

# L'organisation intégrée du SIG de logement social et du SIEG de son financement (Article 86.2 TCE)

**DROIT AU LOGEMENT** : engagement international + objectif à valeur constitutionnelle d'accès universel au logement

**Etat** : obligation de loger les personnes exclues du marché du logement (Loi sur le Droit au logement opposable)  
**Communes** : obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (Loi Solidarités et Renouvellement urbains)  
**Sanctions** : pénalités financières

Code de la Construction et de l'Habitation  
**« SIG » du logement social**  
 Amélioration de l'habitat des personnes à ressources modestes et défavorisées  
 Droit au logement  
 Mixité sociale des villes et quartiers – Diversité de l'habitat

**Obligations** (illimitées dans le temps) :

- Tarifaire (loyers plafonnés)
- Accès des utilisateurs éligibles
- Sécurité d'occupation
- Participation des utilisateurs
- Vente aux utilisateurs

**Compensation\***

- Subventions
- Taux réduits de TVA\*\*\*
- Exonérations fiscales
- Contributions des employeurs
- Garantie publique

**Défaillance du marché du logement - indicateurs**

- 2.187.000 personnes mal logées (insalubrité, sur-occupation...)
- 1.031.500 personnes sans domicile personnel (foyer, hôtel, camping)
- 100.000 personnes sans abri (SDF)
- (Sources : Fondation Abbé Pierre, Rapport 2008)
- 1.000.000 ménages inscrits en liste d'attente du logement social

**Éligibilité et procédure d'attribution**

- Plafonds de revenus (couvrant 70% population)
- Critères de priorité
- Réservation : Etat, Communes, 1% logt
- Accueil de 450.000 ménages / an

**Offre de 4.300.000 logements locatifs sociaux**

- 10 millions de personnes logées (15% de la population)
- 17% des résidences principales – 43% du parc locatif
- loyers en moyenne nationale inférieur de moitié à ceux du marché libre (4,3 €/m2 contre 8,3 €/m2)
- Coût moyen d'un logement social : 140.000 €

**Plan National de Cohésion Sociale** : Objectifs :

- + 591.000 logements sociaux en 5 ans
- + 120.000 logements sociaux par an

**Mandatement par octroi de droits spéciaux**  
 Construction, aménagement, attribution et gestion  
 Programmation territoriale de l'offre

**820 organismes d'Habitations à Loyers Modérés\*\***  
 (+ 291 Sociétés d'Economie Mixte immobilières  
 480.000 logements locatifs sociaux)

6 Mds€ d'investissement annuel  
 15 Mds€ de loyers, 4 Mds€ de charges locatives

**Objectif d'accès universel au financement à LT**

Conditions économiques et financières nécessaires à l'accomplissement du SIG de logement social

financement

- 85 Mds€ d'encours de prêts
- 5 Mds€ de prêts nouveaux/an
- Prêts de 40 à 60 ans
- Taux de 3,3 à 3,4%

6,3 Mds€ / an remboursement emprunts

**Mandatement par octroi de droit exclusif**  
 Centralisation, transformation financière en prêts à LT (40 à 60 ans), sécurisation

**Obligations** : protection des forces du marché

- Prêts réglementés au logement social
- Durée, taux, amortissement fixés par l'Etat
- Accès universel des utilisateurs (HLM + SEM)
- Sécurisation de la transformation financière

**Caisse des Dépôts et Consignations**  
 Capitalisation de 201,2 Mds€ / épargne liquide collectée (2007)  
 Transformation financière en prêts à long terme (40 à 60 ans)

Code Monétaire et Financier  
**« SIEG » de financement du logement social**  
 +  
**« SIEG » d'accessibilité bancaire**

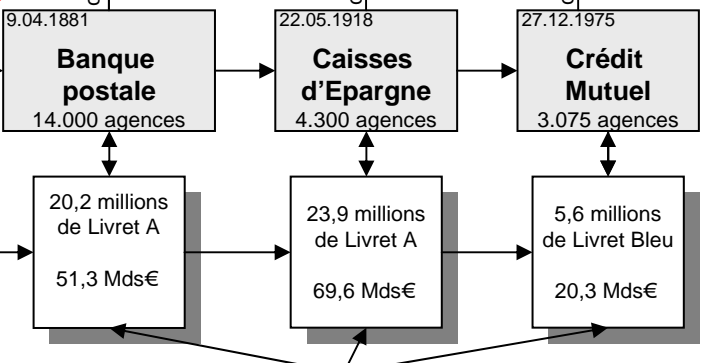
**Mandatement par octroi de droits spéciaux**  
 3 établissements bancaires  
 21.375 agences  
 49,7 millions de livrets

**Obligations :**

- Collecte
- Centralisation à 100%
- Rémunération
- Plafond de dépôts
- Compensation\***
- % épargne collectée

**Obligations :**

- Commercialisation
- Gratuité de la gestion
- Retrait à partir de 1,5 €
- Non sélection des clients



**49,7 millions d'épargnants détenteurs (80% de la population)**

141,2 Mds€ placés soit 4 à 5% du patrimoine financier des ménages  
 Épargne liquide, défiscalisée, rémunérée à 3,5% plafonnée à 15.300 euros par personne. Solde moyen : 2.841 €

**Accès universel - épargne garantie / Etat**

\* Au sens de la Décision 2005/842/EC du 28 novembre 2005 JOUE L 312/67 du 29.11.2005  
 \*\* Organismes créés pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général, cf arrêt CJCE C 237/99 du 1er février 2001  
 \*\*\* Au sens de la 6ème Directive TVA, annexe X – « logements fournis dans le cadre de la politique sociale », références