

This draft has not been adopted or endorsed by the European Commission. Any views expressed are the preliminary views of the Commission services and may not in any circumstances be regarded as stating an official position of the Commission.

ANNEXE

Exigences applicables aux SIEG en matière de logement social et de logement abordable

1. Le logement social en tant que SIEG aux fins de la présente décision doit satisfaire aux exigences suivantes:
 - a. il est mis à la disposition des personnes défavorisées ou des groupes sociaux moins avantagés, y compris des personnes sans domicile qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché;
 - b. il répond aux normes minimales de qualité en vigueur dans l'État membre;
 - c. l'accès doit être fourni à un prix inférieur au prix du marché;
 - d. il est disponible à des fins de logement social pendant une période minimale de vingt ans à compter du début de la prestation du service;
 - e. la compensation pour un SIEG en matière de logement social peut couvrir les coûts d'investissement pour la construction de bâtiments neufs, y compris l'acquisition de terrains, la transformation ou la rénovation de bâtiments existants (ou des éléments de bâtiment distincts), la mise en conformité avec les normes d'accessibilité pour les personnes âgées ou les personnes handicapées, l'adaptation pour la résilience climatique, ainsi que les coûts d'exploitation, lorsque cela est nécessaire à la gestion du service.
2. Le logement abordable en tant que SIEG aux fins de la présente décision doit satisfaire aux exigences suivantes:
 - a. il est mis à la disposition des ménages qui ne sont pas en mesure, en raison des conséquences du fonctionnement du marché, et notamment des défaillances du marché, d'accéder à un logement à des conditions abordables.

L'accessibilité financière d'un logement doit être mesurée au moyen d'indicateurs fiables tels que le taux de surcharge des coûts du logement, le ratio loyer/revenus, le ratio remboursement hypothécaire/revenus, le ratio prix/revenus ou les années de revenus pour acheter un logement. Les coûts de l'énergie doivent être considérés comme faisant partie du coût total du logement, à tout le moins pour les bâtiments à faible efficacité énergétique.

Un SIEG de logement abordable doit bénéficier aux ménages qui ont réellement besoin d'un logement abordable, notamment en tenant compte des revenus et de la

- composition du ménage. Les États membres doivent vérifier, à intervalles réguliers, l'éligibilité des bénéficiaires d'un logement abordable et s'assurer que le bénéficiaire utilise le logement comme sa résidence effective;
- b. le prix ou loyer d'un logement abordable doit être inférieur aux prix du marché et déterminé sur la base de critères transparents, tels que le revenu des ménages, les prix du marché et les coûts supportés par les fournisseurs de logements. Le prix ou loyer d'un logement peut tenir compte d'autres coûts du logement, tels que les coûts de l'énergie;
 - c. le prix ou loyer d'un logement ne doit pas être ramené en deçà de ce qui est nécessaire pour garantir l'accessibilité financière pour les bénéficiaires éligibles;
 - d. il répond aux normes minimales de qualité en vigueur dans les États membres;
 - e. il doit être ouvert à tous les prestataires capables de fournir le service, indépendamment de leur statut juridique et/ou de leur caractère public ou privé;
 - f. il est disponible à des fins de logement abordable pendant une période minimale de vingt ans à compter du début de la prestation du service;
 - g. la compensation pour un SIEG en matière de logement abordable peut couvrir les coûts d'investissement pour la construction de bâtiments neufs, y compris l'acquisition de terrains, la transformation ou la rénovation de bâtiments existants (ou des éléments de bâtiment distincts), la mise en conformité avec les normes d'accessibilité pour les personnes âgées ou les personnes handicapées, l'adaptation pour la résilience climatique, ainsi que les coûts d'exploitation, lorsque cela est nécessaire à la gestion du service.
3. Les États membres peuvent décider de confier des SIEG mixtes couvrant des logements sociaux et des logements abordables aux conditions suivantes:
- a. lorsque la majorité des unités de logement sont destinées aux ménages qui ne sont pas en mesure, en raison des conséquences du fonctionnement du marché, et notamment des défaillances du marché, d'accéder à un logement à des conditions abordables (logement abordable), mais qui ne sont pas des personnes défavorisées ou ne font pas partie de groupes sociaux moins avantagés, les conditions de logement abordable énoncées aux points 2, b), à 2, g) s'appliquent;
 - b. lorsque la majorité des unités de logement sont destinées 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 (logement social), les conditions de logement social énoncées aux points 1, b), à 1, e), s'appliquent;
 - c. la proportion d'unités de logement social et de logement abordable à fournir doit être clairement précisée dans le mandat.