissance de 3% l'an

---

Excédent brut d'exploitation en  
progression annuelle moyenne de 8%

---

23 millions € de profit exceptionnels sur  
les ventes d'immeubles

---

93,3 millions € de trésorerie, soit 4 mois  
de ventes annuelles

---

ANR/CA = 19% en 2010 et en 2011  
exceptionnel pour une activité SIEG.

**Violation de l'article 5.1 de la décision SIEG**

# EPINORPA/SOGINORPA

## Conclusion

### Mandat incomplet : **violation décision SIEG article 4**

- Pas de mandat et mécanisme de compensation SIEG
- Pas de modalités de récupération des surcompensations

### Objet social : **non conforme au droit français**

- Objet social SOGINORPA plus large que celui d'EPINORPA

### Transparence : **violation décision SIEG article 5.9**

- Pas de séparation des comptes des activités commerciales hors SIEG

### Surcompensation : **violation décision SIEG article 6**

- Rentabilité anormalement élevée
- Recommandations CRC restées sans suite



- 3<sup>ème</sup> OPH de France
- 39.520 logements
- 60% des locataires reçoivent l'APL
- 700 logements construits/an
- Hausses de loyers de plus de 3% / an
- Importante réserve foncière

# OPH Pas-de-Calais Habitat Activités

## SIEG de Base

- Logements sociaux PLUS PLAI

## SIEG étendu

- ???

## Hors SIEG

- Location de 132 commerces et 4.405 garages
- Constructions subsidiaires : EHPAD, gendarmeries
- Activités spéculatives
- Sponsoring sportif

# OPH Pas-de-Calais Habitat Subventions

Millions €	Au 31/12/2008	2010	2011
Subvention ANRU renouvellement urbain de 10.000 logements			370
Subventions d'exploitation (prohibée)	0,3	0,3	0,3
TAUX DE Subventions d'investissement	50%		
Exonération taxe foncière	?	?	?
TVA minorée	?	?	?

# OPH Pas-de-Calais Habitat Surcompensation

**forte suspicion de  
surcompensation**

---

Taux de subvention de 50% de la valeur des biens

---

Bénéfice cumulé de 52,7 millions € fin 2008 sensiblement supérieur aux OPH

---

Excédent de trésorerie = 6 mois de ventes annuelles

---

ANR/CA = 22% en 2008 contre 11% en moyenne des OPH.

---

**Violation de l'article 6 de la décision SIEG**

# OPH Pas-de-Calais Habitat dysfonctionnements

La CRC émet des **recommandations restées sans suites** :

- Ajuster les hausses de loyers en fonction du besoin de financement réel, en évitant de financer un fonds de roulement pléthorique
- Rétablir la fiabilité des comptes, ajuster la provision pour risque réel encourus sur les contrats d'échange de taux d'intérêt, comptabiliser les droits à subventions d'investissement
- Cesser la constitution de FdR pléthorique affecté à des placements financiers hasardeux.

# OPH Pas-de-Calais Habitat

## Conclusion

### Mandat incomplet : **violation décision SIEG article 4**

- Des observations de la CRC qui restent lettre morte
- Pas de mécanisme de contrôle et de révision de la compensation SIEG
- Pas de modalités de récupération des surcompensations

### Transparence : **violation décision SIEG article 5.9**

- Pas de séparation des comptes des activités commerciales hors SIEG

### Surcompensation : **violation décision SIEG article 6**

- Rentabilité anormalement élevée

**Ces deux exemples confirment  
la nécessité d'ouvrir une  
enquête**

En France,

**Il n'y a pas de défaillance du marché privé**

---

**Il y a défaillance de la mission de SIEG confiée  
au logement public**

**car les plus défavorisés ne sont pas logés**  
*malgré des aides = (loyers HLM+OPH) x 2*



Merci pour votre attention

UNPI  
11 quai Anatole France  
75007 Paris  
info@unpi.org