

# RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ **2018**



Préambule	3
<b>01. CONTRÔLE ET SUITES</b>	<b>4</b>
Organisation de la direction générale adjointe du contrôle et des suites	6
Bilan annuel 2018 de contrôle	8
Bilan global 2015-2018 de contrôle des organismes de logement social	10
Suites administratives données aux contrôles	17
> Propositions de sanctions	17
> Autres suites consécutives aux contrôles	19
<b>02. STATISTIQUES, ÉTUDES ET ÉVALUATION</b>	<b>25</b>
Les missions d'études relatives au secteur de la PEEC	26
> Les statistiques financières et opérationnelles du secteur de la PEC	26
> Les statistiques descriptives des emplois de la PEC et des bénéficiaires	30
> Le suivi de la performance d'Action Logement Services, Action Logement Immobilier et Action Logement Groupe en termes de gestion	33
> Les études du secteur de la PEC	36
Les missions d'études relatives aux organismes de logement social	43
> Le chantier accès aux données sectorielles	43
> Les études relatives aux OLS	43
<b>03. BILAN SOCIAL 2018</b>	<b>44</b>
Effectifs de l'ANCOLS	45
> Plafond d'emploi	45
> Profil des emplois	45
> Profil des effectifs	45
Relations sociales	46
Formation professionnelle	46
Budget de l'ANCOLS	46
> Ressources	46
> Dépenses	46
Index des sigles utilisés	47

L'Agence nationale de contrôle du logement social, établissement public de l'Etat à caractère administratif placé sous la tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie, est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction.

A ce titre, elle réalise des contrôles individuels et thématiques, des études transversales et financières et produit des statistiques.

Le présent rapport d'activité 2018 dresse un bilan des missions de contrôle et de leurs suites et expose les principales conclusions des études et des statistiques produites durant l'année.

Il décrit en dernière partie avec le bilan social les moyens dont a disposé l'Agence pour conduire ses missions.

A photograph of a modern building with a red, vertically-slatted facade. In the foreground, there is a paved walkway with a metal railing and a tall, silver lamp post. The scene is set against a clear blue sky. A large, semi-transparent red arrow graphic points from the top right towards the center of the image, partially overlapping the building and the text.

# 01. CONTRÔLE ET SUITES

Dans ce rapport annuel d'activité, l'ANCOLS rend compte de son activité de contrôle et des suites qui ont été données aux contrôles par le comité du contrôle et des suites et le conseil d'administration de l'Agence, ainsi que des propositions de sanctions administratives du conseil d'administration au ministre chargé du logement.

En application de l'article L. 342-10 du code de la construction et de l'habitation, l'Agence adresse par ailleurs au ministre chargé du logement un rapport public annuel de contrôle, distinct du présent rapport d'activité, présentant les principales conclusions des contrôles réalisés.

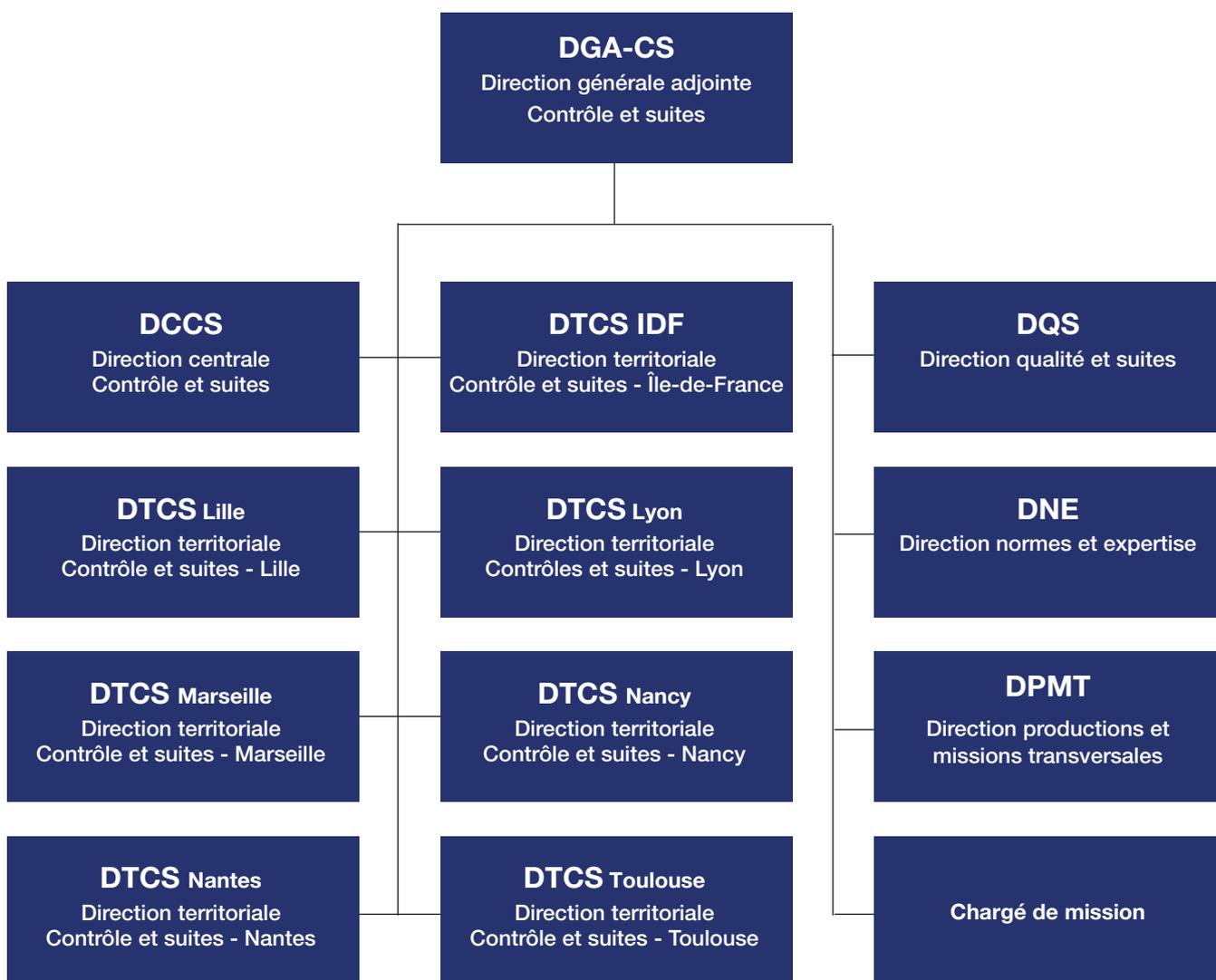
Le rapport public annuel de contrôle présente des analyses thématiques et territoriales et des enseignements des missions de contrôle d'une sélection d'organismes contrôlés sur l'exercice faisant l'objet du rapport. Ce rapport constitue le regard que porte l'ANCOLS sur le secteur du logement social, à travers les enseignements issus de l'analyse des constats établis par les missions et formule, le cas échéant, des recommandations sur l'évolution du cadre d'intervention des organismes chargés d'un service d'intérêt général intervenant dans ce secteur. Préalablement à sa publication, l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ainsi que les organismes ayant fait l'objet des contrôles sont informés par l'Agence des observations qu'elle envisage d'y insérer et les invite à lui faire part de leurs commentaires en guise de droit de réponse. Ces droits de réponse sont joints au rapport public annuel de contrôle.

# ORGANISATION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DU CONTRÔLE ET DES SUITES ET DES SUITES

Au sein de l'Agence, les missions opérationnelles de contrôle et des suites sont assumées par la direction générale adjointe du contrôle et des suites (DGA-CS) qui comporte plusieurs directions :

- une direction qualité et suites,
- une direction normes et expertise,
- une direction productions et missions transversales,
- sept directions en charge des activités des productions directes du contrôle et des suites implantées à Lille, Lyon, Marseille, Nancy, Nantes, Toulouse, en Île-de-France et une direction centrale du contrôle et des suites.

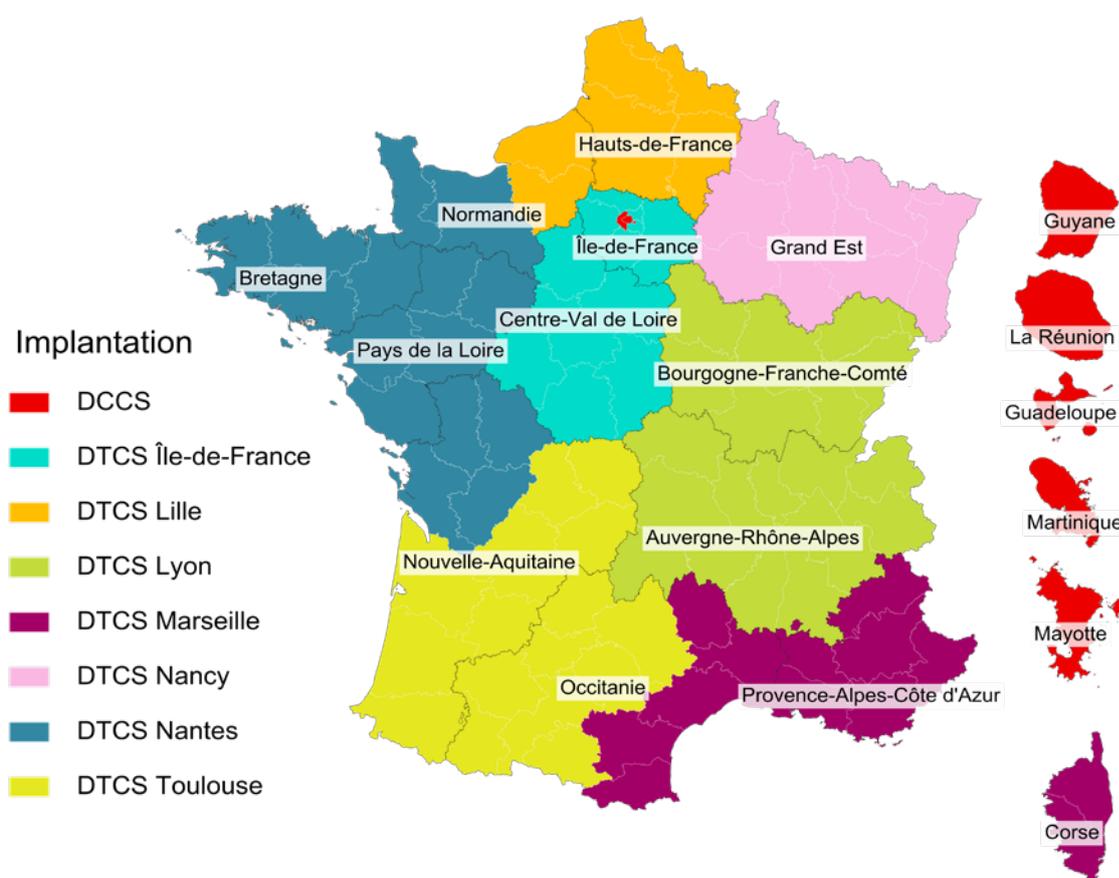
· Figure 1 : Organigramme de la DGA-CS au 31 décembre 2018



En 2018, chacune des directions opérationnelles (direction centrale et directions territoriales du contrôle et des suites) intervient sur un ressort déterminé selon le découpage géographique ci-après, étant entendu que la

direction centrale du contrôle et des suites est par ailleurs compétente pour le contrôle du groupe Action Logement (en association avec les DTCS) et pour la coordination des contrôles des groupes nationaux.

Carte 1 : Organisation territoriale de la DGA-CS



## BILAN ANNUEL 2018 DE CONTRÔLE

L'établissement de la programmation des contrôles de l'Agence, approuvée par son conseil d'administration, se fait par référence à plusieurs critères :

- un critère de périodicité, apprécié de manière différenciée selon la taille des organismes et la nature des constats dressés lors des contrôles précédents ;
- l'intérêt de contrôler concomitamment ou successivement les organismes appartenant à un même groupe ;
- les signalements et informations des services territoriaux de l'État chargés de la politique du logement social et en particulier du contrôle permanent des organismes ;

- les signalements et informations d'autres interlocuteurs du secteur, notamment la CGLLS pour les organismes en difficulté financière ou sous surveillance ;
- une coordination avec les autres corps de contrôle, qu'il s'agisse notamment des chambres régionales des comptes, de la Cour des comptes ou encore de l'Inspection générale des finances.

Dans le cadre d'une programmation pluriannuelle, la programmation 2018, initialement de 92 organismes, a été confirmée à hauteur de 90 organismes, compte tenu d'opérations de restructuration juridique pour deux organismes.

Le nombre total de contrôles ouverts en 2018 au titre de la programmation triennale 2018-2020 et de la programmation antérieure de 2017 s'élève à 96 contrôles.

Tableau 1 : Évolution des ouvertures de contrôle

Année de programmation	Courriers d'ouverture (hors annulation)			
	2015	2016	2017	2018
2014	9	-	-	-
2015	109	-	-	-
2016	6	103	2	-
2017	-	4	112	3
2018	-	-	-	90
2019	-	-	-	3
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>107</b>	<b>114</b>	<b>96</b>

Au cours de l'année 2018, 93 nouveaux contrôles d'organismes ont été initiés (en ayant fait l'objet d'une réunion d'ouverture), dont 18 au titre de la programmation de l'année antérieure.

Tableau 2 : Évolution des tenues de réunions d'ouverture de contrôle

Année de programmation	Réunions d'ouverture			
	2015	2016	2017	2018
2014	19	-	-	-
2015	105	11	-	-
2016	-	94	16	-
2017	-	-	101	18
2018	-	-	-	75
<b>Total</b>	<b>124</b>	<b>105</b>	<b>117</b>	<b>93</b>

Le nombre de rapports provisoires de contrôle finalisés sur l'année 2018 est de 106, dont 83 au titre de la programmation 2017 et 6 de celle de 2018.

**Tableau 3 : Évolution du nombre de rapports provisoires de contrôle produits**

Année de programmation	Rapports provisoires			
	2015	2016	2017	2018
2013	2	-	-	-
2014	63	23	-	-
2015	19	102	2	-
2016	-	22	70	17
2017	-	-	5	83
2018	-	-	-	6
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>147</b>	<b>77</b>	<b>106</b>

Enfin, 103 rapports définitifs ont été diffusés aux organismes contrôlés en 2018, dont 67 relatifs à des contrôles programmés en 2017 et 3 en 2018.

Les autres rapports concernent des contrôles programmés antérieurement.

**Tableau 4 : Évolution du nombre de rapports définitifs de contrôle diffusés aux organismes**

Année de programmation	Rapports définitifs			
	2015	2016	2017	2018
2013	10	2	-	-
2014	79	40	2	-
2015	14	66	44	1
2016	-	4	73	32
2017	-	-	2	67
2018	-	-	-	3
<b>Total</b>	<b>103</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>103</b>

Les rapports définitifs de contrôle et les éventuels « droits de réponse » des organismes contrôlés sont publiés par l'Agence sur son site Internet. Cette publication intervient à l'issue d'un délai de 4 mois au cours duquel les organismes concernés peuvent, au titre du droit de réponse en vue de publication, communiquer leurs éventuelles observations écrites après réception du

rapport définitif. 87 rapports ont été publiés en 2018, ce qui porte le nombre total de rapports publiés à 325 (tous organismes confondus, certains organismes ayant fait l'objet de plusieurs rapports sur la période pour des raisons particulières) pour les quatre premières années d'activité de l'ANCOLS.

**Tableau 5 : Évolution du nombre de rapports définitifs de contrôle publiés**

Année de programmation	Rapports publiés			
	2015	2016	2017	2018
2013	3	2	-	-
2014	6	64	14	-
2015	-	24	87	4
2016	-	-	38	57
2017	-	-	-	26
2018	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>90</b>	<b>139</b>	<b>87</b>

## BILAN GLOBAL 2015-2018 DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Sur le champ des organismes de logement social détenteurs de logements ordinaires (à l'exclusion par conséquent des organismes qui ne détiennent que des logements-foyers et structures d'hébergement), les contrôles de l'Agence sur la période 2015-2018 (rapports produits ou contrôles ouverts) ont porté sur 363 organismes, soit 3,5 millions de logements locatifs. Ces chiffres ne sont pas directement comparables à ceux arrêtés au 31 décembre 2017. En effet, le dénombrement

des organismes étant fait au 31 décembre de chaque année observée, les organismes antérieurement contrôlés et qui ont été dissous et absorbés ne sont pas comptabilisés.

Les tableaux qui suivent détaillent le bilan d'activité par famille d'organismes, par région d'implantation du siège des organismes, par tranches de nombre de logements locatifs détenus et par direction du contrôle et des suites de l'ANCOLS de rattachement.

Tableau 6 : Bilan global 2015-2018 par famille d'organismes

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
OPH	160	1 566 223	83	699 105	243	2 265 328
SA HLM	111	1 592 018	75	688 399	186	2 280 417
Coopératives HLM	17	28 923	19	28 703	36	57 626
SEM de logements sociaux	58	339 880	66	81 840	124	421 720
Sociétés civiles	3	367	21	31 383	24	31 750
Autres sociétés immobilières	5	17 867	3	723	8	18 590
Associations et fondations	8	2 204	57	6 787	65	8 991
Collectivités territoriales	-	-	1	46	1	46
Autres personnes morales	1	43	9	2 061	10	2 104
<b>Total</b>	<b>363</b>	<b>3 547 525</b>	<b>334</b>	<b>1 539 047</b>	<b>697</b>	<b>5 086 572</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 7 : Bilan global 2015-2018 par région d'implantation du siège des organismes

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Auvergne-Rhône-Alpes	50	369 394	36	184 412	86	553 806
Bourgogne-Franche-Comté	15	111 683	8	73 685	23	185 368
Bretagne	13	119 745	12	57 486	25	177 231
Centre-Val de Loire	11	82 449	17	119 788	28	202 237
Corse	2	2 341	1	3 001	3	5 342
Grand Est	36	281 383	41	156 803	77	438 186
Hauts-de-France	24	362 260	27	220 075	51	582 335
Île-de-France	67	1 158 686	82	272 613	149	1 431 299
Normandie	15	141 806	30	141 380	45	283 186
Nouvelle-Aquitaine	31	218 663	23	60 235	54	278 898
Occitanie	32	170 302	17	82 531	49	252 833
Pays de la Loire	21	177 035	11	38 221	32	215 256
Provence-Alpes-Côte d'Azur	33	219 848	24	100 859	57	320 707
Guadeloupe	5	39 915	-	-	5	39 915
Guyane	1	8 456	1	5 817	2	14 273
Martinique	2	21 227	1	10 721	3	31 948
Mayotte	-	-	1	270	1	270
La Réunion	5	62 332	2	11 150	7	73 482
<b>Total</b>	<b>363</b>	<b>3 547 525</b>	<b>334</b>	<b>1 539 047</b>	<b>697</b>	<b>5 086 572</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 8 : Bilan global 2015-2018 par nombre de logements détenus

Tranches de parc détenu	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Moins de 500 logements	41	9 693	123	14 333	164	24 026
500 à moins de 1 500 logements	28	27 379	37	35 392	65	62 771
1 500 à moins de 5 000 logements	91	286 193	78	246 300	169	532 493
5 000 à moins de 12 000 logements	123	978 861	60	483 301	183	1 462 162
12 000 à moins de 25 000 logements	50	832 240	25	383 654	75	1 215 894
25 000 à moins de 50 000 logements	22	702 787	10	318 969	32	1 021 756
50 000 logements et plus	8	710 372	1	57 098	9	767 470
<b>Total</b>	<b>363</b>	<b>3 547 525</b>	<b>334</b>	<b>1 539 047</b>	<b>697</b>	<b>5 086 572</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 9 : Bilan global 2015-2018 par direction du contrôle et des suites de rattachement en nombre d'organismes

Catégories	DCCS	DTCS Île-de- France	DTCS Lille	DTCS Lyon	DTCS Marseille	DTCS Nancy	DTCS Nantes	DTCS Toulouse	Total
OPH	9	27	8	33	18	15	27	23	160
SA HLM	21	6	18	15	14	9	14	14	111
Coopératives HLM	1	2	1	2	3	2	3	3	17
SEM de logements sociaux	14	7	-	11	11	7	4	4	58
Sociétés civiles	-	1	-	-	-	2	-	-	3
Autres sociétés immobilières	2	-	1	1	-	1	-	-	5
Associations et fondations	1	-	1	3	2	-	-	1	8
Collectivités territoriales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres personnes morales	-	-	1	-	-	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>65</b>	<b>48</b>	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>363</b>

Source : Suivi ANCOLS

Tableau 10 : Bilan global 2015-2018 par direction du contrôle et des suites en nombre de logements détenus

Catégories	DCCS	DTCS Île-de- France	DTCS Lille	DTCS Lyon	DTCS Marseille	DTCS Nancy	DTCS Nantes	DTCS Toulouse	Total
OPH	202 531	239 987	133 325	281 437	169 048	130 637	267 730	141 528	1 566 223
SA HLM	633 721	39 909	292 829	140 760	103 062	114 473	125 713	141 551	1 592 018
Coopératives HLM	2 001	13 342	897	946	3 305	4 427	1 743	2 262	28 923
SEM de logements sociaux	219 650	21 101	-	53 814	9 066	18 340	10 478	7 431	339 880
Sociétés civiles	-	169	-	-	-	198	-	-	367
Autres sociétés immobilières	578	-	329	3 652	-	13 308	-	-	17 867
Associations et fondations	76	-	1 098	468	508	-	-	54	2 204
Collectivités territoriales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres personnes morales	-	-	43	-	-	-	-	-	43
<b>Total</b>	<b>1 058 557</b>	<b>314 508</b>	<b>428 521</b>	<b>481 077</b>	<b>284 989</b>	<b>281 383</b>	<b>405 664</b>	<b>292 826</b>	<b>3 547 525</b>

Source : Suivi ANCOLS



Sur la période 2015 à 2018, le contrôle par l'Agence de 363 organismes existant au 31 décembre 2018 et détenant 3,5 millions de logements locatifs conduit à un taux de contrôle de 52 % des organismes et de 70 % du parc. Les tableaux qui suivent détaillent ce

taux de contrôle par famille d'organismes, par région d'implantation du siège des organismes, par tranches de nombre de logements locatifs détenus et par direction du contrôle et des suites de l'ANCOLS de rattachement.

**Tableau 11 : Bilan global 2015-2018 par famille d'organismes (taux de contrôle)**

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
OPH	66 %	69 %	34 %	31 %	100 %	100 %
SA HLM	60 %	70 %	40 %	30 %	100 %	100 %
Coopératives HLM	47 %	50 %	53 %	50 %	100 %	100 %
SEM de logements sociaux	47 %	81 %	53 %	19 %	100 %	100 %
Sociétés civiles	13 %	1 %	88 %	99 %	100 %	100 %
Autres sociétés immobilières	63 %	96 %	38 %	4 %	100 %	100 %
Associations et fondations	12 %	25 %	88 %	75 %	100 %	100 %
Collectivités territoriales	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Autres personnes morales	10 %	2 %	90 %	98 %	100 %	100 %
<b>Total</b>	<b>52 %</b>	<b>70 %</b>	<b>48 %</b>	<b>30 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 12 : Bilan global 2015-2018 par région d'implantation du siège des organismes (taux de contrôle)

Régions	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Auvergne-Rhône-Alpes	58 %	67 %	42 %	33 %	100 %	100 %
Bourgogne-Franche-Comté	65 %	60 %	35 %	40 %	100 %	100 %
Bretagne	52 %	68 %	48 %	32 %	100 %	100 %
Centre-Val de Loire	39 %	41 %	61 %	59 %	100 %	100 %
Corse	67 %	44 %	33 %	56 %	100 %	100 %
Grand Est	47 %	64 %	53 %	36 %	100 %	100 %
Hauts-de-France	47 %	62 %	53 %	38 %	100 %	100 %
Île-de-France	45 %	81 %	55 %	19 %	100 %	100 %
Normandie	33 %	50 %	67 %	50 %	100 %	100 %
Nouvelle-Aquitaine	57 %	78 %	43 %	22 %	100 %	100 %
Occitanie	65 %	67 %	35 %	33 %	100 %	100 %
Pays de la Loire	66 %	82 %	34 %	18 %	100 %	100 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	58 %	69 %	42 %	31 %	100 %	100 %
Guadeloupe	100 %	100 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Guyane	50 %	59 %	50 %	41 %	100 %	100 %
Martinique	67 %	66 %	33 %	34 %	100 %	100 %
Mayotte	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
La Réunion	71 %	85 %	29 %	15 %	100 %	100 %
<b>Total</b>	<b>52 %</b>	<b>70 %</b>	<b>48 %</b>	<b>30 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 13 : Bilan global 2015-2018 par nombre de logements détenus (taux de contrôle)

Tranches de parc détenu	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Moins de 500 logements	25 %	40 %	75 %	60 %	100 %	100 %
500 à moins de 1 500 logements	43 %	44 %	57 %	56 %	100 %	100 %
1 500 à moins de 5 000 logements	54 %	54 %	46 %	46 %	100 %	100 %
5 000 à moins de 12 000 logements	67 %	67 %	33 %	33 %	100 %	100 %
12 000 à moins de 25 000 logements	67 %	68 %	33 %	32 %	100 %	100 %
25 000 à moins de 50 000 logements	69 %	69 %	31 %	31 %	100 %	100 %
50 000 logements et plus	89 %	93 %	11 %	7 %	100 %	100 %
<b>Total</b>	<b>52 %</b>	<b>70 %</b>	<b>48 %</b>	<b>30 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

Tableau 14 : Bilan global 2015-2018 par direction du contrôle et des suites de rattachement en nombre d'organismes [taux de contrôle]

Catégories	DCCS	DTCS Île-de- France	DTCS Lille	DTCS Lyon	DTCS Marseille	DTCS Nancy	DTCS Nantes	DTCS Toulouse	Total
OPH	69 %	60 %	44 %	72 %	78 %	54 %	66 %	79 %	66 %
SA HLM	75 %	29 %	51 %	65 %	74 %	56 %	50 %	88 %	60 %
Coopératives HLM	50 %	50 %	25 %	29 %	60 %	50 %	60 %	60 %	47 %
SEM de logements sociaux	54 %	41 %	0 %	69 %	50 %	37 %	44 %	57 %	47 %
Sociétés civiles	0 %	100 %	0 %			50 %			13 %
Autres sociétés immobilières	67 %		100 %	33 %		100 %			63 %
Associations et fondations	17 %	0 %	11 %	23 %	22 %	0 %	0 %	11 %	12 %
Collectivités territoriales							0 %		0 %
Autres personnes morales	0 %		100 %	0 %	0 %		0 %	0 %	10 %
<b>Total</b>	<b>49 %</b>	<b>44 %</b>	<b>39 %</b>	<b>60 %</b>	<b>59 %</b>	<b>47 %</b>	<b>53 %</b>	<b>66 %</b>	<b>52 %</b>

Source : Suivi ANCOLS

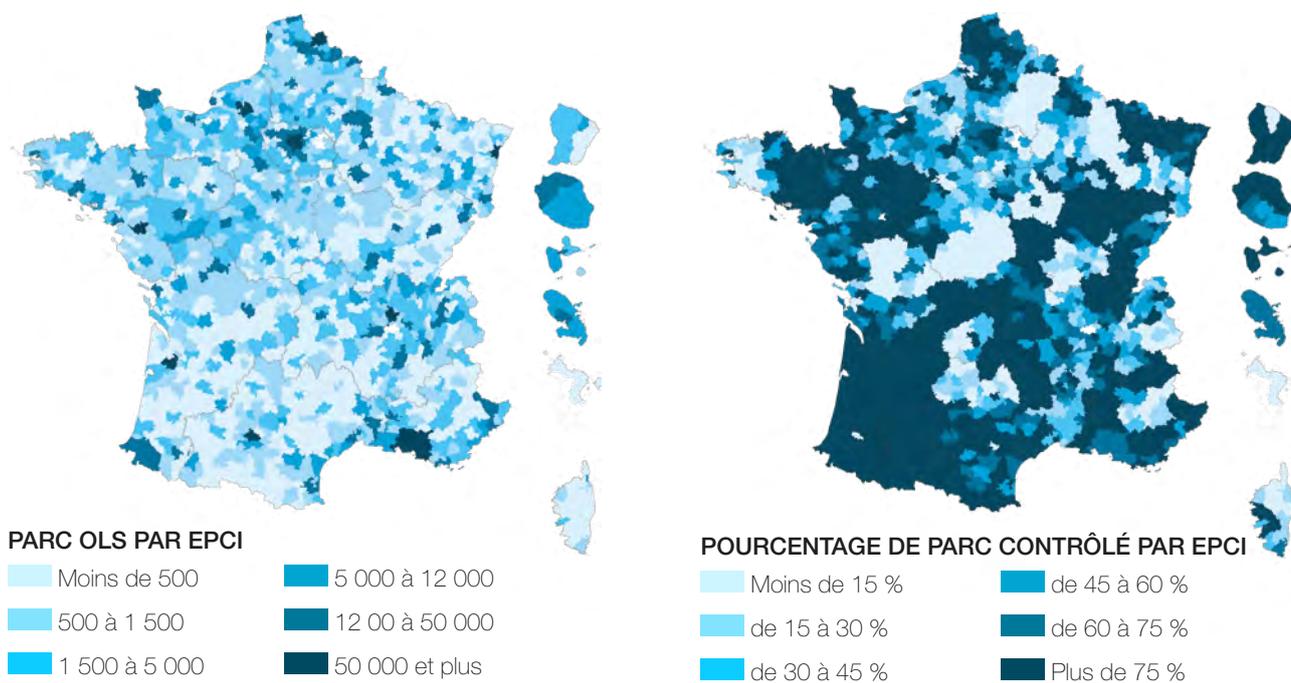
Tableau 15 : Bilan global 2015-2018 par direction du contrôle et des suites en nombre de logements détenus [taux de contrôle]

Catégories	DCCS	DTCS Île-de- France	DTCS Lille	DTCS Lyon	DTCS Marseille	DTCS Nancy	DTCS Nantes	DTCS Toulouse	Total
OPH	89 %	70 %	47 %	64 %	77 %	63 %	72 %	81 %	69 %
SA HLM	90 %	22 %	65 %	62 %	54 %	61 %	65 %	98 %	70 %
Coopératives HLM	88 %	55 %	51 %	13 %	92 %	59 %	28 %	51 %	50 %
SEM de logements sociaux	90 %	68 %	0 %	88 %	33 %	90 %	83 %	93 %	81 %
Sociétés civiles	0 %	100 %	0 %			49 %			1 %
Autres sociétés immobilières	91 %		100 %	85 %		100 %			96 %
Associations et fondations	6 %	0 %	27 %	44 %	74 %	0 %	0 %	7 %	25 %
Collectivités territoriales							0 %		0 %
Autres personnes morales	0 %		100 %	0 %	0 %		0 %	0 %	2 %
<b>Total</b>	<b>87 %</b>	<b>54 %</b>	<b>57 %</b>	<b>65 %</b>	<b>64 %</b>	<b>64 %</b>	<b>70 %</b>	<b>88 %</b>	<b>70 %</b>

Source : Suivi ANCOLS

À l'échelle des EPCI, le pourcentage de contrôle varie de 0 % à 100 % selon les intercommunalités, avec une médiane de 74 %.

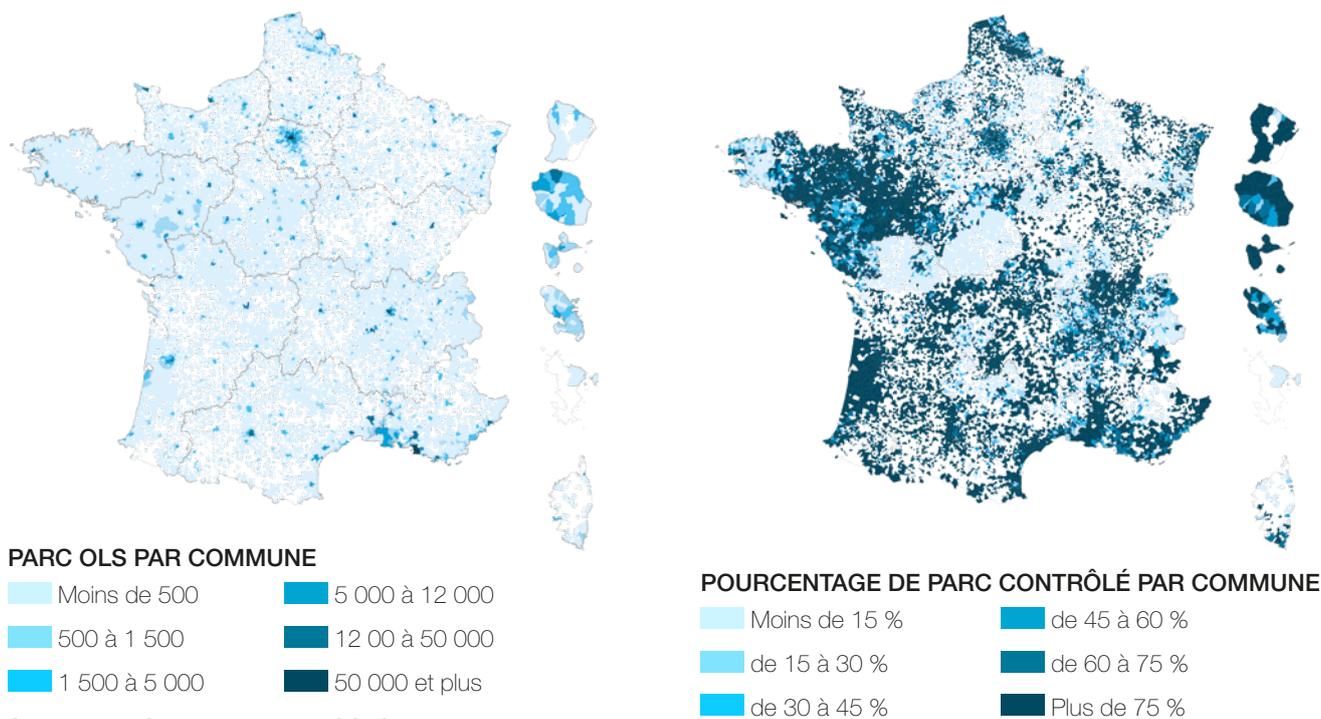
Carte 2 : Bilan global 2015-2018 par EPCI (parc total comparé au taux de contrôle)



Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

L'analyse à l'échelle des communes montre un taux de contrôle du parc avec logiquement la même amplitude et une médiane de 88 %, compte tenu du nombre de petites communes avec peu de logements sociaux.

Carte 3 : Bilan global 2015-2018 par commune (parc total comparé au taux de contrôle)



Source : RPLS 2018 et suivi ANCOLS

## SUITES ADMINISTRATIVES DONNÉES AUX CONTRÔLES

Le comité du contrôle et des suites (ou CCS) de l'ANCOLS examine les conclusions des rapports définitifs de contrôle établies après examen des observations apportées par les organismes contrôlés au rapport provisoire et arrête les suites à donner au contrôle. Les suites arrêtées par le CCS, notifiées à l'organisme contrôlé par l'Agence, déterminent les mesures à prendre sous une échéance définie et la nature des pièces justificatives à produire pour attester de la mise en œuvre effective de ces mesures.

Le conseil d'administration de l'Agence peut également mettre en demeure un organisme de procéder à la correction d'irrégularités dans un délai déterminé, avec ou sans astreinte, en cas de manquement de l'organisme dans la mise en œuvre des suites.

Selon la gravité des faits, le conseil d'administration peut également, sur la base d'un projet préparé par le CCS, proposer au ministre chargé du logement de prononcer à l'encontre d'un organisme une ou plusieurs sanctions administratives (sanctions pécuniaires, suspension ou révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, mise sous administration provisoire, etc.).

## PROPOSITIONS DE SANCTIONS

Le conseil d'administration de l'ANCOLS a proposé en 2018 au ministre chargé du logement des sanctions pécuniaires pour neuf organismes de logement social. En application des textes législatifs et réglementaires, ces propositions sont faites suite à une analyse minutieuse

de chaque cas, dans un souci de proportionnalité qui conduit à traiter les situations selon leurs enjeux propres, la situation de l'organisme, la présence ou non d'erreurs matérielles, la mise en évidence ou non du caractère intentionnel, du manquement, etc.

**Tableau 16 : Synthèse des sanctions proposées par le conseil d'administration au ministre chargé du logement en 2018**

	Nombre d'organismes	Montant minimal	Montant maximal
OPH	5	19 k €	96 k €
SA d'HLM	2	33 k €	117 k €
SEM	2	70 k €	119 k €
<b>Total</b>	<b>9</b>		

Source : Suivi ANCOLS

Par ailleurs, le contrôle d'un organisme a également conduit en 2018 à une proposition de sanction ad hominem d'interdiction de participation à un conseil d'administration, un conseil de surveillance ou un directoire d'un organisme de logement social pour une

durée de 10 ans. Une analyse des motifs de propositions de sanctions de l'année 2018 montre que les dix contrôles ayant entraîné des propositions de sanctions cumulent 187 manquements qui se répartissent comme suit.

**Tableau 17 : Répartition des sanctions proposées au ministre chargé du logement en 2018 par motifs**

	Sanction 3 mois de loyers	Sanction 9 mois de loyers	Sanction 18 mois de loyers	Sanction 3 ans de SLS	Autres	Total
Attributions hors CAL	34					34
Absence d'inscription au SNE	16					16
Dépassement plafond de ressources		104	18			122
Absence de justificatifs revenus ou autres	2	6	3			11
Absence de mise en place du SLS				1		1
Faute grave de gestion					3	3
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>110</b>	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>187</b>

Source : Suivi ANCOLS

Les manquements concernent donc quasi-exclusivement des irrégularités en matière d'attribution de logements, en particulier des dépassements de plafonds de ressources. Les propositions de sanction pour ce type d'irrégularités concernant 8 % des contrôles réalisés par l'ANCOLS depuis sa création, il s'ensuit que le processus d'attribution de logement est globalement conforme à la loi et ne présente pas d'irrégularités massives. L'action de l'Agence contribue globalement à fiabiliser un volume annuel d'environ 450 000 attributions.

Depuis 2015, date de création de l'ANCOLS, 29 propositions de sanctions au ministre en charge du logement ont été suivies d'effet par des décisions ministérielles. Elles concernent 16 OPH, 8 SA d'HLM, 3 SEM de logements sociaux, 1 SCP d'HLM et 1 SCIC.

Le motif le plus récurrent est le dépassement des plafonds de ressources des ménages demandeurs attributaires d'un logement, les autres motifs les plus fréquents étant des attributions réalisées hors CAL, le non-respect du contingent préfectoral, l'absence de numéro unique pour des ménages attributaires d'un logement et la non-application du SLS. Le produit de ces sanctions est versé à la CGLLS. Le montant des sanctions est majoritairement de l'ordre de dizaines de milliers d'euros par sanction mais trois dépassent cent mille euros.

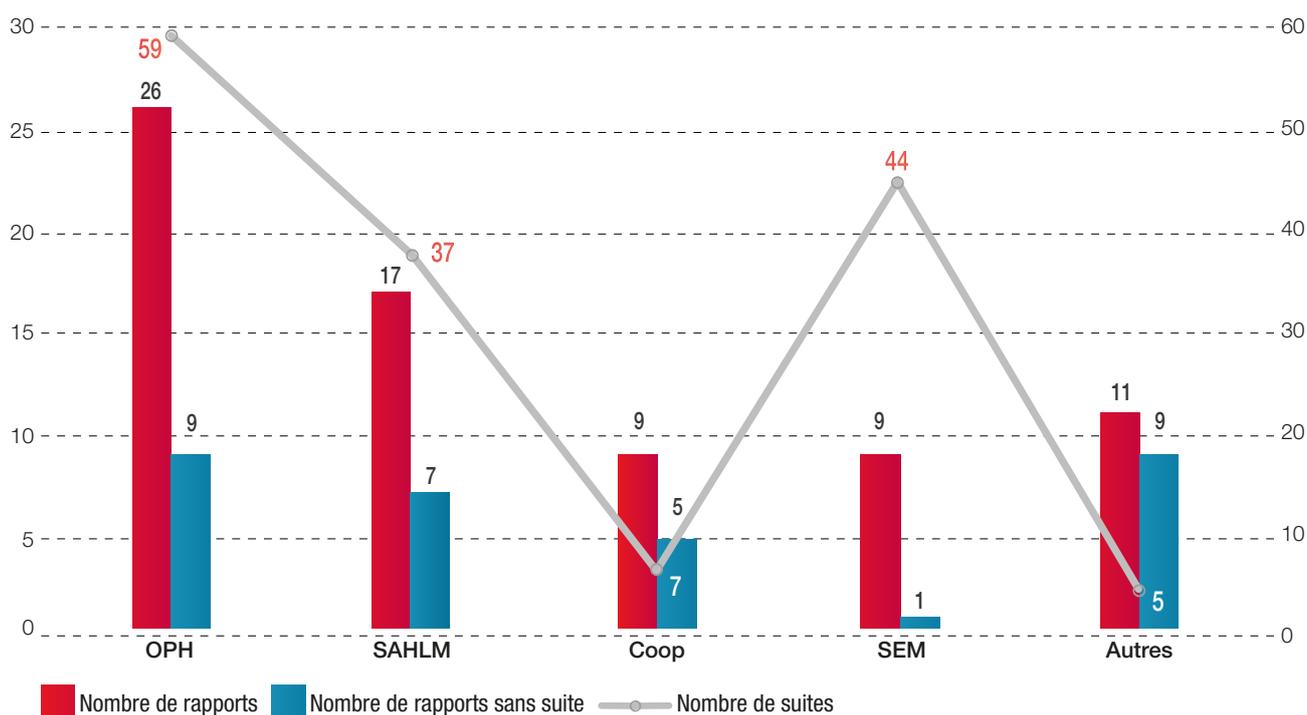
En application de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les décisions de sanctions prononcées par le ministre chargé du logement sur proposition de l'Agence sont dorénavant publiées au bulletin officiel.

## AUTRES SUITES CONSÉCUTIVES AUX CONTRÔLES

Au cours de l'année 2018, le comité du contrôle et des suites (CCS) s'est réuni neuf fois. Lors de ces réunions, 73 dossiers ont été examinés, dont 41 avec des suites administratives et 31 sans suite administrative.

L'examen d'un dossier a été reporté pour complément d'information. Les 72 dossiers ayant donné lieu à décision ont fait l'objet de 152 suites administratives.

Graphique 1 : Rapports examinés par le CCS et suites administratives par famille d'organismes

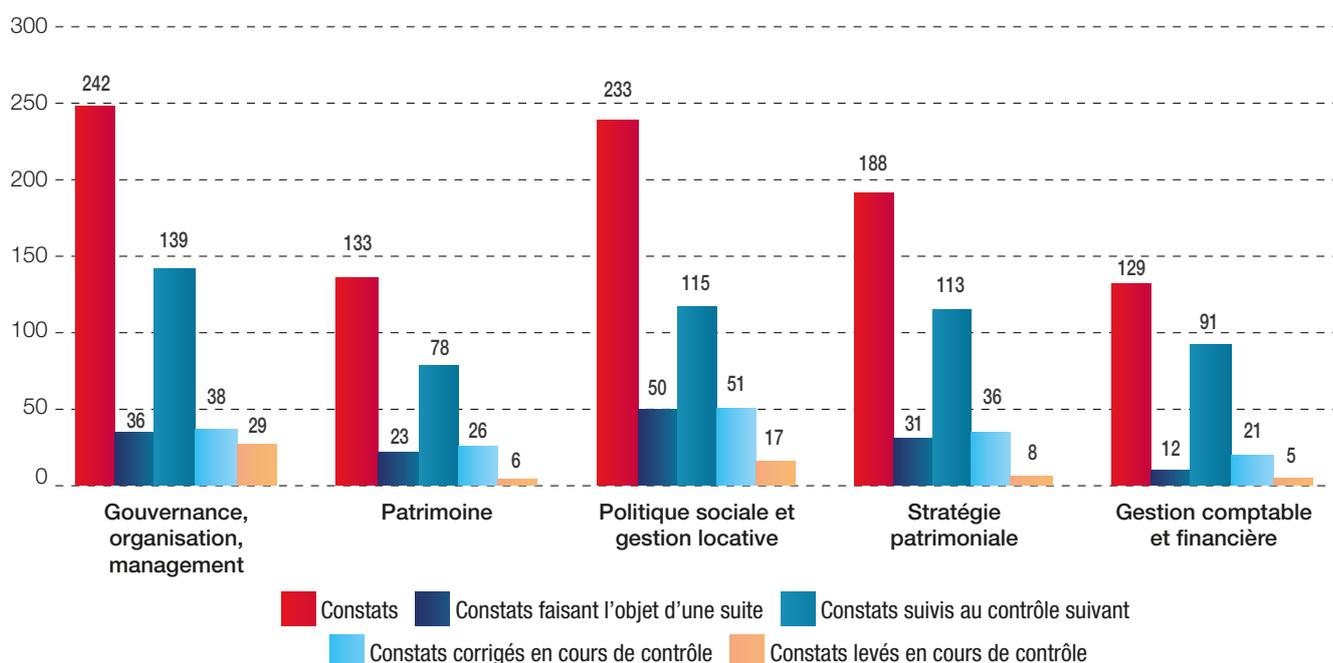


L'analyse détaillée des constats et observations figurant dans les 72 dossiers ayant donné lieu à décision en CCS met en évidence un total de 925 constats de dysfonctionnements ou de points d'amélioration, hors constats ayant donné lieu à l'examen de propositions de sanction.

Ces constats se répartissent comme suit :

- les problèmes relevés ont été corrigés à l'issue du contrôle pour 172 constats ;
- les organismes se sont engagés à mettre en œuvre des actions correctives pour 310 constats ;
- 152 constats font l'objet de suites administratives ;
- aucune suite n'a été proposée pour 226 constats qui feront l'objet d'un examen lors du contrôle suivant ;
- enfin, 65 constats ont été levés entre la phase provisoire et la phase définitive.

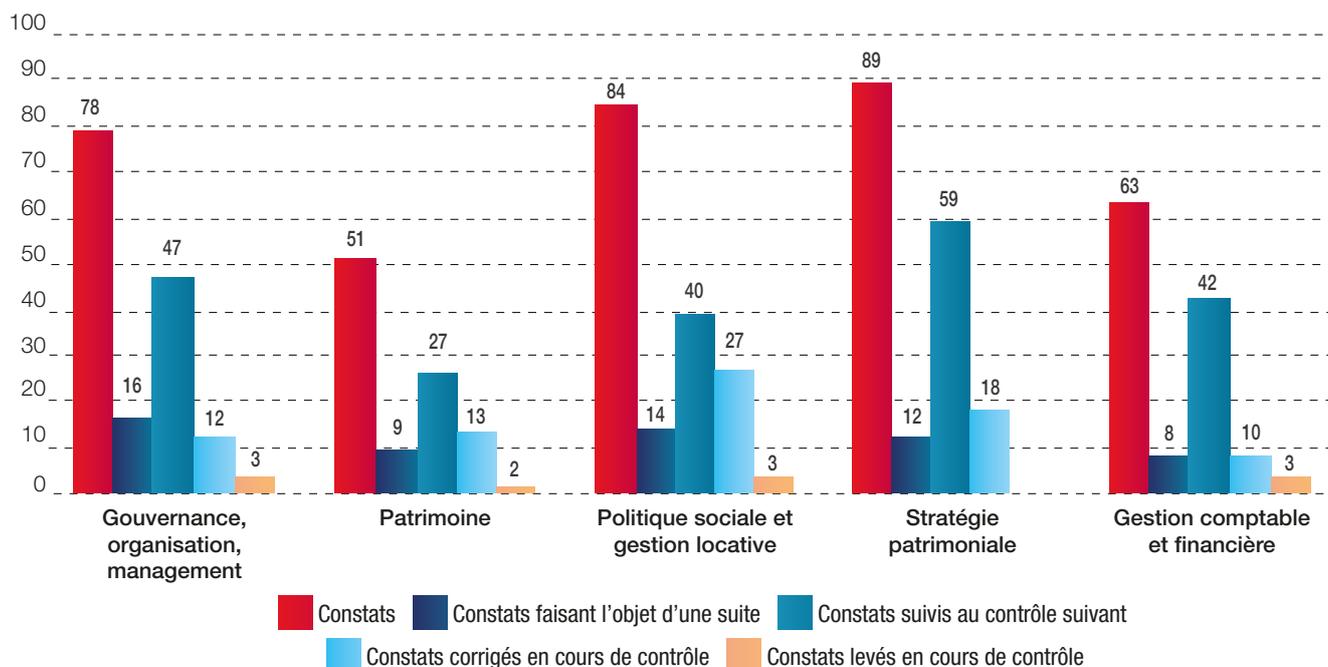
Graphique 2 : Constats et suites pour les 72 dossiers examinés en CCS en 2018



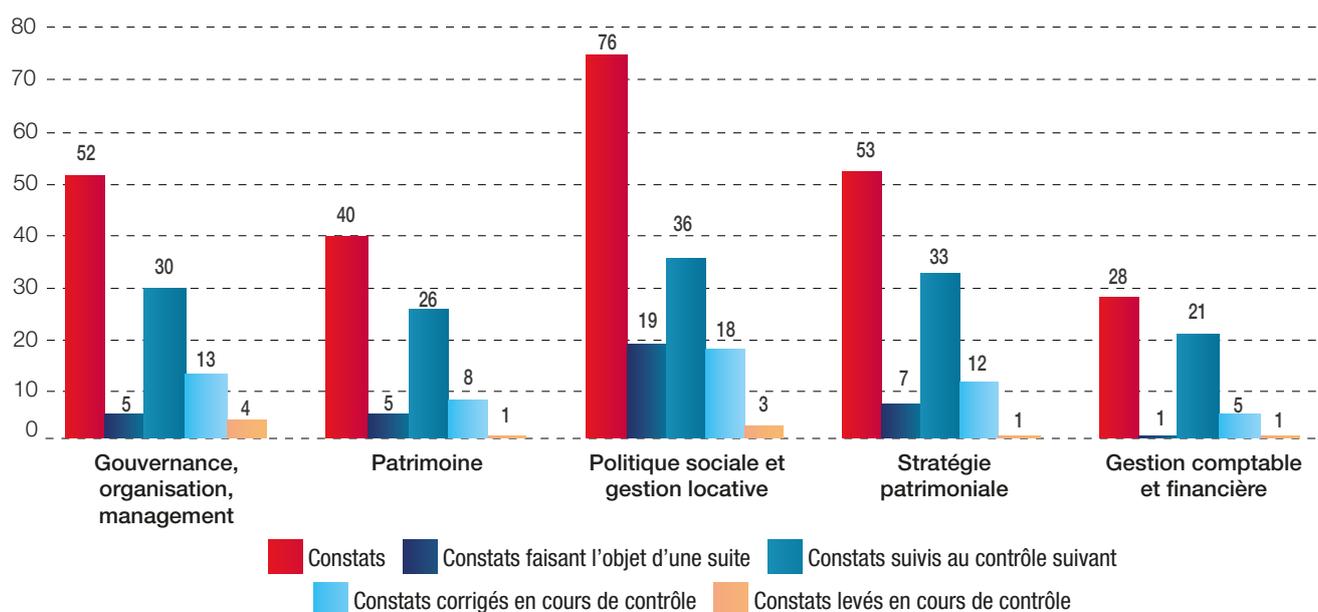
Une analyse circonscrite aux OPH et SA d'HLM, qui représentent la très grande majorité des organismes contrôlés, montre une forte comparabilité de la typologie des constats entre ces deux familles, à l'exception de la

thématique « politique sociale et gestion locative », sur laquelle porte 30 % des constats pour les SA d'HLM contre 23 % pour les OPH.

Graphique 3 : Constats et suites pour les dossiers examinés en CCS en 2018 pour les OPH



Graphique 4 : Constats et suites pour les dossiers examinés en CCS en 2018 pour les SA d'HLM



L'examen qualitatif du détail des constats et suites met en évidence que 242 constats concernent le fonctionnement général des organismes, les constats les plus récurrents portant sur des irrégularités en matière de rémunérations, un contrôle interne et une commande

publique perfectibles et les relations au sein de groupes. Les suites portant sur ce dernier point ont trait à des demandes de modification de contrats de travail et de clarification des perspectives pour des organismes avec un faible nombre de logements.

**Tableau 18 : Détail des constats et suites sur la gouvernance, l'organisation et le management des organismes**

Thème		Constats	Suites
<b>Gouvernance, organisation, management</b>		<b>242</b>	<b>36</b>
Dont :	Évaluation de la gouvernance	124	22
	Évaluation de l'organisation et du management	67	7
	Relations intra-groupes	28	2
	Gouvernance financière	10	1
	Organisation générale et territoriale	6	1

En ce qui concerne la stratégie patrimoniale, sur les 189 constats qui en relèvent, un nombre significatif est imputable à des motifs tels que les faiblesses en

matière de maintenance du parc ou la politique en matière d'entretien ou de développement du patrimoine.

**Tableau 19 : Détail des constats et suites sur la stratégie patrimoniale**

Thème		Constats	Suites
<b>Stratégie patrimoniale</b>		<b>188</b>	<b>31</b>
Dont :	Maintenance du parc	91	18
	Pertinence et cohérence de la politique patrimoniale	30	9
	Évolution du patrimoine	20	1
	Vente de patrimoine à l'unité	13	0
	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	9	0

Sur le thème de la gestion patrimoniale, les 133 constats recensés concernent notamment des dysfonctionnements portant sur les charges locatives, des irrégularités sur

les niveaux de loyers pratiqués ainsi que l'accessibilité économique du parc.

**Tableau 20 : Détail des constats et suites sur la gestion patrimoniale**

Thème		Constats	Suites
<b>Gestion patrimoniale</b>		<b>133</b>	<b>23</b>
Dont :	Charges locatives	43	12
	Loyers	30	2
	Accessibilité économique du parc	27	7
	Données sur la vacance et la rotation	14	1
	Caractéristiques du patrimoine	10	0
	Supplément de loyer de solidarité	7	1

En matière de politique sociale et de gestion locative, les 233 constats identifiés concernent principalement les processus de rapprochement de l'offre et de la de-

mande de logement social et les dysfonctionnements en matière de gestion des attributions ainsi que la politique d'occupation du parc.

**Tableau 21 : Détail des constats et suites sur la politique sociale et la gestion locative**

Thème		Constats	Suites
<b>Politique sociale et gestion locative</b>		<b>233</b>	<b>50</b>
Dont :	Gestion des attributions	101	16
	Qualité du service rendu aux locataires	37	9
	Politique d'occupation du parc	23	5
	Traitement des impayés	23	10
	Accès au logement	20	1
	Caractéristiques des populations logées	8	1
	Location à des tiers ou occupation non réglementaire	7	4
	Connaissance de la demande	6	0
	Politique d'occupation du parc	1	1

Enfin, en ce qui concerne le domaine financier, les 129 constats effectués portent sur la situation financière rétrospective et prospective des organismes ainsi que des manquements en matière de tenue de la comptabilité. Les observations sur les situations financières des

organismes mettent en évidence aussi bien des cas d'insuffisance de pilotage que des cas de prospective financière incohérente ou requérant une clarification ou une révision des arbitrages des organismes.

Tableau 22 : Détail des constats et suites sur la gestion comptable et financière

Thème		Constats	Suites
<b>Gestion comptable et financière</b>		<b>129</b>	<b>12</b>
Dont :	Situation financière rétrospective	58	3
	Tenue de la comptabilité	48	4
	Situation financière prospective	22	5





# 02. STATISTIQUES, ÉTUDES ET ÉVALUATION

## LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

Au cours de l'année 2018, au titre de ses missions, l'Agence a procédé au recueil de données et à la réalisation des analyses récurrentes de suivi de la participation des employeurs à l'effort de construction (dite PEEC), de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (dite PSEEC) et de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (dite PEAE), ainsi que la production d'études sur ce champ. L'association des trois participations est dénommée par convention PEC, participation à l'effort de construction.

## LES STATISTIQUES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES DU SECTEUR DE LA PEC

Les enquêtes réalisées en 2018 sur les données financières et opérationnelles relatives aux emplois et aux ressources du secteur de la PEC ont porté, pour l'exercice 2017, sur les données définitives. Ces dernières concernaient tant le groupe Action Logement que les autres organismes collectant et/ou bénéficiant des fonds, en particulier les organismes d'HLM et les SEM de logements sociaux. L'exercice 2017 constitue le premier exercice d'existence du groupe Action Logement, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement au 31 décembre 2016, notamment à ALG (entité mère), ALS et ALI. En outre, le décret de gestion des fonds n°2017-1730 du 21 décembre 2017 est venu préciser le fonctionnement des 5 fonds au sein de l'entité ALS (fonds PEEC, fonds PSEEC, fonds PEAE, fonds de garantie, fonds de fonctionnement). Les enquêtes sur des données prévisionnelles initiales et révisées pour l'exercice 2017 n'ont pas été reconduites compte tenu du premier exercice social du groupe Action Logement.

Au titre de ses missions légales, l'Agence a élaboré le rapport annuel sur le suivi statistique, financier et comptable des ressources et des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction et sur la situation financière des organismes gestionnaires. La dernière publication a porté sur l'exercice 2017.

L'Agence attire l'attention sur la non-exhaustivité des données collectées auprès des entités du groupe Action Logement. En effet, le changement en cours des systèmes d'informations a eu pour conséquence une rupture dans le suivi régulier de certaines données opérationnelles. L'absence de certaines de ces données a contraint l'Agence à fournir une analyse moins détaillée que les éditions précédentes. De plus, il est important de noter que pour pallier ces difficultés, Action Logement a transmis à l'Agence des données de gestion (données opérationnelles issues des outils métiers) qui peuvent présenter des écarts avec les données comptables. Enfin, l'Agence rappelle que le premier exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement est l'exercice clos au 31 décembre 2018. Afin de préparer ce premier exercice de certification, Action Logement a établi des comptes consolidés au 31 décembre 2017 qui n'ont pas été transmis à l'Agence. En conséquence, l'Agence n'a pas pu mener une analyse sur les comptes consolidés du groupe Action Logement au 31 décembre 2017.

### DÉTAIL DES DONNÉES RECUEILLIES

Les transmissions des données annuelles comptables et financières à l'ANCOLS se sont inscrites, pour Action Logement, selon un calendrier prédéfini. En 2018, seule l'enquête dite réelle a été réalisée du fait de la réforme Action Logement. Cette enquête a consisté en une transmission d'une balance comptable normée arrêtée au 31 décembre n-1 et d'informations complémentaires figurant notamment dans l'annexe légale aux comptes annuels (échéanciers de remboursement des créances, dénombrement de données d'activité, etc.). Sont également transmis les comptes annuels, le rapport de gestion et les rapports des commissaires aux comptes en milieu d'exercice.

## — PRINCIPAUX RÉSULTATS —

**SUIVI ANNUEL STATISTIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE DE LA PEEC EN 2017**

(Source : ANCOLS, *Rapport annuel statistique et financier, exercice 2017*)

**UNE AMÉLIORATION DU RESPECT DES VOLUMES D'EMPLOIS PRÉVUS PAR LA CONVENTION QUINQUENNALE**

L'exercice 2017 constitue le troisième et le dernier exercice de la période quinquennale, puisqu'une nouvelle convention quinquennale a été signée entre l'État et Action Logement le 16 janvier 2018 et que celle-ci annule et remplace les objectifs d'emplois à compter de 2018. Les emplois réalisés s'élèvent à 3 876,4 millions d'euros pour un total des enveloppes maximales de 3 898 millions d'euros et des enveloppes minimales de 3 129 millions d'euros. Les financements de politiques publiques (PNRU, ANAH, FNAL, ANIL) sont légèrement inférieurs au total des enveloppes maximales, étant donné que les avances ont été versées à l'ANRU et à l'ANAH en 2016 au titre de l'exercice 2017 pour un montant global de 110 millions d'euros. Les concours au fonctionnement de la sécurisation locative (notamment VISALE), qui sont désormais assurés par le fonds de garantie locative, n'atteignent pas les enveloppes maximales définies par la convention quinquennale, soit 122 millions d'euros. Les concours au fonctionnement de l'APAGL sont désormais financés par le fonds de fonctionnement et non par le fonds PEEC.

S'agissant des concours aux personnes morales, leur niveau global se situe entre la borne minimale et la borne maximale de l'enveloppe pour l'exercice 2017. Les financements accordés à l'AFL atteignent 98 millions d'euros, soit en dessous du niveau de l'enveloppe minimale réglementaire. Les subventions et apports en fonds propres (194,2 millions d'euros) sont légèrement inférieurs à l'enveloppe cible. A noter que les dotations en fonds propres ont été accordées aux activités de logement social et logement intermédiaire, respectivement pour 70 et 83 millions d'euros, conformément à la convention quinquennale. Les dotations en fonds propres ont été versées à ALI pour financer l'activité de ses filiales. Avec un montant de 890 millions d'euros, les prêts amortissables au logement social et intermédiaires sont au même niveau que l'enveloppe cible. A partir de l'exercice 2017, la convention quinquennale ne prévoit plus de concours dédiés aux préfinancements.

Quant aux personnes physiques, leur niveau global est supérieur à celui de l'exercice 2016 et se situe entre la borne minimale et la borne maximale de l'enveloppe pour l'exercice 2017, soit 940,1 millions d'euros. Le niveau des prêts accession, travaux et autres aides sont à la limite de l'enveloppe cible et s'élève à 659,5 millions d'euros. Les autres aides n'atteignent pas le niveau de l'enveloppe cible.

Millions d'euros



### UN EXCÉDENT DES EMPLOIS SUR LES RESSOURCES DE LA PEC

La synthèse des flux financiers des ressources et d'emplois de la PEC met en évidence une réduction de l'excédent des ressources sur les emplois pour, au final, atteindre un solde déficitaire de 107,1 millions d'euros par rapport à un solde excédentaire en 2016 (+135,1 millions d'euros) et en 2015 (+436,1 millions d'euros). Ce solde déficitaire s'explique essentiellement par l'absence de mobilisation de l'emprunt CDC sur l'exercice 2017 et, de ce fait, les ressources de la PEC ne reposent plus que d'une part sur la collecte et d'autre part, sur les retours de prêts et cessions d'actifs. Enfin, l'exercice 2017 est marqué par la fin du dispositif de compensation de la collecte reçue de l'Etat pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC (dont le montant annuel versé était de 133,3 millions d'euros). Il est à noter une légère diminution des emplois, malgré une hausse des concours

aux personnes physiques (+9,9 %) et des concours aux personnes morales (+33,6 %) et une baisse du financement des politiques nationales (-17,9 %) liée aux avances versées par l'ANRU et l'ANAH en 2016 au titre de l'exercice 2017.

### ABSENCE D'ANALYSE SUR LE SOUTIEN ENVERS LES ENTITÉS INTRAGROUPES

En raison de la rupture dans le suivi régulier des données liées aux personnes morales selon leur appartenance ou non au groupe Action Logement, l'Agence n'a pas pu réaliser d'analyse affinée sur le niveau du soutien au bénéficiaire des entités intragroupes au titre de l'exercice 2017 et notamment une analyse comparative des financements d'Action Logement entre les personnes morales intragroupes et celles hors groupes.

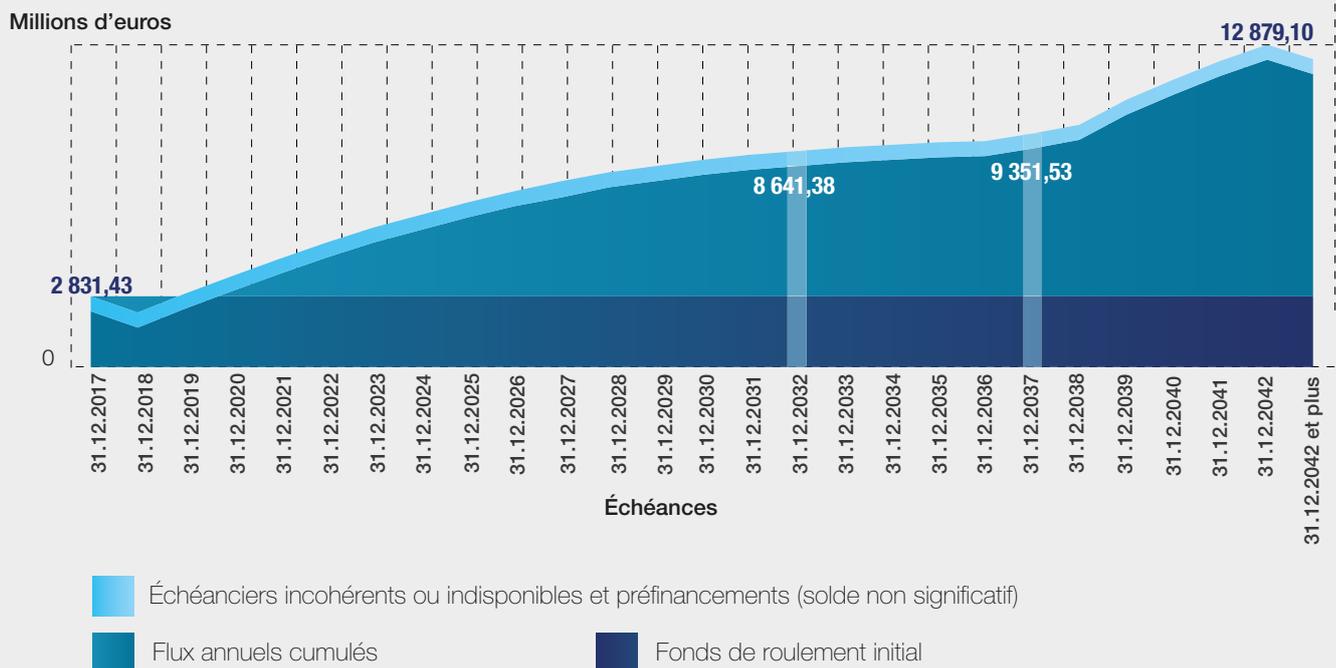
## UN RENFORCEMENT DES MARGES DE MANŒUVRE POUR ACTION LOGEMENT SERVICES

Les dynamiques récentes se traduisent par une forte progression de 41,8 % de la trésorerie globale nette (hors collecte) d'Action Logement Services en 2017, après une baisse de 16,8 % en 2016 et une progression de 17,6 % en 2015. Cette forte progression provient de la conjugaison de plusieurs facteurs : une meilleure gestion de la trésorerie désormais centralisée au sein d'Action Logement Services, une modification de la politique de placement sur livrets et un niveau quasi stable des emplois réels (hors ajustements et provisions).

Les encours de ressources stables d'ALS s'élèvent à 20 milliards d'euros en 2017. Pour rappel, les ressources définitives des ex-CIL atteignaient 21,9 milliards d'euros en 2016. Il convient de retrancher la part des titres de participations des filiales dévolues à ALI pour 2 431,6 millions d'euros, donc le solde retraité des ressources définitives atteint un total de 19,5 milliards d'euros, soit au final une progression de 2,9 %.

La prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à effectuer sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS.

### Évolution du fond de roulement prospectif hors ressources nouvelles



Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 8,6 milliards d'euros d'ici quinze ans et de 12,9 milliards d'euros à terme, sans tenir compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et du risque d'irrécouvrabilité lié aux

prêts accordés. Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est plus significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections ainsi faites.



## LES STATISTIQUES DESCRIPTIVES DES EMPLOIS DE LA PEC ET DES BÉNÉFICIAIRES

### DÉTAIL DES DONNÉES RECUEILLIES

Deux enquêtes portant sur les contreparties dont bénéficient les collecteurs suite aux financements de la PEEC des opérations des personnes morales ont été réalisées par l'Agence auprès d'Action Logement :

- **réservations locatives (n-1) :** transmission à fin mars d'informations détaillées sur les opérations faisant l'objet d'engagements de financement de la PEEC (sous forme de prêts, subventions et dotations en fonds propres) et de données agrégées descriptives des activités de réservation, de gestion et d'attribution des droits locatifs. Les structures collectives font également l'objet d'un recueil de données « cadre ».

- **obligation DALO (n-1) :** transmission à fin mars de données, agrégées par département, des activités locatives réalisées en 2017 au titre de l'obligation d'attribuer un quart des réservations locatives à des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation, auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du DALO ou de l'article L. 441-1 du CCH. Lorsqu'un accord local le stipule, les ménages sortant de structures d'hébergement ou de logements en intermédiation locative sont également pris en compte.

L'association Foncière Logement a également fait l'objet de ces deux enquêtes. La Société Immobilière des Chemins de Fer (SICF) a fait l'objet de l'enquête sur les réservations locatives.

## L'ENQUÊTE SUR LE PATRIMOINE ET LES DROITS DE RÉSERVATION

Les emplois de la PEEC destinés aux personnes morales et les contreparties négociées sous forme de droits de réservation font l'objet d'une enquête annuelle. Les données recueillies visent

à qualifier l'emploi des fonds pour le financement locatif, ainsi qu'à dénombrer et décrire l'usage des droits de réservation.

### — PRINCIPAUX RÉSULTATS —

## DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DES RÉSERVATIONS LOCATIVES D'ACTION LOGEMENT SERVICES EN 2017

(source : ANCOLS, *Réservations locatives et patrimoine de la PEEC, exercice 2017*)

En 2017, Action Logement Services (ALS) a financé 4 416 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 122 000 logements, situés pour 33 % en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEEC déclarés engagés par ALS s'élève à 1,277 milliard d'euros, dont un peu plus de la moitié dédiée à des opérations franciliennes (55 %). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 9 % du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 39 %.

Le nombre de nouveaux droits négociés affectés à des logements ordinaires en 2017 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, est de 44 751 droits, répartis en 29 799 droits de suite et 14 952 droits uniques. Au 31 décembre 2017, le stock de droits de suite déclaré par ALS en contrepartie de

fonds de la PEEC, hors structures collectives (hébergements et logements-foyers), est de 686 941, dont 587 579 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement avant terme au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 31 167, parmi lesquels 27 874 droits de suite (dont 1 683 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'attributions de logements réservés, hors structures collectives, déclaré par ALS est de 64 555. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 13 113.

Concernant les structures collectives (hébergements et logements-foyers), ALS déclare avoir négocié, en 2017, 2 499 nouveaux droits, dont 99 % en droits de suite. Le nombre de ménages déclarés logés dans ces structures en 2017 s'élève à 3 388.

## L'ENQUÊTE SUR L'OBLIGATION DE RELOGER LES MÉNAGES PRIORITAIRES

Une enquête est dédiée au suivi de l'obligation légale faite à Action Logement Services de réserver un quart de leurs attributions de logements faisant l'objet de droits de réservation, à des ménages prioritaires à reloger en urgence au titre du droit au logement opposable (DALO),

ou à défaut, à des ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH. Ce suivi est réalisé selon une fréquence annuelle. Foncière Logement, également soumise à cette obligation légale de dédier 25 % des attributions de logements conventionnés à des ménages prioritaires, a aussi fait l'objet d'une enquête.

### — PRINCIPAUX RÉSULTATS —

## OBLIGATION DALO D'ACTION LOGEMENT SERVICES ET DE FONCIÈRE LOGEMENT EN 2017

(source : ANCOLS, *L'obligation DALO du secteur de la PEEC, exercice 2017*)

Action Logement Services (ALS) déclare avoir réalisé 3 980 attributions en 2017 au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH<sup>1</sup> ou de ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative. Ce nombre est de fait en forte progression par rapport à l'exercice antérieur (+44 %, après une hausse de 9 % entre 2015 et 2016) du fait de l'élargissement du champ de l'obligation DALO. Le ratio des attributions relevant de l'obligation DALO d'ALS sur l'ensemble des attributions réalisées dans le parc de droits de réservation d'ALS sur les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci<sup>2</sup> (à savoir 67 314) s'établit à 5,9 % en 2017. Le ratio, sur l'ancien périmètre de l'obligation, était de 3,3 % en 2016 et de 3,1 % en 2015. La région Île-de-France concentre 3 492 attributions à des ménages DALO ou prioritaires ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative.

En 2017, l'AFL déclare l'attribution de 179 logements de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues, à des ménages DALO ou des ménages prioritaires (L. 441-1 du CCH). Toutes ces attributions ont été réalisées dans le cadre de relocations de logement, (contre 93 % en 2016). Sur l'ensemble des attributions, 124 ont bénéficié à des ménages disposant de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS. Par ailleurs, 69 des 179 attributions ont été réalisées en Île-de-France. Le ratio d'attribution de logements à des bénéficiaires relevant de l'obligation DALO de l'AFL est de 7,2 %, contre 2,4 % en 2016 et en 2015, l'association déclarant 2 470 attributions de logements conventionnés (dans les territoires relevant pour l'AFL du développement immobilier). En Île-de-France, il s'établit à 13,7 % (contre 6,2 % en 2016) avec 69 attributions au titre du DALO sur 503 au total.

1. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté modifie l'article L. 313-26-2 du CCH et élargit le périmètre des ménages prioritaires quant à l'attribution de logements pour lesquels ALS dispose de droits de réservation aux ménages définis comme prioritaires en application de l'article L. 441-1.
2. Le dénominateur est l'ensemble des droits de réservation attribués, y compris les droits de suite rendus pour un tour considérés comme attribués par les bailleurs, hors droits en structures collectives (hébergements et logements-foyers). La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté modifie l'article L. 441-1 et le L. 313-26-2 en restreignant le champ aux logements des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci. Les ratios des exercices précédents recalculés afin de prendre en compte cette évolution de champ de logements s'élèvent à 3,8 % en 2016, 3,5 % en 2015 et 3,4 % en 2014. Toutefois, le champ des ménages concernés ayant également évolué, les comparaisons entre exercices doivent être réalisées avec précaution.

## LE SUIVI DE LA PERFORMANCE D'ACTION LOGEMENT SERVICES, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ET ACTION LOGEMENT GROUPE EN TERMES DE GESTION

L'Agence produit un rapport de suivi des indicateurs permettant d'apprécier la performance d'Action Logement Services en termes de gestion, inclus dans le rapport annuel statistique et financier.

Cette démarche est fondée sur des indicateurs définis par l'Agence, afin d'apprécier la performance d'Action Logement Services en termes de gestion.

Ces indicateurs ont vocation à décliner quatre objectifs principaux :

- la réalisation des objectifs d'emplois ;
- le maintien d'un équilibre financier durable ;
- la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques ;
- l'optimisation des coûts de gestion ;
- et les ratios règlementaires.

### PRINCIPES ÉVALUATIFS

Le suivi de la performance en termes de gestion d'Action Logement Services est centré sur des indicateurs relevant du cycle « Ressources-Moyens-Production ».

Il couvre ainsi :

- les moyens de production avec des indicateurs de ressources et de moyens permettant de mesurer les ressources consommées pour la réalisation des emplois ;
- l'efficacité de l'action d'Action Logement Services avec des indicateurs d'efficacité opérationnelle qui mesurent la production réalisée ;
- la maîtrise des coûts de fonctionnement avec des indicateurs de coût et d'efficience qui permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement d'Action Logement Services et d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et les moyens consommés, d'une part, et la production réalisée, d'autre part.

Les analyses réalisées par l'Agence dans le cadre de sa mission de suivi de la performance des collecteurs s'appuient sur ces indicateurs et approfondissent les principaux éléments contributeurs à la performance globale d'Action Logement Services.

### LES MOYENS DE PRODUCTION

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par Action Logement Services (collecte et retours de prêts). Ces ressources sont appréhendées comme des moyens de production, en ce sens qu'elles contribuent à la réalisation des emplois. L'analyse des moyens humains et organisationnels d'Action Logement Services s'appuie sur des indicateurs caractéristiques des ressources humaines, des implantations d'Action Logement Services et des entités qu'elles contrôlent. L'offre de logements, en termes de droits de réservation détenus, est également appréhendée.

### L'EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

L'efficacité d'Action Logement Services s'apprécie à travers leur niveau d'activité en termes de production réalisée par rapport aux objectifs qui leur sont fixés.

### LE COÛT OPÉRATIONNEL ET L'EFFICIENCE

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût global de fonctionnement d'Action Logement Services de la PEEC. Il s'agit d'un coût économique qui ne tient compte ni des éléments exceptionnels, ni des éléments financiers. Il est calculé en déduisant les produits issus de la facturation d'activités annexes du total des charges opérationnelles, afin d'apprécier le coût net de fonctionnement d'Action Logement Services.

L'analyse de l'efficience opérationnelle permet une appréciation globale de l'optimisation de la relation entre le coût opérationnel et l'activité réalisée par Action Logement Services.

— PRINCIPAUX RÉSULTATS —

## SUIVI DE LA PERFORMANCE EN TERMES DE GESTION D’ACTION LOGEMENT SERVICES, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ET ACTION LOGEMENT GROUPE

(source : ANCOLS, *Rapport annuel statistique et financier, exercice 2017*)

### UNE GESTION MAÎTRISÉE DES INDICATEURS DE PERFORMANCE PAR ACTION LOGEMENT SERVICES

Les résultats de la mise en œuvre des indicateurs, qui s’inscrivent dans un schéma global de suivi de la performance en termes de gestion d’Action Logement Services et relèvent du cycle « Ressources - Moyens - Production », font état de performances variées et d’une stabilité du coût de fonctionnement. L’analyse des indicateurs d’appréciation de la réalisation des objectifs réglementés d’emplois montre que ceux-ci s’améliorent en 2017 contrairement à l’exercice 2016 pour lequel les ex-CIL avaient été perturbés par le contexte de la réforme Action Logement. De ce fait, l’indice synthétique affiche au titre du dernier exercice de la période quinquennale 2018-2022 une valeur de 91,3 % contre 58,9 % en 2016. À noter qu’en excluant les financements accordés aux politiques publiques nationales (subventions imposées par l’État annuellement), l’indice synthétique retombe à 89,6 % en 2017 contre 46,1 % en 2016.

Les emplois à destination des personnes physiques affichent quant à eux un léger retard avec un indice de réalisation de 78 % en 2017 contre 82,7 % en 2016. Quant aux emplois à destination des personnes morales, ceux-ci montrent une nette amélioration et atteignent un objectif de 92,2 % au titre de l’année 2017 contre 31,4 % pour l’année 2016.

Les indicateurs visant à suivre le maintien d’un équilibre financier durable permettent d’observer une situation financière solide à fin 2017. Pour la période 2018-2022, les valeurs attendues pour le fonds de roulement connaîtront une inflexion à partir de 2018 et devraient être positives pour 891 millions d’euros à l’horizon 2022. Cependant, cette hypothèse est fondée sur les objectifs d’emplois de la convention quinquennale 2018-2022. Enfin, au regard des données observées les années précédentes, les retours de prêts présentés dans la convention quinquennale sont vraisemblablement sous-estimés, ce qui pourrait aussi contribuer à des fonds de roulement supérieurs.

Millions d’euros



Les indicateurs relatifs au coût du risque montrent un coût du risque des financements aux personnes physiques négatif et largement inférieur à celui des prêts à l'habitat en France, qui est de 0,04 %. Cette situation exceptionnelle du coût du risque s'explique par l'importance des reprises de provisions réalisées sur l'exercice. De manière structurelle, le coût du risque est supérieur à celui des prêts à l'habitat en France du fait des caractéristiques des publics concernés et des produits diffusés. Les prêts locatifs (dont le LOCA-PASS représente la quasi-totalité pour lequel les mises en jeu touchent principalement des populations fragiles ayant une faible solvabilité) constituent la principale composante du niveau élevé de ce coût du risque.

En outre, les indicateurs visant à suivre l'optimisation des coûts de gestion appellent les observations suivantes :

- un coût opérationnel normé d'Action Logement Services sur la période analysée qui s'élève à 298,4 millions d'euros en 2017, soit environ 9,2 % des ressources stables. Il convient de rappeler que ce coût opérationnel s'élève à 287,8 millions d'euros pour les ex-CIL à fin 2016. Ce coût opérationnel net de fonctionnement avoisine les 300 millions d'euros en moyenne. La structure des charges opérationnelles reflète un important niveau de frais de personnel (63,5 % du coût opérationnel) et de subventions versées aux autres entités du groupe (8,8 % du coût opérationnel).
- un coût opérationnel par ETP de 102 200 € en 2017 contre 99 400 € pour les ex-CIL en 2016.
- une couverture de coût opérationnel qui atteint 57,6 %, Action Logement Services pouvant autofinancer son fonctionnement à hauteur de 57,2 % du coût opérationnel.

Enfin, les indicateurs réglementaires relatifs à l'activité de crédit d'Action Logement Services déclarés à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) visant à suivre la solvabilité et la liquidité, appellent les observations suivantes :

- le ratio de solvabilité s'établit à 80,9 % pour un seuil minimal de 10,5 %. Chaque fonds est tenu de respecter ce seuil et seul le fonds de garantie n'a pu respecter ce seuil, qui est structurellement déficitaire, en raison d'absence de ressources propres à ce fonds ;
- le ratio grands risques s'élève à 4,2 % et il se situe en dessous de la limite réglementaire de 25 % des fonds propres.

### **UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE ET UNE AUTONOMIE FINANCIÈRE POUR ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ALI)**

ALI concentre une activité capitalistique et dispose d'un montant total de participations de 2 416 millions d'euros constitué majoritairement d'ESH. ALI dispose d'une marge financière confortable en l'absence d'endettement, puisque ses ressources stables s'élèvent à 2 677,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

### **PREMIER EXERCICE FORTEMENT EXCÉDENTAIRE DE L'ENTITÉ FAÏTIÈRE ACTION LOGEMENT GROUPE**

Lors de son premier exercice, ALG dégage un excédent de 148,1 millions d'euros provenant des subventions versées par ALS et dédiées à l'augmentation de capital d'ALI par voie d'émission d'actions nouvelles et permettant à cette dernière de financer le logement social pour 70 millions d'euros et le logement intermédiaire pour 83 millions par le biais de ses filiales.

## LES ÉTUDES DU SECTEUR DE LA PEC

Le programme des études de l'ANCOLS est préparé par le comité des études de l'Agence. Il est approuvé par délibération par le conseil d'administration de l'ANCOLS, conformément à l'article R. 342-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Au cours de l'année 2018, au titre de sa mission d'évaluation du secteur de la PEEC, l'ANCOLS a réalisé, en interne et dans le cadre de marchés, deux études inscrites au programme annuel des études approuvé par le conseil d'administration de l'Agence.

## LES ÉTUDES RÉALISÉES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

- Une étude, réalisée dans le cadre d'une prestation de marché, des bénéficiaires des emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction.
- Une étude a été réalisée en interne de l'Agence en 2018. L'étude a consisté à apporter un éclairage sur le financement du secteur associatif par les fonds PEC, d'identifier la nature des financements provenant d'Action Logement et les caractéristiques des associations financées, notamment leur patrimoine de logements sociaux.

### — PRINCIPAUX RÉSULTATS —

## ÉTUDE SUR LE FINANCEMENT DU SECTEUR ASSOCIATIF PAR LA PEC

(source : ANCOLS, juin 2018)

Les associations et fondations œuvrant dans le secteur de l'hébergement social doivent disposer d'un agrément et peuvent réaliser trois types de missions : la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), l'ingénierie sociale, technique et financière et l'intermédiation et gestion locatives. Elles peuvent intervenir dans plusieurs de ces domaines. Au vu des réponses à l'enquête, les associations et fondations interviennent peu en maîtrise d'ouvrage d'insertion (24 %) mais plus souvent en ingénierie sociale, technique et financière (51 %) ou en intermédiation et gestion locatives (51 %). Dans le cadre de ces missions, elles peuvent gérer tout ou partie de leur patrimoine immobilier locatif social en gestion directe et/ou en gestion déléguée et/ou en gestion pour le compte de tiers. 75 % des associations et fondations ayant répondu à notre enquête ont recours à la gestion directe, 22 % à la gestion déléguée et 24 % à la gestion pour le compte de tiers.

### LA PEC REPRÉSENTE UNE FAIBLE PART DES RESSOURCES DU SECTEUR ASSOCIATIF

Au cours de la période 2014-2016, les associations et fondations répondant à l'enquête ANCOLS ont déclaré avoir reçu 687 millions d'euros de subventions, dont 1,4 % provenant des subventions d'Action Logement. Toutes les associations et fondations recevant des subventions d'Action Logement n'ont pas répondu à l'enquête, ce qui explique que seulement 9,4 millions d'euros de subventions PEC ont été déclarés sur les 38,3 millions d'euros déclarés par Action Logement sur la même période.

### LE SECTEUR ASSOCIATIF REÇOIT UNE FAIBLE PART DES FINANCEMENTS D'ACTION LOGEMENT

Selon l'étude, le secteur associatif a perçu quelque 25,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2016, soit un peu moins de 2 % des financements accordés aux personnes

morales hors politiques nationales et environ 1,2 % du total des financements apportés aux personnes physiques et morales hors politiques nationales. Sur l'ensemble de la période 2014-2016, Action Logement a déclaré que 241 entités distinctes ont bénéficié d'un prêt ou d'une subvention, pour un total de 79 millions d'euros (si on inclut celles qui ont un encours de prêt auprès d'Action Logement, 861 entités distinctes ont été concernées par les financements PEC).

### LA CONCENTRATION DES FINANCEMENTS EN ILE-DE-FRANCE

La région francilienne est largement bénéficiaire des flux de financements. Cette concentration de flux de financements dans cette région est corrélée par le fait que de nombreuses associations et fondations disposent d'un siège en Ile-de-France : c'est le cas de 69 % des financements (65 % des subventions et 73 % des prêts). Il est à noter que les informations sur la localisation des logements ne sont pas disponibles car les associations et fondations ne déclarent auprès de l'ANCOLS que la localisation de leur siège et non celle de chaque logement.

### LA CONCENTRATION DES FINANCEMENTS AUPRÈS D'UN PETIT NOMBRE D'ORGANISMES

Les associations et fondations qui reçoivent le plus de financements d'Action Logement sont enquêtées annuellement par l'ANCOLS, les autres sont enquêtées une fois tous les trois ans de manière aléatoire. Le financement au secteur associatif est très concentré : les 46 entités enquêtées annuellement par l'ANCOLS ont reçu l'essentiel des financements d'Action Logement. Elles ont bénéficié de plus de 85 % des flux annuels versés par Action Logement au secteur associatif au cours de la période 2014-2016 et représentent plus de 70 % du montant des encours de prêts à fin 2016.

### NATURE DES FINANCEMENTS : LE POIDS RELATIF DES SUBVENTIONS EST PLUS ÉLEVÉ POUR LE SECTEUR ASSOCIATIF QUE POUR L'ENSEMBLE DES PERSONNES MORALES

Au total, 241 associations et fondations déclarées par Action Logement ont reçu des financements PEC sous forme de prêts et/ou de subventions au cours de la période 2014-2016. Aucune association ou fondation n'a été bénéficiaire d'un apport en fonds propres. La nature des financements dont elles ont bénéficié diffère de celle des autres personnes morales financées (ESH, OPH, ...) sur la période 2014-2016. En effet, leurs financements ont été réalisés à parts presque égales sous la forme de prêts et de subventions (respectivement 53 % et 47 % de leurs financements) tandis que ceux à destination de l'ensemble des autres personnes morales ont été effectués essentiellement sous la forme de prêts (72 %) et dans une moindre mesure sous forme de fonds propres (17 %) ou de subventions (11 %). Le poids relatif des subventions est donc plus élevé pour les associations et fondations.

### ADÉQUATION ENTRE LES FLUX FINANCIERS ET L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL

Sur la base des données déclarées par les associations et fondations, 248 ont déclaré un patrimoine de 114 500 hébergements répartis en 83 200 lits en structure collective et 31 300 logements sociaux.

Les 46 entités enquêtées chaque année détiennent 60 % de ce patrimoine déclaré. L'étude montre que les 2/3 du patrimoine relèvent de la filière PLAI.

L'Agence n'a pas pu identifier la localisation de ces logements car les données ne sont pas disponibles avec les outils actuels. Par conséquent, l'Agence ne peut se prononcer sur l'adéquation entre les flux financiers et l'évolution des hébergements sociaux.

— PRINCIPAUX RÉSULTATS —

## ÉTUDE DES EMPLOIS DE LA PARTICIPATION SUPPLÉMENTAIRE DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

(Source Vizget, octobre 2018)

Pour rappel, les emplois personnes physiques au titre de la PSEEC (prêts travaux et prêts accession) s'élèvent à 42,7 millions d'euros sur la période étudiée (10,5 M€ en 2016, 14,2 M€ en 2015, 12 M€ en 2014 et 6 M€ en 2013).

### LES PERSONNES PHYSIQUES BÉNÉFICIAIRES DE LA PSEEC

#### Caractéristiques des bénéficiaires

L'âge moyen des bénéficiaires de la PSEEC est de 42 ans, ce qui n'est pas significativement différent de celui des bénéficiaires d'aides sur fonds PEEC. Les personnes auxquelles a été accordé un prêt travaux sont plus âgées (49 ans en moyenne) que celles ayant contracté un prêt accession (38 ans).

Les couples avec enfants sont fortement sous-représentés parmi les ménages ayant bénéficié d'un prêt accession sur fonds PSEEC. Les ménages bénéficiaires d'un prêt accession sur fonds PSEEC sont des couples avec enfants dans 39 % des cas, alors que cette typologie familiale est à 65 % celle des accédants récents (entre 2010 et 2014) ayant bénéficié d'une aide pour accéder à la propriété (données ENL).

Les bénéficiaires de prêts travaux sur fonds PSEEC habitent relativement peu fréquemment en zone tendue. Moins de 2 % d'entre eux habitent en zone A bis ou A, contre 18 % pour les bénéficiaires de prêts travaux sur fonds PEEC (données AL) et 16 % des ménages ayant perçu une aide pour la réalisation de travaux entre 2012 et 2014<sup>1</sup> (données ENL).

Les bénéficiaires de prêts accession se caractérisent également par un niveau de diplôme fréquemment élevé. Plus de 51 % d'entre eux sont titulaires d'un diplôme équivalent à Bac +2 ou plus et seulement 2 % d'entre eux ont le BEPC ou sont sans diplôme. À titre de comparaison, les personnes ayant obtenu un prêt aidé pour l'achat d'un logement entre 2010 et 2014 (données ENL), sont 26 % à avoir un diplôme correspondant au moins à deux années d'études dans l'enseignement supérieur et sont 9 % à être titulaires du BEPC ou sans diplôme.

La situation par rapport à l'emploi des bénéficiaires de prêts sur fonds PSEEC est relativement stable puisqu'ils sont dans la grande majorité des salariés (91 %) et en CDI (88 %). En majorité, les répondants comme leurs conjoints travaillent dans une entreprise d'au moins 100 salariés (respectivement 68 % des répondants et 69 % des conjoints).

Le revenu moyen<sup>2</sup> des ménages bénéficiaires d'un prêt sur fonds PSEEC est de 29 800 € au moment de la constitution du dossier. À titre de comparaison pour l'ensemble des foyers fiscaux du territoire français<sup>3</sup>, le revenu moyen est de 26 200 € en 2015.

#### Conditions de logement des bénéficiaires au moment de la demande et parcours résidentiels

Près de la moitié des ménages ayant bénéficié de prêts sur fonds PSEEC habitent, avant la réalisation du projet financé, dans un logement de 4 pièces et plus (45 %). À titre comparatif<sup>4</sup>, l'ensemble des ménages propriétaires de leur logement et comptant au moins 1 salarié

1. L'ENL interroge les personnes sur la réalisation de travaux ayant eu lieu dans l'année précédant l'enquête, qui s'est déroulée entre juin 2013 et juin 2014.
2. Moyenne du revenu fiscal de référence.
3. Données publiées par la Direction Générale des Finances Publiques.
4. Le champ retenu dans la méthodologie initiale n'a pas pu être appliqué ici. La comparaison est donc réalisée avec l'ensemble des ménages propriétaires comptant au moins 1 salarié.

habitent 8 fois sur 10 un logement d'au moins 4 pièces.

Dans l'ensemble, les bénéficiaires de prêts sur fonds PSEEC estiment que l'état de leur logement au moment de la demande leur permettait de se loger dans de bonnes conditions (73 % des personnes interrogées). Seuls 5 % ont répondu que leur logement était en mauvais état, voire inhabitable.

Parmi les bénéficiaires d'une aide sur fonds PSEEC entre 2013 et 2016, 20 % avaient déjà bénéficié d'une aide d'Action Logement auparavant.

La proportion de primo-accédants parmi les bénéficiaires d'un prêt à l'accession est relativement limitée puisqu'elle ne concerne que 15 % des ménages (c'est le cas de 40 % des ménages ayant acheté un logement entre 2010 et 2014).

## LES AIDES : DEMANDES ET PROJETS FINANCÉS

### Les projets financés par les prêts travaux

Les travaux bénéficiant d'une aide sur fonds PSEEC ont été mis en œuvre en moyenne 12 ans après l'achat. L'amélioration de la qualité du logement était l'un des objectifs du projet pour 47 % des bénéficiaires de prêts travaux PSEEC. Cet objectif est le plus fréquemment cité, mais l'est moins souvent que parmi l'ensemble des ménages aidés (données de l'ENL). En effet, les ménages ayant perçu une aide pour la réalisation de travaux entre 2012 et 2014 étaient 75 % à indiquer que l'amélioration de la qualité du logement était un objectif du projet financé.

La sécurité, la mise aux normes ou l'accessibilité faisaient partie des objectifs pour seulement 8 % des ménages ayant perçu un prêt travaux PSEEC alors que 60 % ont cité cet ensemble d'objectifs parmi les

ménages ayant bénéficié d'une aide pour réaliser des travaux entre 2012 et 2014. De la même manière, 32 % des bénéficiaires de fonds PSEEC ont réalisé des travaux en vue notamment d'agrandir ou d'embellir leur logement, contre 51 % pour l'ensemble des ménages ayant perçu une aide pour travaux. À l'inverse, les bénéficiaires d'un prêt travaux financé sur fonds PSEEC sont plus nombreux que les bénéficiaires d'une aide aux travaux dans leur ensemble à citer la rénovation totale ou la réhabilitation du logement comme faisant partie des objectifs du projet (17 % contre 6 %).

La majorité des projets financés sur fonds PSEEC se montaient entre 5 000 € et 15 000 € (59 %). Les projets les plus coûteux (plus de 15 000 €) sont minoritaires (18 % des projets) et en proportion moins nombreux que pour l'ensemble des travaux aidés dont 31 % dépassent les 15 000 €.

Les travaux réalisés grâce aux prêts octroyés sur fonds PSEEC ont dans leur ensemble eu un impact positif sur la qualité du logement. Près de 4 ménages sur 10 constatent une amélioration de la qualité de leur logement, soit que le nombre de pièces est devenu plus adapté soit que l'état du logement a été amélioré.

### Les projets financés par les prêts accession

La principale motivation de réalisation des projets aidés grâce à un prêt accession était le souhait de devenir propriétaire (primo-accession) ou de saisir une opportunité d'achat (citée par 87 % des répondants). La part des bénéficiaires ayant cité l'inadéquation du logement au besoin du ménage parmi les motivations du projet d'accession était relativement faible (16 % ont cité cette motivation). Enfin, très peu de ménages ont évoqué l'obligation de quitter leur ancien

logement comme faisant partie des raisons à l'origine de leur projet d'acquisition (3 %).

Les bénéficiaires de prêts PSEEC ont acquis des logements relativement récents. Seuls 23 % de ces logements ont été construits avant 1970 et 50 % ont été construits en 2000 ou après (contre 38 % pour l'ensemble des ménages comprenant au moins un salarié et ayant acquis leur bien dans les quatre ans, qu'ils aient perçu une aide ou non<sup>1</sup>). En revanche, la part de logements neufs et très récents est plus faible pour les bénéficiaires de prêts PSEEC (32 % ont acquis un bien construit après 2010) que pour l'ensemble des ménages aidés<sup>1</sup> (quel que soit le type d'aide), 48 % d'entre eux ayant acquis un bien construit après 2010.

Les aides PSEEC ont aidé à financer des acquisitions de logements en général relativement grands, mais moins grands que pour l'ensemble des ménages aidés. Sur l'ensemble des acquisitions aidées par un financement PSEEC, 24 % étaient des logements de 5 pièces ou plus, contre 36 % pour l'ensemble des acquisitions aidées, quel que soit le type d'aide.

Les achats ont eu lieu en zone détendue (zone C) pour 34 % des projets aidés sur fonds PSEEC contre presque 50 % pour l'ensemble des projets aidés.

Le prix des logements acquis par les bénéficiaires de prêts sur fonds PSEEC est en majorité (58 %) compris entre 100 000 € et 200 000 €, ce qui est également le cas pour l'ensemble des ménages aidés (59 %). Les bénéficiaires d'un prêt PSEEC sont un peu plus nombreux à avoir acquis un bien de moins de 100 000 € (12 % contre 8 % pour l'ensemble des ménages aidés) et un peu moins nombreux à avoir acquis un logement de plus de 300 000 € (5 % contre 9 %).

Les projets d'accession aidés par un prêt

PSEEC ont dans l'ensemble permis d'améliorer l'opinion des ménages sur l'adéquation du nombre de pièces de leur logement avec leur besoin. Ainsi, avant achat, 70 % de ces ménages estimaient que le nombre de pièces du logement était correct ou supérieur aux besoins du ménage, alors qu'après l'achat, ils sont 92 % à avoir cette opinion sur le nombre de pièces du logement.

En revanche, la part des ménages estimant que le logement est en bon état diminue légèrement puisqu'elle passe de 79 % à 77 % après l'achat du nouveau logement. En effet, 2 % des ménages considèrent que le logement acquis est inhabitable en l'état.

## TYPOLOGIE DES PROJETS ET DES MÉNAGES

Les informations recensées par le questionnaire ont été synthétisées via des traitements statistiques permettant de définir des situations types relatives aux bénéficiaires de prêts PSEEC.

Ces trois situations sont les suivantes :

- des ménages relativement jeunes, disposant de revenus faibles, qui ont réalisé des travaux coûteux d'amélioration de l'habitabilité d'un logement en mauvais état ou trop petit et acquis récemment (61 ménages, soit 35 % des répondants) ;
- des ménages également relativement jeunes, disposant de revenus élevés, ayant effectué des travaux d'amélioration du confort (notamment énergétique), pour un montant en général limité, dans des logements relativement en bon état achetés depuis plusieurs années (48 ménages, soit 27 % des répondants) ;
- des ménages plus âgés, ayant réalisé des travaux d'entretien d'un logement en bon état dont ils sont propriétaires depuis de nombreuses années (66 ménages, soit 38 % des répondants).

1. Données ENL.

Par ailleurs, on observe quatre situations types de ménages bénéficiaires de prêts accession sur fonds PSEEC :

- des ménages comptant peu de membres et aux revenus moyens, habitant un logement en zone détendue, de grande taille et en bon état, avant comme après l'achat (141 ménages, soit 43 % des répondants) ;
- des familles aisées ayant acquis un logement neuf, coûteux, avec une amélioration de leurs conditions de logement (57 ménages, soit 17 % des répondants) ;
- des ménages ayant acquis une maison ancienne de grande taille et en mauvais état, au prix d'une dégradation des conditions de logement (58 ménages, soit 17 % des répondants) ;
- des personnes seules, ayant acquis un petit appartement en bon état, en zone tendue et pour un coût faible (77 ménages, soit 23 % des répondants).

## IMPACT DES AIDES PSEEC SUR LES PROJETS DES MÉNAGES

Les prêts travaux PSEEC ont été plus fréquemment déterminants pour la réalisation du projet que les prêts accession PSEEC

Deux indicateurs ont été observés pour apprécier le caractère déterminant de l'aide :

- la modulation du projet envisagée par le bénéficiaire en cas de non-obtention de cette aide (diminution, annulation ou report du projet) ;
- la part de l'aide dans le coût total du projet.

Les aides PSEEC ont eu un effet « déterminant » sur la réalisation de l'intégralité du projet pour près du tiers des ménages ayant réalisé des travaux. Sans le prêt PSEEC, 10 % de ces ménages auraient abandonné le projet de réalisation de travaux, 6 % l'auraient réduit et 20 % l'auraient retardé. Un tiers des ménages ayant bénéficié d'un prêt à la réalisation de travaux sur fonds PSEEC (31 %) indique

que cette aide a financé la quasi-totalité des travaux, alors que moins de 1 sur 5 a demandé d'autres aides pour les financer (19 %).

Le conditionnement de la réalisation de l'intégralité des travaux à l'obtention du prêt PSEEC est particulièrement fréquent parmi les ménages ayant les revenus les plus faibles (revenu fiscal de référence inférieur à 30 000 €). Ainsi, près de la moitié de ces ménages auraient abandonné, diminué ou retardé la réalisation des travaux en l'absence du prêt PSEEC. A contrario, de manière générale, la PSEEC n'a que peu déterminé la réalisation du projet lorsque les travaux étaient indispensables ou lorsqu'ils ont permis une nette amélioration de l'habitabilité du logement. De même, pour les deux-tiers des ménages ayant eu recours à un prêt bancaire, le projet aurait été mené en intégralité sans l'aide d'Action Logement.

Le caractère « déterminant » des prêts PSEEC est observé moins fréquemment pour l'accession à la propriété que pour la réalisation de travaux. Un quart (27 %) des ménages bénéficiaires de cette aide auraient abandonné, diminué ou retardé leur projet s'ils n'avaient pas obtenu cette aide (7 % seulement l'auraient abandonné, 13 % l'auraient réduit et 7 %, retardé). Pour 95 % des bénéficiaires, le prêt PSEEC a représenté au plus 20 % du montant total de l'acquisition.

Pour les prêts accession, l'effet de l'aide PSEEC sur la réalisation du projet dépend principalement du montant total de l'achat. Ainsi, les ménages ayant acquis un logement pour un montant relativement élevé (supérieur à 200 000 €), sont significativement plus nombreux que les autres à déclarer qu'ils auraient abandonné, modifié ou retardé leur projet en l'absence de prêt PSEEC. C'est le cas de 36 % d'entre eux, contre 22 % pour les ménages ayant acquis un logement valant de 100 000 € à 199 999 € et 19 % pour ceux ayant acquis un logement de moins de 100 000 €.

Les aides sur fonds PSEEC, lorsqu'elles ont participé à un projet d'acquisition, ont eu plus

souvent un impact positif sur les conditions de logement que lorsqu'elles ont contribué à la réalisation de travaux

Une autre approche consiste à réaliser une typologie afin de classer les projets en fonction, d'une part, de l'impact de l'aide PSEEC sur leur réalisation et, d'autre part, de leur effet sur les conditions de logement.

L'impact de l'aide sur la réalisation du projet est mesuré par un indicateur synthétique combinant notamment l'opinion du bénéficiaire sur l'importance de l'aide dans la décision de mener son projet et la modulation du projet en cas de non-obtention. L'effet du projet sur les conditions de logement est évalué à partir de l'évolution du nombre de pièces et l'habitabilité du logement. Cette typologie rend compte de situations contrastées parmi les bénéficiaires.

Il ressort que pour près du quart des ménages bénéficiaires d'un prêt PSEEC à l'accession (24 %), cette aide a eu un impact positif sur la réalisation du projet et a contribué à l'amélioration des conditions d'habitation du ménage. Pour 21 % des bénéficiaires de la

PSEEC ayant acquis un logement, cette aide a eu un impact positif notable sur la possibilité de réaliser l'opération, sans toutefois que cela améliore les conditions de logement du ménage. Enfin, pour plus de la moitié des ménages, l'aide sur fonds PSEEC n'a pas eu d'impact notable sur la réalisation du projet.

Pour seulement 10 % des bénéficiaires de prêts travaux PSEEC, l'aide a eu à la fois un impact positif sur leur projet (opinion sur l'importance de l'aide et modulation du projet en l'absence de l'aide) et un impact positif non négligeable sur les conditions de logement (augmentation du nombre de pièces, amélioration de l'habitabilité).

Pour 23 % des ménages ayant réalisé des travaux, l'aide a eu un impact positif sur leur réalisation sans que ceux-ci n'apportent une amélioration significative des conditions d'habitation. Enfin, pour les autres ménages bénéficiaires de prêts travaux (66 %), la PSEEC n'a pas eu d'impact notable sur la réalisation du projet et pour une majorité d'entre eux, elle n'a pas contribué à l'amélioration des conditions de logement.

## LES ÉTUDES LANCÉES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

L'Agence a lancé la réalisation de trois nouvelles études sur le secteur de la PEEC en 2018 :

- une analyse spécifique sur les associations permanentes qui reçoivent majoritairement les financements de la PEC dans le but de mettre en évidence la contribution des financements PEC au secteur associatif au regard de leur patrimoine.
- une étude sur l'évaluation de l'ensemble du financement du logement social et la détermination de la part de la PEC dans ce financement. Cette étude couvre uniquement les logements locatifs sociaux situés en France métropolitaine.
- une étude menée sur l'efficacité et l'efficience de la PEEC Agricole.

# LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

## LE CHANTIER ACCÈS AUX DONNÉES SECTORIELLES

L'ANCOLS est habilitée, conformément à l'article L. 342-5 du Code de la construction et de l'habitation, à demander tous les documents, données ou justifications nécessaires à l'exercice de ses missions.

Afin de limiter la sollicitation des organismes contrôlés et évalués, l'Agence recueille depuis sa création les données sectorielles existantes relatives au secteur des organismes de logement social. Elle a développé, à ce titre, une coopération avec les acteurs centraux dans la connaissance du secteur, que sont les services du ministère chargé du logement, à savoir la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en particulier la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ainsi que le Service de la donnée et des études statistiques (SDES).

Les données que l'ANCOLS a à sa disposition sont notamment :

- les données financières des organismes de logement social ;
- le répertoire sur le parc locatif des bailleurs sociaux ;
- l'enquête sur l'occupation du parc social ;
- les données d'enregistrement de la demande de logement social ;
- les données sur le financement du logement social ; les données des observatoires locaux des loyers ;
- l'enquête nationale logement.

Une des concrétisations de la synergie mise en place graduellement entre les métiers de contrôle et d'évaluation de l'ANCOLS consiste en la mise à disposition, par le pôle études de l'Agence, des données nécessaires, notamment à la réalisation des missions de contrôle.

L'enrichissement du système d'information statistique accessible par un portail Business Object a été poursuivi.

## LES ÉTUDES RELATIVES AUX OLS

Au cours de l'année 2018, l'ANCOLS a également débuté plusieurs études inscrites dans son programme annuel approuvé par le conseil d'administration au titre de sa mission d'évaluation des organismes de logement social.

Ces études, qui seront finalisées au cours de l'année 2019, concernent :

- la mobilité interne au sein du parc des organismes de logement social ;
- les loyers à la relocation dans le parc social ;
- les besoins en logements locatifs intermédiaires ;
- l'adéquation entre l'offre et la demande de logement social en France métropolitaine ;
- la détermination du niveau de supplément de loyer de solidarité (SLS) potentiellement incitatif à la mobilité, en collaboration avec le bureau FE5 de la DHUP ;
- la vente à l'unité de logements des organismes de logement social réalisée dans le cadre d'un marché de prestation.

# 03. BILAN SOCIAL 2018



## EFFECTIFS DE L'ANCOLS

### PLAFOND D'EMPLOI

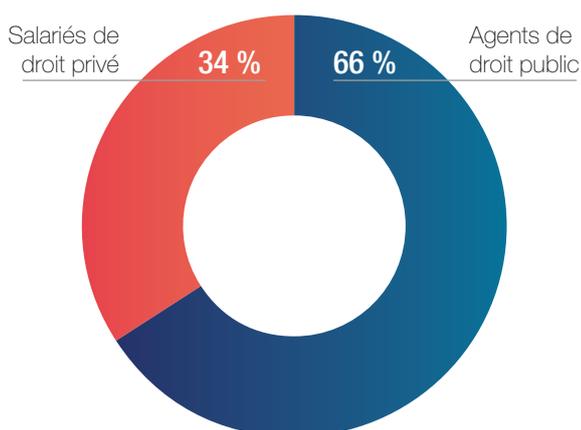
Le plafond d'emploi autorisé de l'ANCOLS, inscrit dans la loi de finances pour 2018, était de 145 ETP/ETPT.

L'exécution au 31/12/18 s'établit à 139 ETP et 144 ETPT.

### PROFIL DES EMPLOIS

L'effectif de l'ANCOLS est constitué d'agents de droit public (fonctionnaires en position normale d'activité, agents détachés, agents non titulaires de droit public) ainsi que de salariés de droit privé.

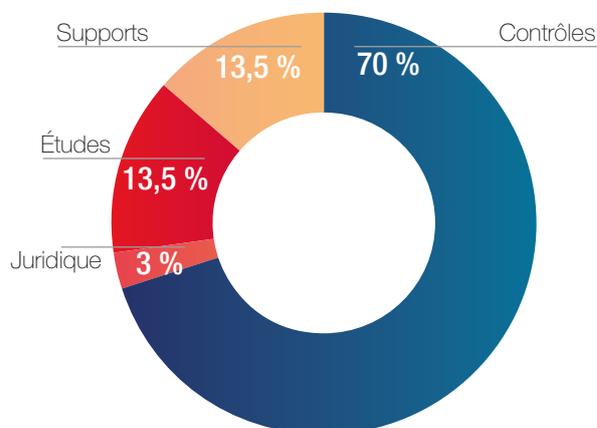
#### Répartition Emplois publics/privés (hors CDD)



Les emplois sont majoritairement (84 %) des emplois de catégorie A/A+ de la fonction publique ou de statut cadres pour les salariés.

Les fonctions de contrôle représentent 70 % des effectifs et sont réparties entre les services du siège, les 7 directions territoriales du contrôle et des suites (Paris, Lille, Nantes, Nancy, Lyon, Marseille, Toulouse) et la direction centrale du contrôle et des suites.

#### Répartition par fonction

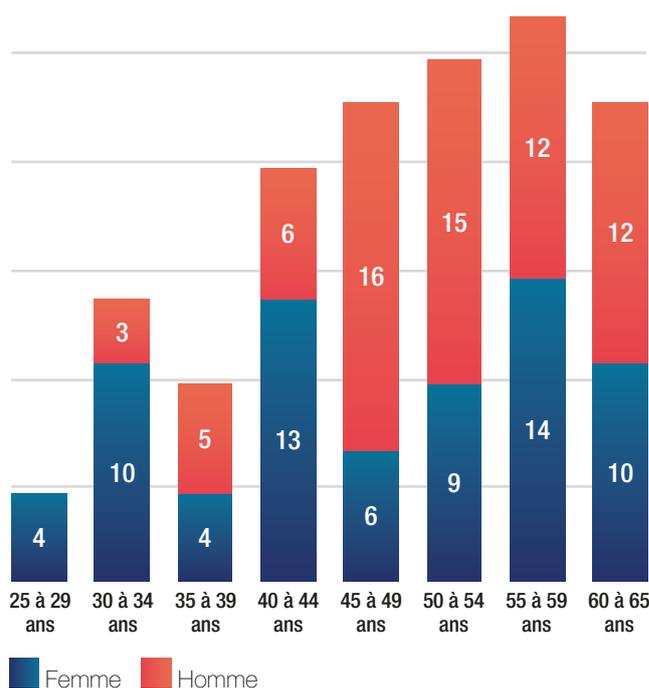


### PROFIL DES EFFECTIFS

La pyramide des âges fait apparaître une proportion importante de collaborateurs de 50 ans et plus. L'attractivité des postes de l'ANCOLS contribue à opérer un renouvellement et un rajeunissement des effectifs. La moyenne d'âge du personnel est de 42 ans pour les salariés et de 52 ans pour les agents publics.

Au 31 décembre 2018, l'ANCOLS comptait 50 % de femmes et 50 % d'hommes.

#### Répartition par tranche d'âge



## RELATIONS SOCIALES

La loi ALUR a institué au sein de l'ANCOLS :

- un comité technique compétent pour les personnels de droit public ;
- un comité d'entreprise compétent pour les personnels de droit privé.

Par ailleurs, le directeur général réunit conjointement le comité technique et le comité d'entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives, pour connaître les sujets communs à l'ensemble du personnel.

Le décret 2016-1752 du 15 décembre 2016 a institué un CHSCT auprès du directeur général.

## FORMATION PROFESSIONNELLE

Le développement des compétences de ses personnels constitue un enjeu important pour l'ANCOLS.

En 2018, un budget de 200 K€ a été consacré aux formations individuelles et collectives. Ainsi, 85 % du personnel de l'ANCOLS a participé à au moins une formation au cours de l'année.

Le nombre de jours de formations cumulés sur l'année s'élève à 498, soit une moyenne de 3,5 jours par personne.

## BUDGET DE L'ANCOLS

### RESSOURCES

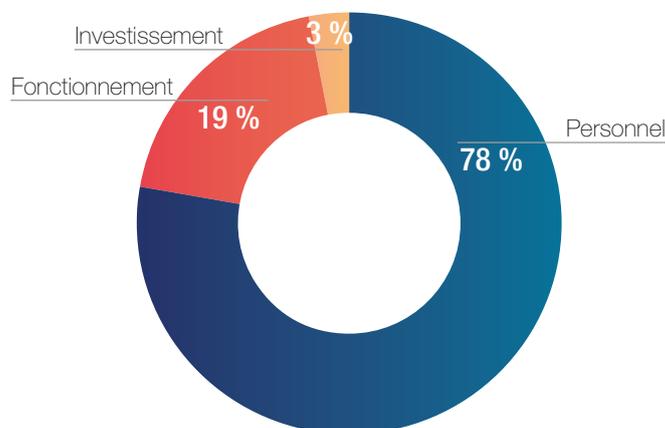
Les ressources 2018 de l'ANCOLS étaient constituées de taxes affectées (prélèvement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction et cotisations versées par les organismes de logement social) pour un montant total de 18,75 M€.

### DÉPENSES

Personnel	15 164 557 €
Fonctionnement	3 702 570 €
Investissement	639 754 €
<b>TOTAL</b>	<b>19 506 881 €</b>

La masse salariale représente 78 % des dépenses de l'Agence.

#### Répartition des dépenses



# INDEX DES SIGLES UTILISÉS

<b>AFL</b>	Association Foncière Logement
<b>ALG</b>	Action Logement Groupe
<b>ALI</b>	Action Logement Immobilier
<b>ALS</b>	Action Logement Services
<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>ANIL</b>	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
<b>ANPEEC</b>	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
<b>ANRU</b>	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
<b>APAGL</b>	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
<b>CAL</b>	Commission d'Attribution des Logements
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'Industrie
<b>CDC</b>	Caisse des Dépôts et Consignations
<b>CGLLS</b>	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
<b>CIL</b>	Comité Interprofessionnel du Logement
<b>CROUS</b>	Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
<b>DALO</b>	Droit Au Logement Opposable
<b>ENL</b>	Enquête Nationale Logement
<b>EPA</b>	Établissement Public Administratif
<b>EPIC</b>	Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
<b>ESH</b>	Entreprise Sociale pour l'Habitat
<b>FNR</b>	Fonds Non Réglementés issus de la PEEC
<b>FR</b>	Fonds Réglementés issus de la PEEC
<b>GRL / GURL</b>	Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
<b>HLM</b>	Habitation à Loyer Modéré
<b>OPAC</b>	Office Public d'Aménagement et de Construction
<b>OPH</b>	Office Public de l'Habitat
<b>PACT</b>	Propagande et Action Contre les Taudis
<b>PALULOS</b>	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
<b>PEAEC</b>	Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction
<b>PEEC</b>	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
<b>PLAI</b>	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
<b>PLI</b>	Prêt Locatif Intermédiaire
<b>PLS</b>	Prêt Locatif Social
<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>PM</b>	Personnes Morales
<b>PN</b>	Politiques Nationales
<b>PNRQAD</b>	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
<b>PNRU</b>	Programme National de Rénovation Urbaine
<b>PP</b>	Personnes Physiques
<b>QPV</b>	Quartier Prioritaire de la Ville
<b>RPLS</b>	Répertoire du Parc Locatif Social
<b>SA</b>	Société Anonyme
<b>SACICAP</b>	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
<b>SA d'HLM</b>	Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
<b>SAS</b>	Société par Actions Simplifiée
<b>SCI</b>	Société Civile Immobilière
<b>SCIC</b>	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
<b>SEM</b>	Société d'Économie Mixte
<b>SICF</b>	Société Immobilière des Chemins de Fer français
<b>SIN</b>	Société Immobilière Nationale
<b>SLS</b>	Supplément de Loyer de Solidarité
<b>UESL</b>	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
<b>USH</b>	Union Sociale de l'Habitat
<b>VISALE</b>	Visa pour le Logement et l'Emploi









[www.ancols.fr](http://www.ancols.fr)

**ANCOLS**   
Contrôle Évaluation Études  
Agence nationale de contrôle du logement social

Grande Arche - Paroi sud  
92055 Paris La Défense Cedex

