UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

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

Objectifs

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
Résidences principales	**28**	**16**	**12**
Propriétaire occupant	16		
Locatif privé	7		
Locatif public	5		
Vacants	**2**	**1**	**1**
Résidences secondaires	**3**	**2**	**1**
Total	**33**	**19**	**14**
		58 %	***42%***

Compétences UE

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
- Aises 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

Chronologie

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**.

Enjeux

- **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**, contrôlées 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

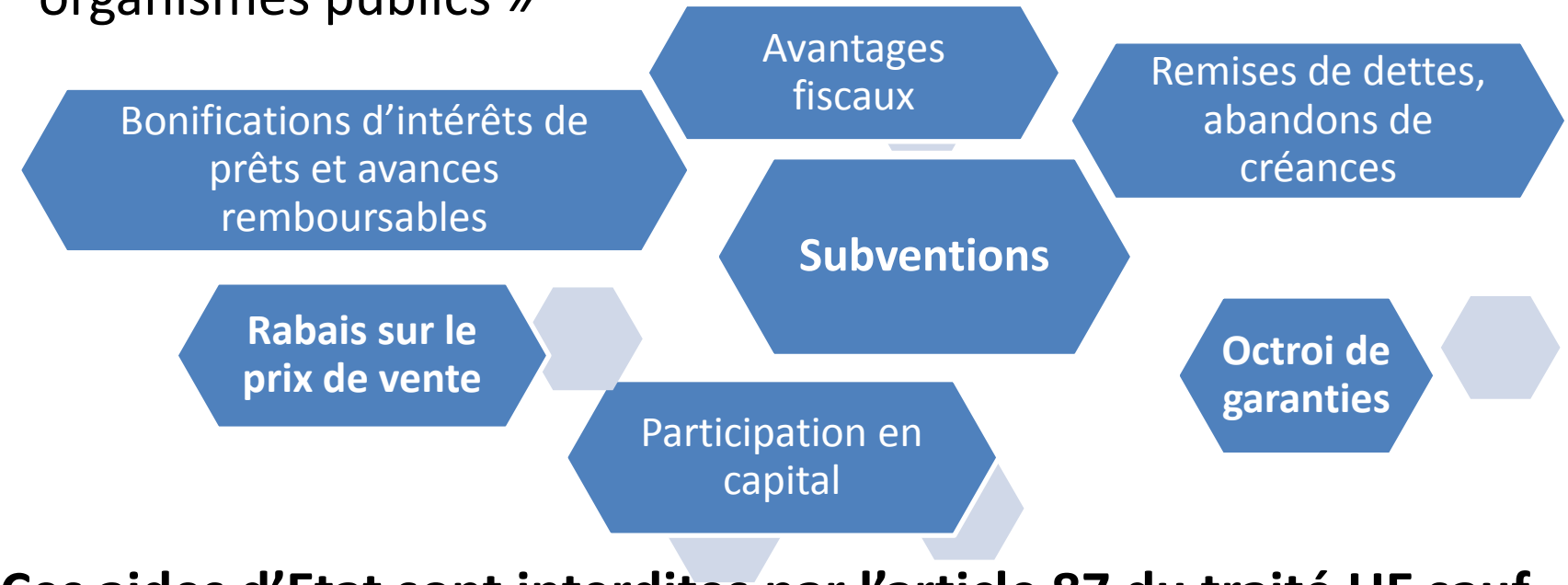
- PLS
- PLI
- non conventionné
- commerces, bureaux, garages, etc.,

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 <u>aides d'Etat sont interdites</u> par l'article 87 du traité UE <u>sauf dérogation</u> (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	**6.4**
Rapport CdC 1994	25.4	25.0		50.4
Évaluation UNPI*	15.3	16.2		**31.5**

Des aides 5 fois plus élevées que prétendu.

* Source : rapports de la MIILOS, 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
Cumul	**15,3**
Pour payer les loyers	**5,5**
TOTAL bailleurs publics	**20,8**

Privé ***(55% des logements sociaux)***

Pour investir et rénover	Mrd €
Propriétaires bailleurs	1,7
Cumul	**1,7**
Pour payer les loyers	**7,9**
TOTAL bailleurs privés	**9,6**
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)
SIEG étendu	construction pour vente sous conditions de ressources, location au-dessus des plafonds, gestion de copropriétés etc.
hors SIEG	PLI/PLS >10%, logements non conventionnés, location de commerces et parkings, aménagement de terrains pour les municipalités, etc.

- *défini dans l'article L411-2 du CCH*
- 6 activités

Surcompensation

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*.

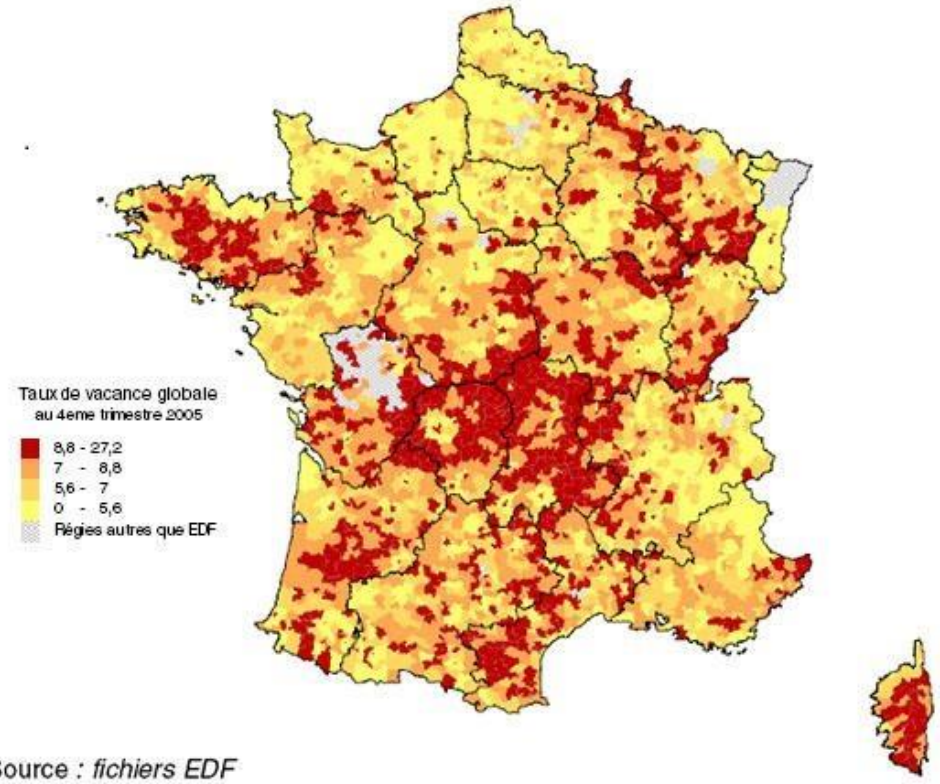
Des **résultats extraordinaires** :
Bénéfice net de 2,9 milliards €
Excédent de trésorerie de 10 milliards €
12.5% d'ANR net/CA moyen *(certains organismes vont jusqu'à 22%)*.

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



Source : *fichiers EDF*

Le SIEG n'est pas assuré

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

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

Conclusions

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.**

UNPI
UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

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

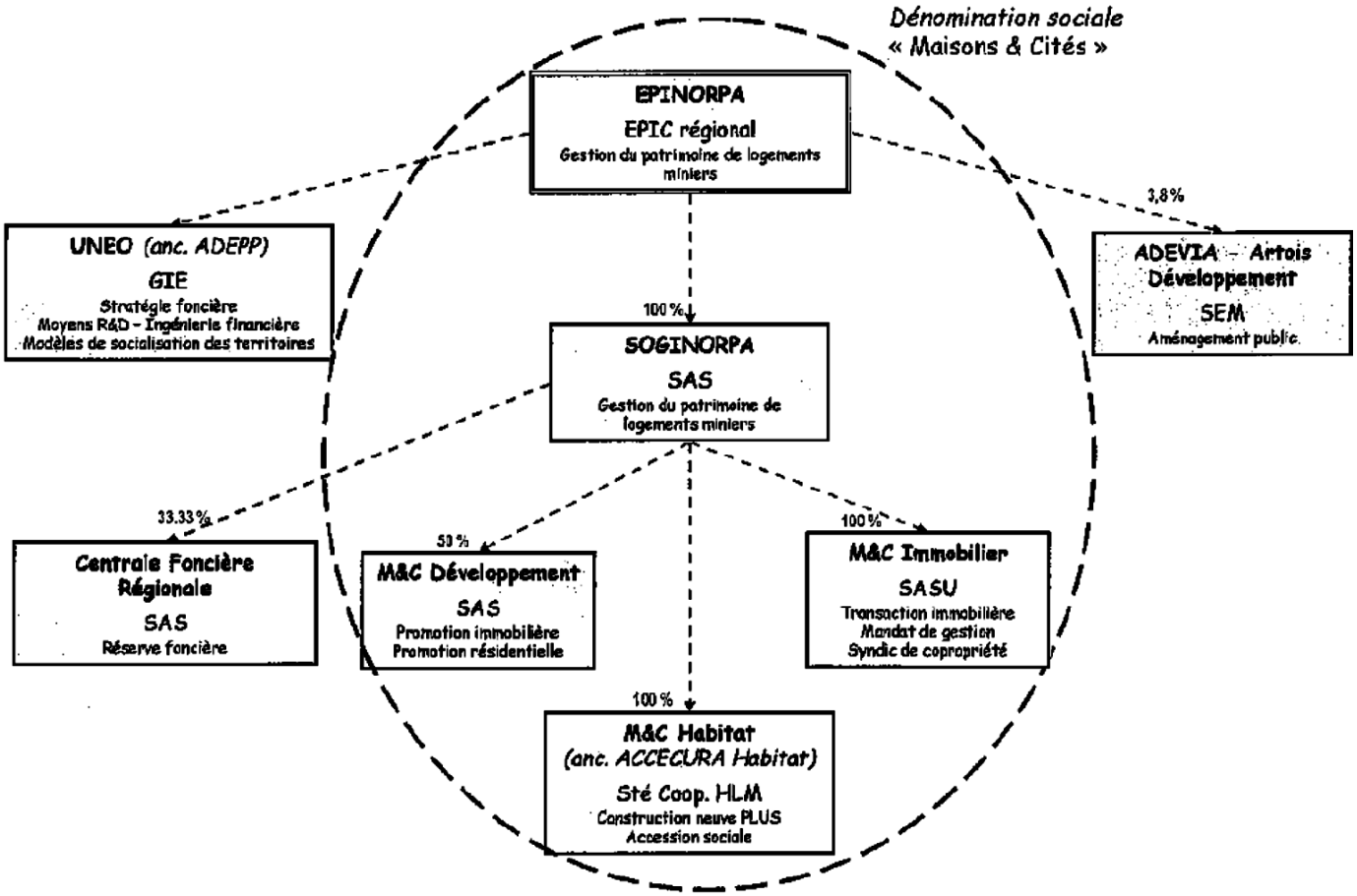
	Logements	%
Région Nord-Pas-de-Calais	364.203	100
EPINORPA/SOGINORPA	62.156	17
OPH PAS-DE-CALAIS	39.250	11

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

EPINORPA/SOGINORPA Le Groupe

- 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



EPINORPA/SOGINORPA Activités

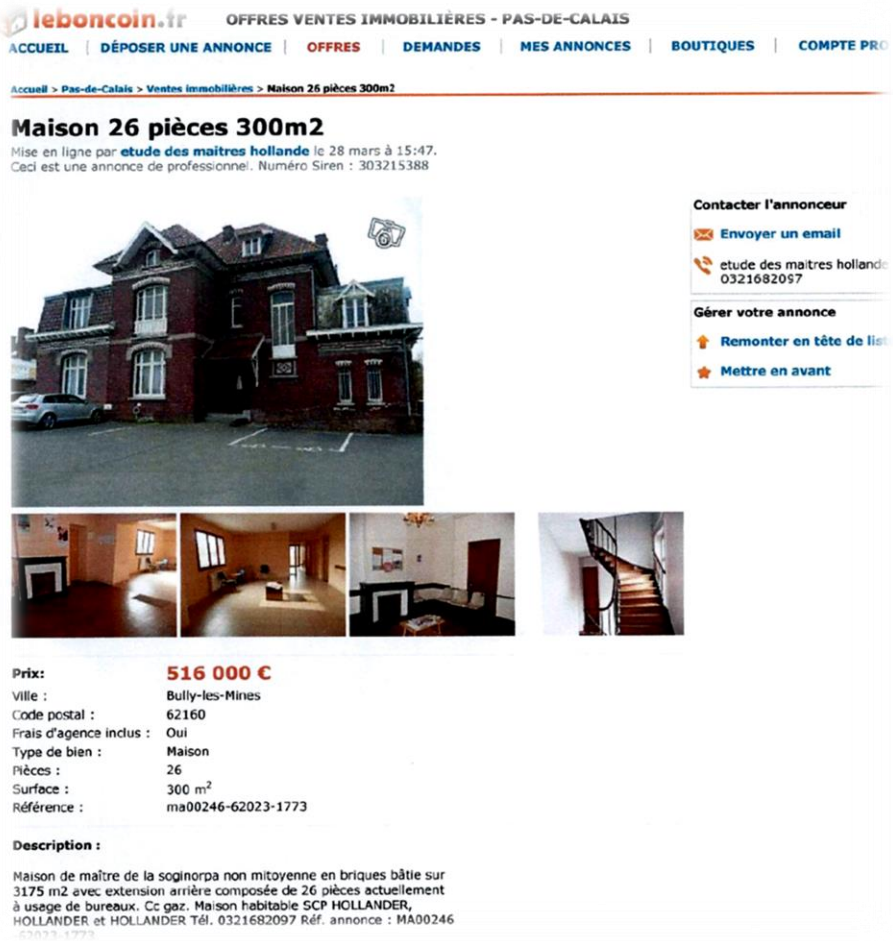
SIEG de Base	SIEG étendu	Hors SIEG

• Logements <u>anciens</u> : répartition SIEG/hors SIEG inconnue
• Logements <u>neufs</u>
  • 2% PLAI
  • 90% PLUS
	• Renouvellement urbain
	• Construction/gestion de logements neufs pour catégories intermédiaires
	• Programmes d'accession sociale
		• 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 300m2

Maison 26 pièces 300m2

Mise en ligne par **etude des maitres hollande** le 28 mars à 15:47.
Ceci est une annonce de professionnel. Numéro Siren : 303215388

Contacter l'annonceur
Envoyer un email
etude des maitres hollande
0321682097

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 m²
Référence :	ma00246-62023-1773

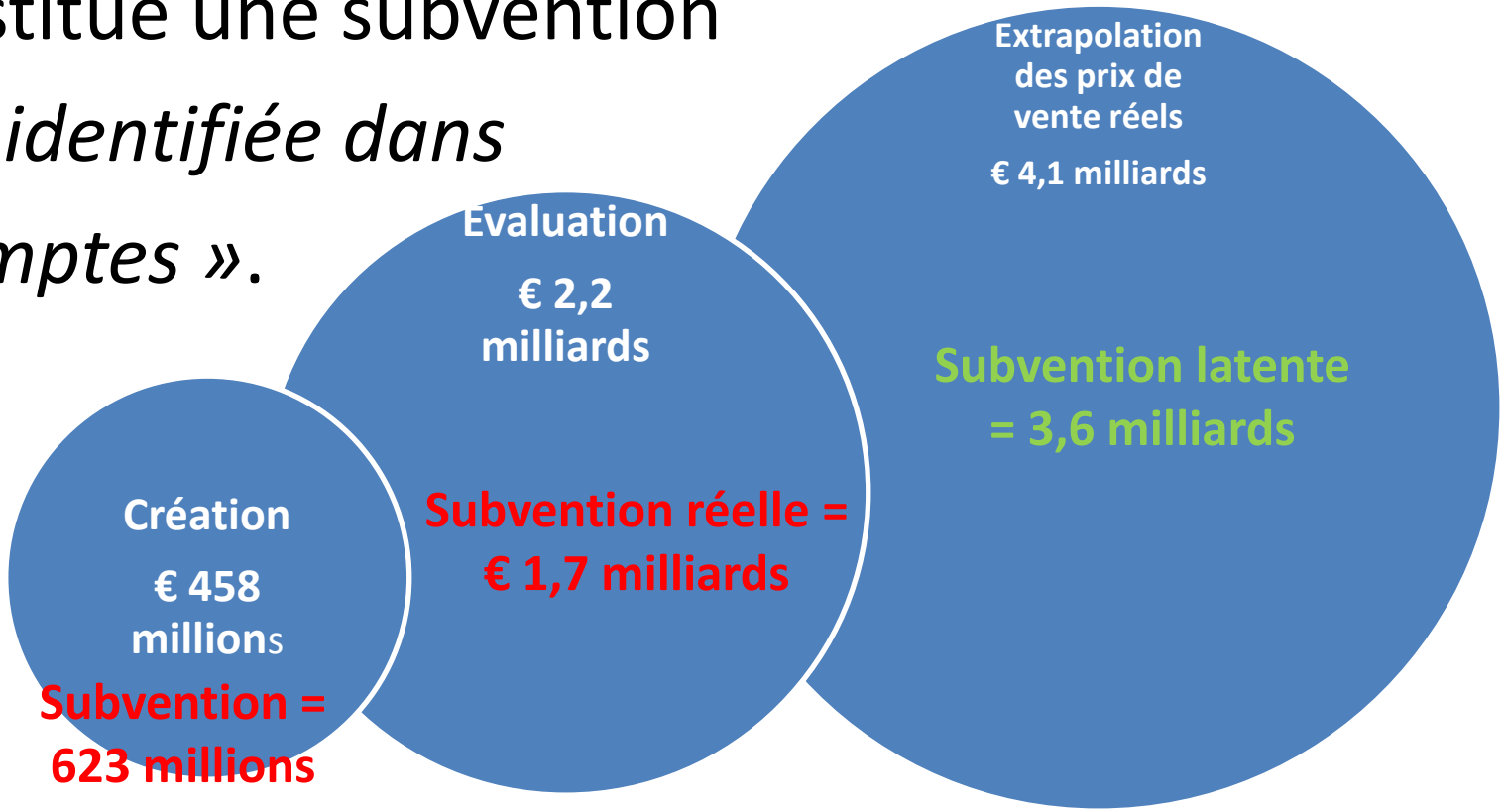
Description :

Maison de maître de la soginorpa non mitoyenne en briques bâtie sur 3175 m2 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

EPINORPA/SOGINORPA Subventions 1

- Valeur du bien de l'Etat reçu par EPINORPA constitue une subvention

« Non identifiée dans les comptes ».



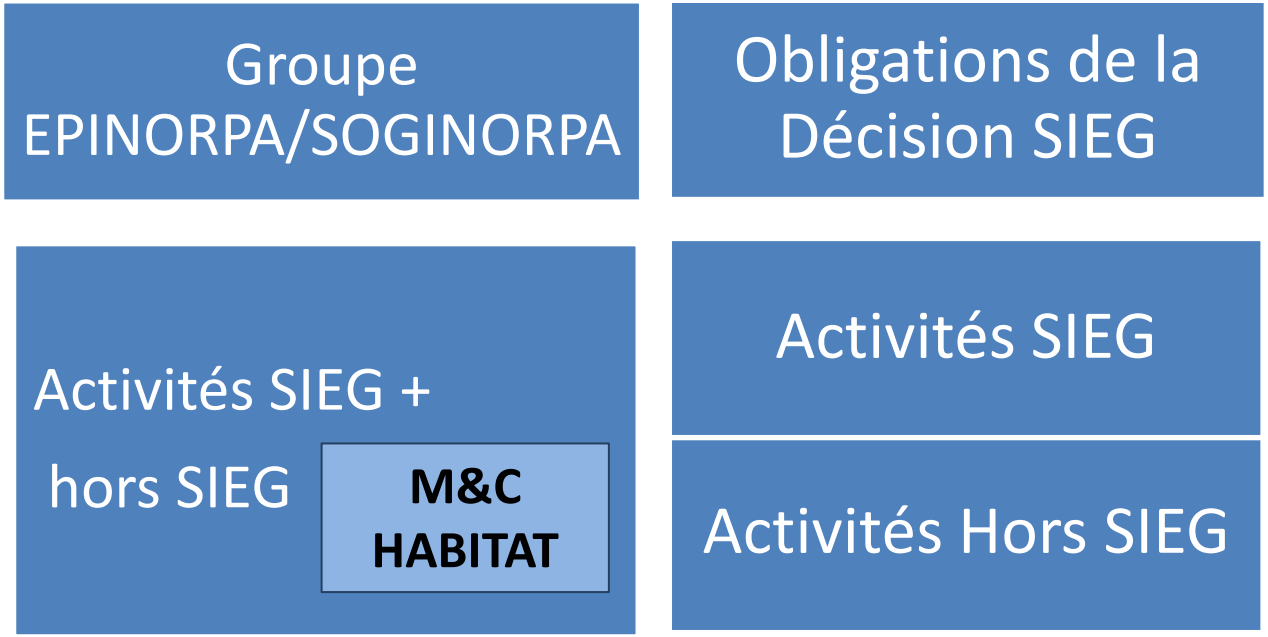
EPINORPA/SOGINORPA Subventions 2

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

OPH Pas-de-Calais Habitat activité

- 3ème 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	SIEG étendu	Hors SIEG
• Logements sociaux PLUS PLAI	• ???	• 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

UNPI
UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE

Merci pour votre attention

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