



RAPPORT
ANNUEL
D'ACTIVITÉ



PRÉAMBULE



INTRODUCTION DE LA PRÉSIDENTE ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

Comme en 2020, les collaborateurs de l'ANCOLS ont travaillé dans des conditions particulières imposées par certaines restrictions dues à la crise sanitaire. Les conséquences de nature organisationnelle, comme la place grandissante du travail à distance, ont particulièrement impacté les missions de contrôle sur place mais aussi la vie quotidienne de l'agence et de l'ensemble de ses collaborateurs.

Dans ce contexte, les collaborateurs de l'agence ont continué à s'impliquer dans tous les pans des missions de l'ANCOLS et assuré une production de travaux à la hauteur des ambitions de l'agence tant en termes de quantité que de qualité. Ainsi, en 2021, plus d'une vingtaine d'études intégrant, pour la deuxième année consécutive, des recommandations ont été produites et 95 contrôles d'organismes ont été notifiés et les rapports définitifs de contrôle diffusés dans l'année ont porté sur 71 organismes.

En 2021, l'ANCOLS a également produit des études au plus près des enjeux du secteur du logement social et de ses habitants. Ainsi, l'agence a publié la première édition de « L'Étude annuelle sur les ménages du parc social », véritable baromètre du quotidien et des préoccupations des ménages dans un contexte de crise sanitaire.

Par la richesse de ses études, de ses contrôles et de ses analyses, l'ANCOLS occupe plus que jamais toute sa place d'organisme de contrôle et ressource d'expertises pour être à l'appui de la définition et de la mise en œuvre des politiques publiques dans le domaine du logement social.

L'engagement de l'ensemble des collaborateurs de l'ANCOLS et leur capacité d'adaptation doivent être de nouveau salués pour cette année 2021.

La présidente

MARTINE LATARE

La directrice générale

RACHEL CHANE-SEE-CHU



SOMMAIRE

03 PRÉAMBULE

↘ 01

07 L'ANCOLS : SES MISSIONS ET OBJECTIFS

↘ 02

15 DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DU CONTRÔLE ET DES SUITES (DGA CS)

16 Faits marquants

17 Bilan de l'activité du contrôle en 2021

20 Bilan des suites administratives aux contrôles en 2021

↘ 03

25 DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DES STATISTIQUES, ÉVALUATIONS TRANSVERSALES ET SYSTÈMES D'INFORMATION (DGA SETSI)

26 Faits marquants

27 Bilan de l'activité études et statistiques en 2021

37 Bilan de l'activité relative aux systèmes d'information
statistiques en 2021

↘ 04

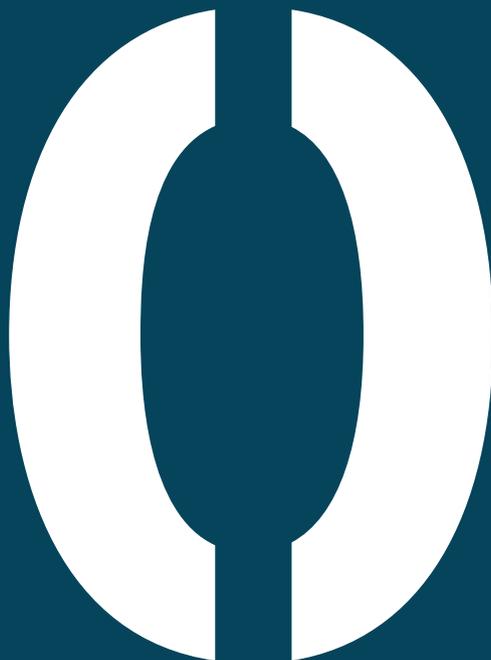
39 BILAN SOCIAL ET BUDGET

40 Plafond d'emploi et effectifs

41 Dialogue social

42 Formation professionnelle

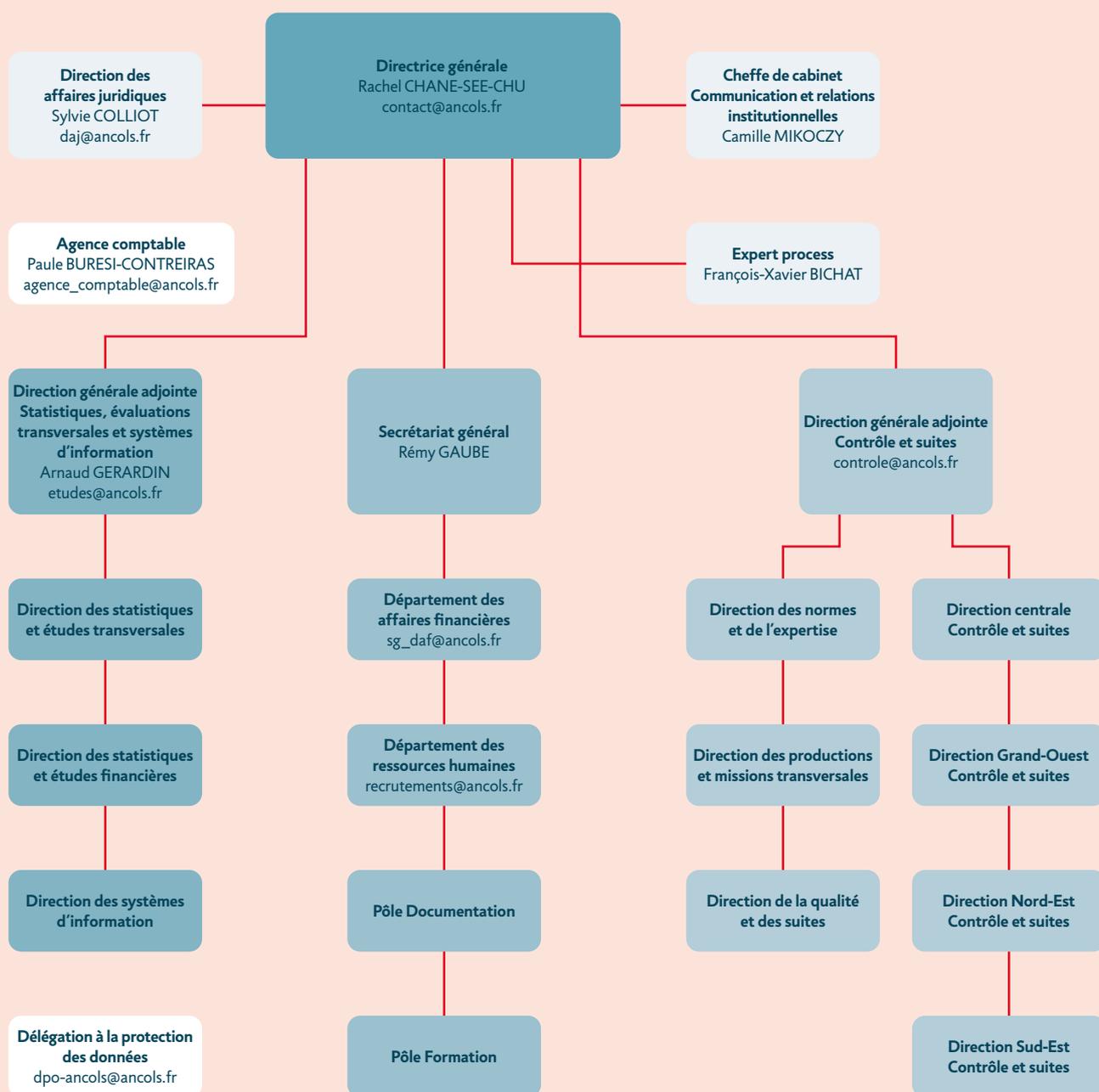
42 Budget





L'ANCOLS:
SES MISSIONS
ET OBJECTIFS

Organigramme
de l'ANCOLS



Depuis sa création au 1^{er} janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement le Groupe Action Logement).

L'ANCOLS s'organise autour de deux grandes missions opérationnelles : une mission de contrôle et d'évaluation des organismes et une mission d'évaluations transversales avec la réalisation d'études et la production de statistiques.

L'ANCOLS détermine les suites des contrôles et suit la mise en œuvre des mesures correctives demandées aux organismes contrôlés. Dans le cadre de ces suites, l'agence peut prononcer des mises en demeure avec ou sans astreintes et proposer au ministre chargé du logement des sanctions à l'encontre des organismes contrôlés, de leur gouvernance et de leurs dirigeants. Depuis 2020, l'ANCOLS est amenée à formuler des préconisations afin d'être en appui de la définition des politiques publiques.

Les missions de l'agence sont définies dans l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

A. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA MISSION DE CONTRÔLE ET DE GESTION DES SUITES

Les contrôles auprès des organismes du logement social sont réalisés par les inspecteurs auditeurs dans le cadre de missions incluant une vérification de la conformité réglementaire du fonctionnement des organismes sur tout le territoire français et de leurs opérations ainsi qu'une évaluation de leur efficacité et de leur efficacité. Ces contrôles sont effectués dans le cadre d'une programmation annuelle validée par le conseil d'administration de l'ANCOLS.

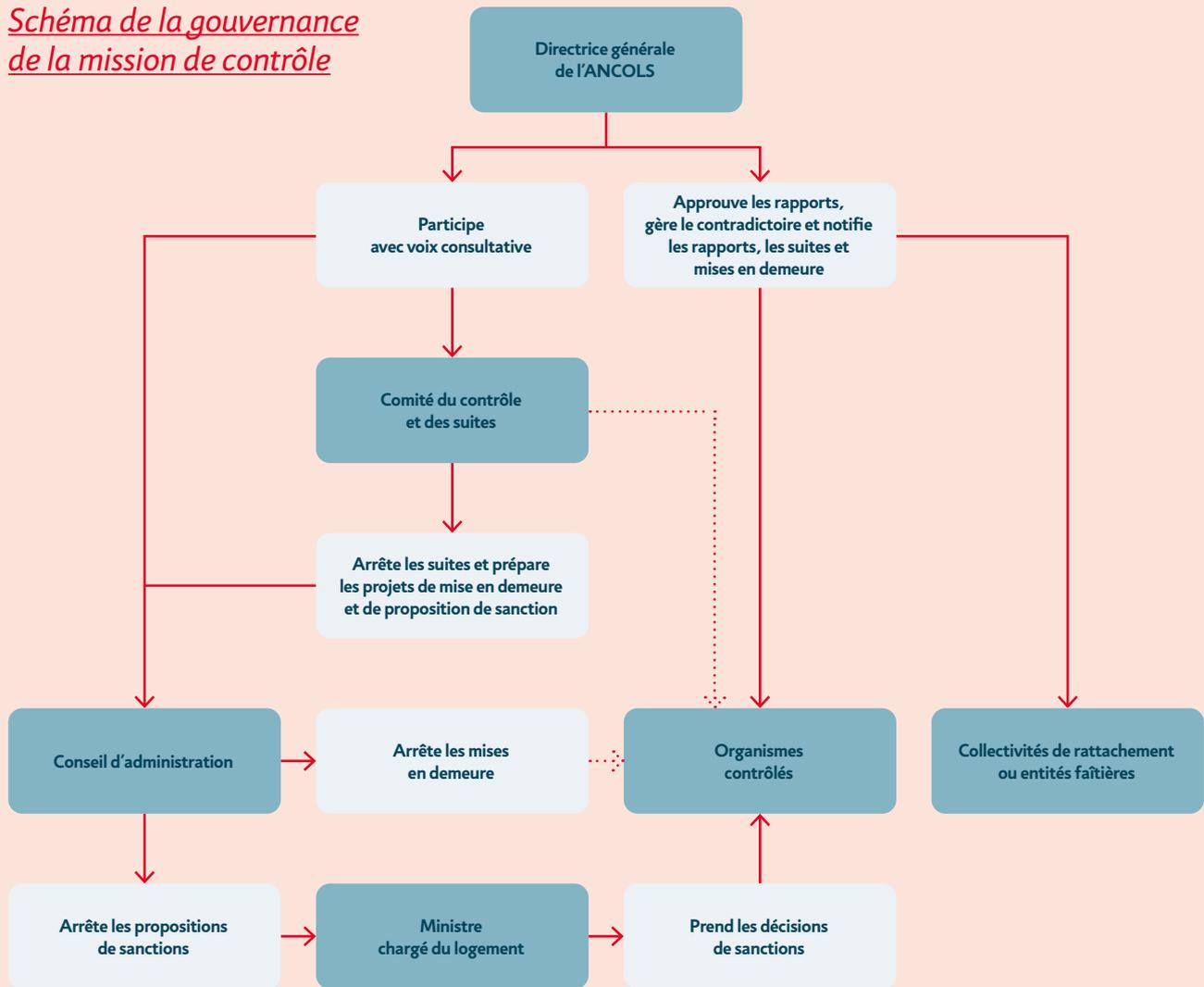
La mission de contrôle de l'ANCOLS inclut, en outre, la vérification du respect par les organismes contrôlés de l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics et du respect de l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

La mission de contrôle recouvre également l'évaluation de la gouvernance, de l'organisation territoriale, du fonctionnement général des organismes contrôlés, des procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par ces organismes, de l'efficacité de leur gestion, de l'efficacité avec laquelle ils s'acquittent de leur mission d'intérêt général.

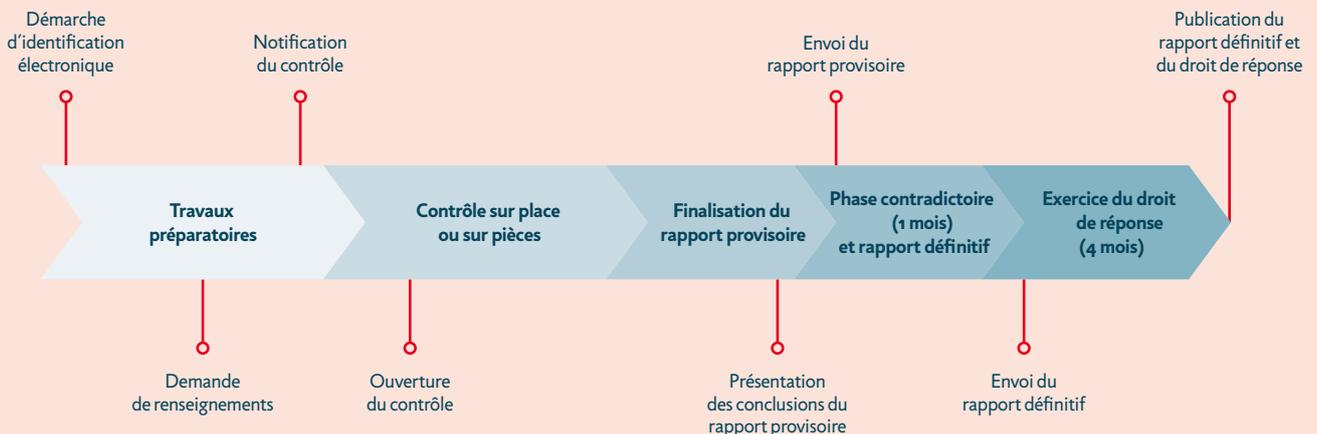
Conformément au code de la construction et de l'habitation, la direction générale adjointe du contrôle et des suites prépare les travaux du comité du contrôle et des suites de l'ANCOLS (CCS). Celui-ci est composé des représentants des ministères de tutelle (ministère chargé de l'économie et des finances et le ministère chargé du logement) et d'une personnalité qualifiée qui préside le CCS. Il examine les conclusions des rapports définitifs de contrôle, arrête les suites à donner aux contrôles et prépare pour délibération du conseil d'administration de l'agence les projets de mise en demeure et de proposition de sanction au ministre chargé du logement.



Schéma de la gouvernance de la mission de contrôle



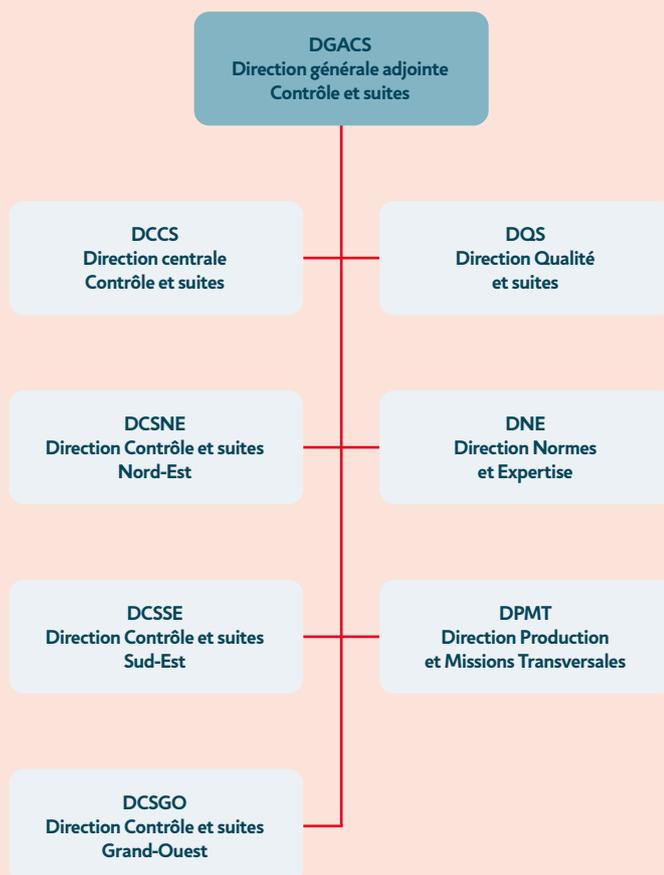
Déroulement d'une mission de contrôle



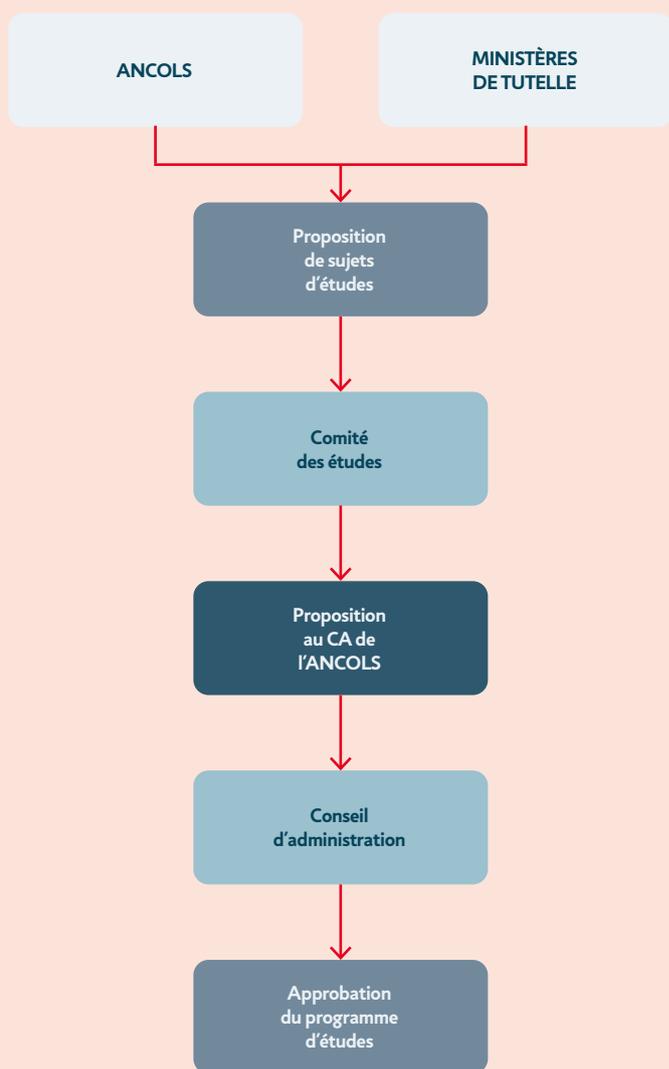
Tous les rapports définitifs de contrôle sont publiés sur www.ancols.fr

Les missions opérationnelles de contrôle et de gestion des suites de l'ANCOLS sont réalisées par la direction générale adjointe du contrôle et des suites (DGA CS) forte d'environ 90 collaborateurs répartis sur toute la France métropolitaine. La DGA CS est composée de quatre directions du contrôle et des suites, en charge des activités directes de réalisation des contrôles et de suivi des suites : la direction centrale du contrôle et des suites, située à La Défense, intervenant prioritairement sur la ville de Paris et certains territoires du Grand Paris ainsi qu'en outre-mer, avec un rôle spécifique en matière de contrôle des organismes du groupe Action Logement et des groupes nationaux d'organismes de logement social, en coordination avec les autres directions; trois autres directions du contrôle et des suites, Nord-Est, Sud-Est, Grand-Ouest, permettant de couvrir l'ensemble du territoire national. De plus, la DGA CS est composée de trois directions d'appui en charge, respectivement, de la qualité et des suites des contrôles, des normes et de l'expertise et des productions et missions transversales.

Organigramme de la DGA CS



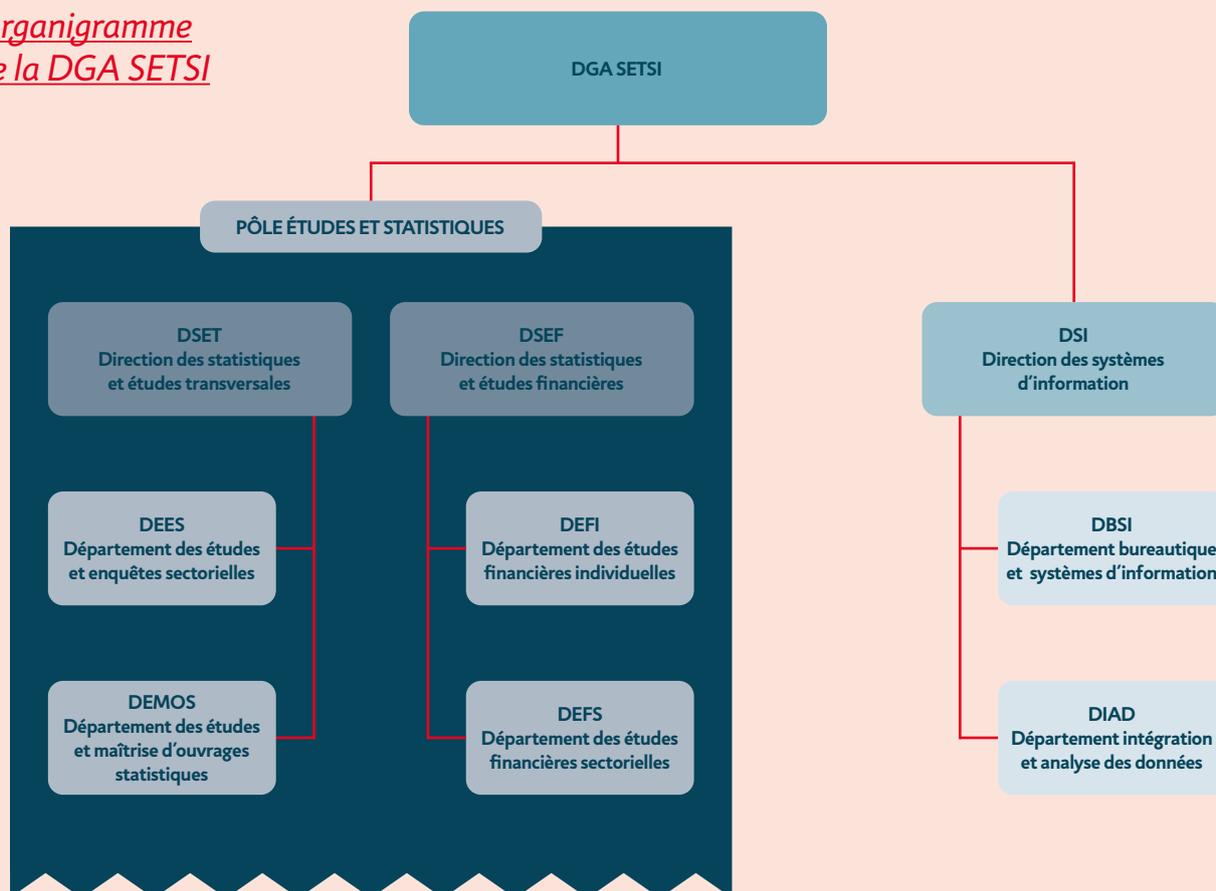
Élaboration du programme des études



B. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA MISSION ÉTUDES ET STATISTIQUES

La mission d'études et de production de statistiques de l'ANCOLS s'organise autour de l'évaluation du secteur de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), principalement le groupe Action Logement, et des organismes de logement social (organismes d'HLM et SEM de logement social). À ces fins, l'ANCOLS collecte et exploite des données qualitatives et quantitatives relatives à ces secteurs d'intervention. De plus, l'agence assure la réalisation d'études et la production de statistiques sur son champ d'évaluation. Les études publiées par l'ANCOLS sont complétées depuis 2020 par des préconisations.

Organigramme de la DGA SETSI



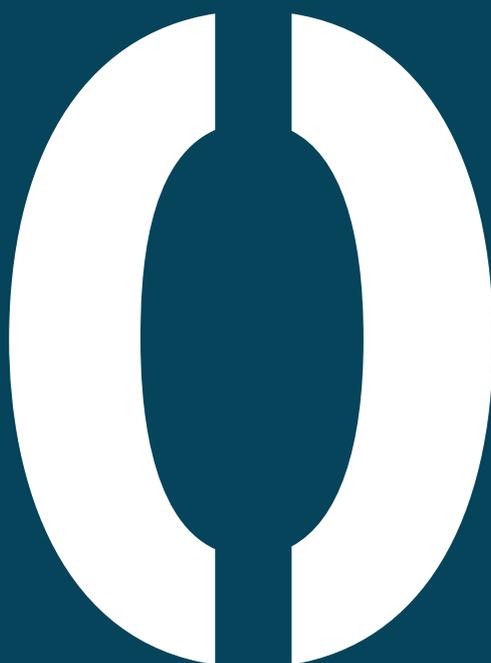
Le programme annuel d'études et d'évaluation est arrêté par le comité des études, présidé par une personnalité qualifiée et composé des représentants des ministères des tutelles (ministère chargé de l'économie et des finances et le ministère chargé du logement), puis il est soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'agence.

Le comité des études peut, par délégation du conseil d'administration, valider la méthodologie d'étude et d'évaluation. Il approuve les rapports d'étude et d'évaluation. Il propose la structure et valide le contenu du rapport annuel

sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction et sur la situation financière des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction, dit RASF (rapport annuel statistique et financier).

Les missions opérationnelles de production de statistiques, d'études et d'évaluation sont réalisées par la direction générale adjointe des statistiques, évaluations transversales et systèmes d'information (DGA SETSI), composée de deux directions études et statistiques (la direction des statistiques et études finan-

cières et la direction des statistiques et études transversales), avec l'appui de la direction des systèmes d'information.





DIRECTION
GÉNÉRALE
ADJOINTE
DU CONTRÔLE
ET DES SUITES
(DGA CS)

FAITS MARQUANTS

2021 en quelques chiffres :

95

95 organismes pour lesquels les contrôles ont été notifiés.

71 organismes pour lesquels un rapport définitif de contrôle a été notifié.

71

61

61 rapports examinés par le comité du contrôle et des suites.

Contrôles notifiés

(en nb. d'organismes)



Organismes contrôlés isolément



Organismes contrôlés dans le cadre d'un groupe

CONTRÔLE ET SUITES

En 2021, l'agence poursuit l'intégration de son activité de contrôle et de suites dans une dynamique d'amélioration permanente du fonctionnement des organismes et du secteur contrôlés. Le nombre moyen de manquements relevés par dossier de contrôle s'est stabilisé après avoir diminué depuis la création de l'agence et le nombre de suites administratives simples qui visent à faire corriger les dysfonctionnements sont en augmentation. En parallèle, sous l'effet de l'entrée en application de la nouvelle doctrine en matière de suites données aux contrôles, le nombre de propositions de sanctions au ministre chargé du logement à l'encontre des organismes et de leurs dirigeants est en recul au profit d'une mobilisation de la mise en demeure de procéder aux corrections nécessaires.

L'année 2021 constitue par ailleurs le premier exercice de la nouvelle programmation triennale des contrôles, arrêtée par le conseil d'administration de l'agence, qui porte sur les exercices 2021 à 2023. La prise en compte de la dimension groupe d'organismes a notamment été renforcée. Les contrôles notifiés en 2021 portent pour moitié sur des organismes membres de groupes verticaux ou de sociétés de coordination, instaurées par la loi Elan.

Mise en œuvre en 2021 de la nouvelle doctrine générale en matière de contrôle et de suites à donner aux constatations réalisées par l'agence

La nouvelle doctrine générale de l'agence, votée par le conseil d'administration en mars 2021, a été mise en œuvre dès le second trimestre de cet exercice. Son objectif est d'inciter les organismes à faire évoluer rapidement leurs pratiques afin d'éviter les manquements. Ce dispositif repose sur un principe de mise en œuvre d'une réponse graduée et privilégie les suites simples et les mises en demeure avec ou sans astreinte pour faire cesser au plus tôt les manquements, la proposition de sanction adressée au ministre chargé

du logement intervenant lorsque la nécessité d'une approche répressive est avérée. Cette doctrine s'accompagne d'une accentuation du diagnostic et de l'identification des causes des manquements dans les contrôles, dans une dynamique générale d'évaluation de la capacité des organismes à fonctionner en conformité avec la réglementation, à poursuivre la réalisation de leur objet social avec efficacité et efficience, et à maîtriser l'ensemble de leurs risques.

Travaux sur la méthodologie de contrôle d'absence de surcompensation

Le contrôle, de manière individuelle et thématique, du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 relative à l'application du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général par les organismes de logement, incombe à l'ANCOLS.

Au titre des programmations 2019 et 2020, l'agence a mis en œuvre, pour les organismes de logement social, la délibération du conseil d'administration du 23 janvier 2019 relative à la méthode de contrôle des compensations de service public octroyées à des entités chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, dans le cadre d'une période d'application à blanc de dix-huit mois commençant le 1^{er} avril 2019 et prorogée jusqu'à la fin de l'année 2020 compte tenu de la crise sanitaire. La finalisation des contrôles, sans conséquences pour les organismes contrôlés, s'est poursuivie en 2021.

L'agence a été sollicitée en 2021 pour produire différents éléments techniques permettant d'éclairer les ministères de tutelles sur la définition d'une méthodologie de contrôle d'absence de surcompensation. Les travaux permettant d'établir le dispositif qui sera retenu se poursuivent.



BILAN DE L'ACTIVITÉ DU CONTRÔLE EN 2021

La programmation des contrôles, arrêtée par le comité du contrôle et des suites (CCS) de l'agence, est approuvée par son conseil d'administration. Elle est établie avec un cycle triennal en fonction de différents critères, tels que la périodicité selon la taille des organismes et la nature des manquements antérieurs, les signalements et informations des services déconcentrés de l'État chargés de la politique du logement social et en particulier du suivi permanent des organismes, de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou des collectivités territoriales, ainsi que la coordination avec les autres corps de contrôle.

La programmation s'appuie sur une analyse typologique des organismes à contrôler qui prend notamment en compte leurs caractéristiques saillantes (patrimoniales, financières, sociales et socio-économiques) et les enjeux de leurs territoires d'intervention ainsi que leur efficience de gestion.

Une nouvelle programmation a été arrêtée par le conseil d'administration de l'agence au début de l'année 2021 pour la période triennale 2021-2023.



Évolution de la production annuelle de rapports de contrôle





En 2021, 71 organismes ont été destinataires d'un rapport définitif de contrôle, dans un contexte d'impact de la crise sanitaire pour la deuxième année consécutive. L'activité de contrôle de l'ANCOLS en 2021 s'est inscrite dans une dynamique de poursuite de l'évolution du secteur contrôlé, avec notamment leurs regroupements et l'augmentation de la taille des organismes. Les contrôles de groupes d'organismes constituent dorénavant un axe déterminant de l'activité de contrôle et la moitié des ouvertures de contrôles en 2021 concernent des groupes dont sont membres près de 50 organismes contrôlés.

L'année 2021 constitue le premier exercice d'un nouveau cycle sexennal de contrôle. Près de 7 organismes sur 10 pour lesquels les contrôles ont été finalisés en 2021 sont des offices publics de l'habitat (OPH) et des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM), les

coopératives d'HLM et les SEM de logements sociaux représentant respectivement 11 % et 10 %. Le parc concerné par ces contrôles, au regard des entités déclarant leurs logements locatifs au 1^{er} janvier 2021 au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), représente 626 500 logements locatifs sociaux, soit 15 % du parc national.

Après un premier cycle de contrôle finalisé en 2020, les contrôles achevés en 2021 couvrent 22 % du parc de la région Nouvelle-Aquitaine ainsi que 17 % de celui des Pays de la Loire, 16 % de l'Île-de-France et 14 % d'Auvergne-Rhône-Alpes, qui sont les régions les plus couvertes en 2021. Pour rappel, le taux de contrôle du parc locatif social des organismes sur la première période de six années d'activité de l'ANCOLS, de 2015 à 2020, s'élève à 90 %, avec un contrôle intégral des organismes détenant 50 000 logements et plus.

Catégorie d'organismes contrôlés	Rapports définitifs (en nombre d'organismes)							2021
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	
Action Logement, collecteurs PEEC	5	6	5	7	—	3	26	
OPH	32	36	47	35	37	24	211	27
SA d'HLM	28	26	30	22	29	26	161	20
Coopératives d'HLM	14	11	12	14	13	11	75	8
SEM de logements sociaux	14	18	15	15	8	4	74	7
GIE et associations de gestion	6	7	5	5	5	1	29	
Sociétés civiles	1	2	—	—	—	—	3	
Autres sociétés immobilières	2	2	1	—	3	—	8	
Associations et fondations	1	3	5	5	4	3	21	7
Collectivités territoriales	—	—	—	—	1	2	3	
Autres personnes morales	—	1	1	—	1	—	3	2
Total	103	112	121	103	101	74	614	71

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DU CONTRÔLE ET DES SUITES (DGA CS)**

Catégorie d'organismes contrôlés	Notifications d'ouvertures de contrôles (en nombre d'organismes)							
	Cycles de contrôle antérieurs							2021-23
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	TOTAL	2021
Action Logement, collecteurs PEEC	3	10	3	1	—	2	19	1
OPH	41	46	37	29	31	15	199	29
SA d'HLM	29	26	25	32	24	27	163	24
Coopératives d'HLM	14	5	16	15	7	4	61	15
SEM de logements sociaux	19	15	10	10	4	6	74	7
Sociétés anonymes de coordination	—	—	—	—	—	—	—	10
Sociétés coopératives de coordination	—	—	—	—	—	—	—	4
GIE et associations de gestion	6	2	10	1	—	1	20	2
Sociétés civiles	2	—	—	—	—	—	2	—
Autres sociétés immobilières	3	—	1	2	—	7	13	1
Associations et fondations	5	2	10	1	10	1	29	—
Collectivités territoriales	—	—	—	2	1	2	5	—
Autres personnes morales	2	—	—	1	—	1	4	2
Total	124	106	112	94	77	66	579	95

Le nombre d'organismes ayant fait l'objet d'une notification de contrôle en 2021 s'établit à 95. Près de trois organismes sur cinq sont des OPH ou des SA d'HLM. Les coopératives d'HLM représentent 16 % des contrôlés notifiés et les sociétés d'économie mixte de logements sociaux 7 %. Pour la première année, au regard des évolutions sectorielles intervenues suite aux obligations instaurées par la Loi Elan, le contrôle de 14 sociétés de coordination a été notifié dans le cadre de contrôles de groupes.





BILAN DES SUITES ADMINISTRATIVES AUX CONTRÔLES

Au cours de l'année 2021, le comité du contrôle et des suites a examiné 61 nouveaux rapports définitifs de contrôle dans le cadre de dix réunions du comité. 7 dossiers n'ont pas fait l'objet de suites et 54 ont fait l'objet de suites administratives, qui consistent en la notification d'actions à mener par les organismes, avec les mesures à prendre sous une échéance définie pour remédier aux dysfonctionnements constatés ainsi que la nature des justificatifs à produire pour attester de la mise en œuvre de ces mesures.

Parmi ces dossiers, 13 ont fait l'objet d'une mise en demeure, avec ou sans astreinte selon la gravité des manquements à corriger et 6 ont donné lieu à des projets de propositions de sanctions à la ministre chargée du logement à l'encontre des organismes ou de dirigeants mis en cause. 3 dossiers ont également fait l'objet de mises en demeure dans le cadre du suivi des suites des contrôles.

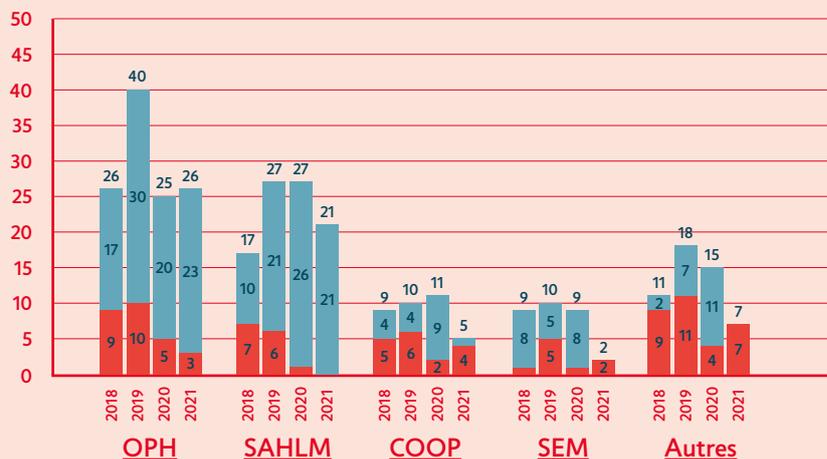
Sur l'ensemble des dossiers examinés, 640 manquements, qui formalisent des irrégularités au sens de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l'habitation ou des points d'amélioration de gestion des organismes contrôlés, ont été relevés en 2021, soit une moyenne de 10 manquements par dossier, stable par rapport à l'année antérieure. À l'inverse, le ratio de manquements ayant donné lieu à des suites continue de progresser, de 17 % à 43 % sur quatre ans. Cette dynamique montre le renforcement du suivi de la mise en œuvre effective par les organismes des améliorations nécessaires à la suite des contrôles.

Les manquements relevés en 2021 dans les 61 dossiers examinés correspondent à différentes situations :

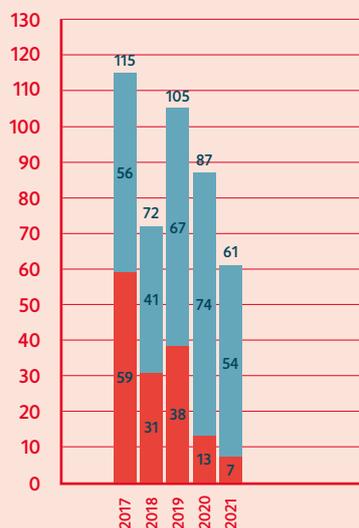
- 21 % des manquements sont indiqués par les organismes dans leur droit de réponse comme étant corrigés à l'issue du contrôle, consécutivement aux échanges dans le cadre des diligences menées pendant la phase de réalisation de la mission de contrôle ;
- 27 % des manquements font l'objet d'un engagement des organismes à mettre en œuvre des actions correctives et ne sont pas identifiés pour un suivi particulier ;
- 6 % des manquements sont signalés aux organismes comme devant faire l'objet, lors d'un prochain contrôle de l'agence, de la vérification de la mise en œuvre des évolutions nécessaires ;
- 43 % des manquements font l'objet de décisions par le comité du contrôle et des suites de suites administratives formelles qui consistent en la demande aux organismes de mise en œuvre d'actions précises sous des délais définis, avec l'exigence de la transmission à l'agence des éléments justifiant de l'effectivité de la mise en œuvre des actions requises et de la réalité des évolutions attendues ;
- 2 % des manquements ont fait l'objet d'un projet de proposition de sanction au ministre chargé du logement.



Évolution des rapports
examinés en comité
du contrôle et des suites
par types d'organismes



■ Nombre de rapports sans suites
■ Nombre de rapports avec suites



*Manquements constatés
par typologie de décisions du CCS
en 2021*

Nombre de manquements constatés	640
Suites formelles requises par le comité du contrôle et des suites	275
Manquements ayant fait l'objet d'engagements de correction	175
Manquements ayant fait l'objet d'actions correctives avant la fin du contrôle	137
Manquements sans suites à suivre au prochain contrôle	39
Manquements ayant donné lieu à projet de proposition de sanction	14

En termes de typologie de manquements, les observations relatives à la politique sociale et la gestion locative, qui sont les plus fréquentes, ont entraîné le plus de formalisation de suites par le CCS en 2021, avec une progression par rapport à l'année antérieure. En particulier, les manquements qui concernent les attributions de logements en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages dont les ressources sont dans le premier quartile à l'échelle des demandeurs concernent seize dossiers examinés par le CCS en 2021. Les manquements relatifs à la stratégie et à la gestion patrimoniale, qui arrivent en seconde position, sont également en augmentation.



**Analyse par thématique et typologie de décisions des manquements
constatés dans les dossiers examinés en 2021**

Manquements

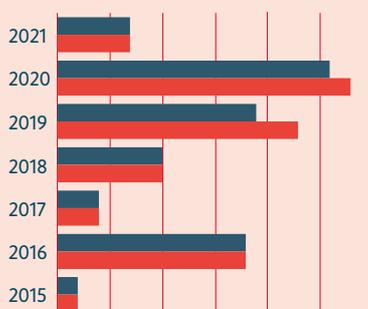
	Total	sans suite avec engagement à corriger à l'issue du contrôle	avec suites formelles administratives	corrigés à l'issue du contrôle	qui feront l'objet d'un examen lors du contrôle	ayant donné lieu à un projet de proposition de sanctions
Gouvernance, organisation, management	150	31	42	12	61	4
Stratégie et gestion patrimoniale	187	34	69	9	75	—
Politique sociale et gestion locative	240	57	45	11	119	8
Gestion comptable et financière	63	15	19	7	20	2

Selon la gravité des faits relevés, le conseil d'administration de l'ANCOLS peut, sur la base d'un projet élaboré par le CCS, proposer au ministre chargé du logement de prononcer 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.) à l'encontre des organismes ou de ses dirigeants.

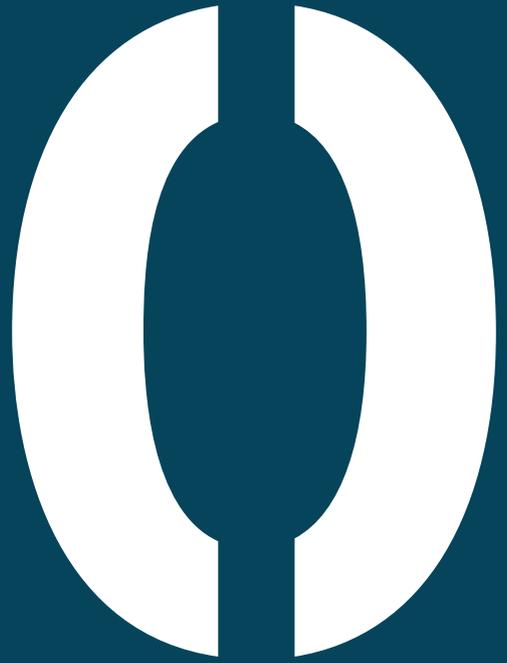
Les sanctions proposées en 2021 par le conseil d'administration de l'agence à la ministre chargée du logement ont porté sur 7 contrôles d'organismes. Il s'agit de propositions de sanctions pécuniaires pour 6 organismes et d'une sanction non pécuniaire pour une entité. Le montant total des propositions de sanctions pécuniaires à l'encontre de ces 6 organismes s'élève à 1,04 M€.

Propositions de sanctions au ministre chargé du logement de 2015 à 2021

■ Nombre d'organismes
■ Nombre de propositions



Depuis 2015, date de création de l'ANCOLS, les propositions de sanctions faites au ministre chargé du logement sont suivies d'effet par des décisions ministérielles. Ainsi au 31 décembre 2021, en intégrant les délais inhérents à l'examen des propositions par le ministre ainsi que les contraintes administratives de traitement, 76 décisions de sanctions ont été prises par le ministre chargé du logement sur proposition de l'agence et publiées au Bulletin officiel.





DIRECTION
GÉNÉRALE ADJOINTE
DES STATISTIQUES,
ÉVALUATIONS
TRANSVERSALES
ET SYSTÈMES
D'INFORMATION
(DGA SETSI)

STATISTIQUES, ÉVALUATIONS TRANSVERSALES ET SYSTÈMES D'INFORMATION

Des études informatives mais également qui contribuent à l'amélioration des dispositifs en place.

En 2021, l'ANCOLS a engagé le programme d'études approuvé par son conseil d'administration du 27 janvier 2021 tout en finalisant l'ensemble des travaux lancés antérieurement. L'agence a ainsi produit une vingtaine d'études ou d'analyses, notamment sur deux grandes thématiques qui ont alimenté l'actualité du secteur en 2021, à savoir la question de l'accessibilité du parc social ainsi que celle des attributions de ces logements. En outre, l'ANCOLS a mis en place une enquête annuelle auprès des ménages du parc social sur leur habitat et leur cadre de vie. Elle est composée de deux parties, la première sera identique chaque année, permettant de voir les évolutions dans le temps, tandis que la seconde est évolutive pour pouvoir répondre à des enjeux et des questions spécifiques. Dans cette première édition, ce sont les sujets liés à la crise sanitaire et aux impacts que cette dernière a pu avoir sur le quotidien des locataires du parc social qui ont été traités.

En proposant des préconisations, et non plus seulement des enseignements ou conclusions, l'agence souhaitait en 2020 contribuer davantage à la redéfinition par l'Etat des orientations stratégiques concernant le secteur du logement social et de la PEEC. Aussi l'agence avait produit des recommandations dans le cadre de son rapport annuel statistique et financier 2019 (RASf) relatif à la PEEC. Un suivi complet a donc été effectué en 2021, l'agence notant que certaines recommandations formulées dans la précédente édition de son rapport ont été appliquées par le groupe Action Logement, notamment en renforçant l'attractivité de certains dispositifs de la PEEC et / ou en élargissant le public cible des bénéficiaires desdits dispositifs.

Une rédaction des études qui met mieux en valeur les résultats.

En lien avec sa mission d'étude et de production de statistiques, l'agence a continué en 2021 à mieux faire connaître ses travaux en produisant des documents synthétiques, adaptés à un public plus large. Sa communication a également évolué notamment au cours de conférences de presse. Afin de toucher un plus large public, l'agence est désormais active sur les réseaux sociaux (Twitter et LinkedIn).

Une fonction support au cœur également de l'activité d'études.

L'activité informatique de l'agence, au-delà de celle induite par le prolongement de la crise sanitaire et l'engagement de travaux nouveaux concernant principalement des projets relatifs à la dématérialisation, à la sécurité informatique (élaboration d'un plan de reprise d'activité) ou au RGPD, a contribué fortement au développement et à la fiabilisation du système d'information statistique. Tout en poursuivant sa mission de recueil et fiabilisation des données existantes sur le secteur du logement social, l'agence a disposé en 2021 de nouvelles données via le Centre d'accès sécurisé aux données (CASD), comme par exemple celles de l'enquête Histoire de vie et patrimoine de l'Insee.



BILAN DE L'ACTIVITÉ ÉTUDES ET STATISTIQUES EN 2021

Outre une mission de contrôle des organismes, l'ANCOLS a une mission d'évaluation du secteur de la PEEC, notamment du groupe Action Logement et des organismes de logement social (organismes d'HLM et SEM de logement social) avec la réalisation d'études et la production de statistiques.

L'ANCOLS doit évaluer l'efficacité et l'efficacité de ces acteurs du logement, au regard de leurs missions d'intérêt général et du volume de ressources financières mobilisées.

À ces fins, l'agence collecte et exploite des données qualitatives et quantitatives relatives à ces secteurs d'intervention.

Les principales missions dans le cadre de ce travail d'évaluation sont donc :

→ La production de statistiques sur le champ d'évaluation de l'agence ;

→ La réalisation d'études à des fins évaluatives du périmètre du groupe Action Logement et des organismes de logement social.



A. LES RECUEILS DE DONNÉES - ENQUÊTES

Les enquêtes réalisées en 2021 sur les données financières et opérationnelles relatives aux emplois et aux ressources du secteur de la PEEC ont porté sur l'exercice 2020. 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 2020 constituait le quatrième exercice d'existence du groupe Action Logement.

2021 : retour à un calendrier habituel des recueils de données

Les transmissions des données annuelles comptables et financières à l'ANCOLS se sont inscrites, pour Action Logement, selon un calendrier prédéfini : transmission en juin 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.

S'agissant des données consolidées, elles ont été transmises plus tardivement, soit courant juillet 2021.

Une enquête est également dédiée au suivi de l'obligation légale faite à Action Logement Services de réserver un quart de ses 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 code de

la construction et de l'habitation. Ce suivi est réalisé selon une fréquence annuelle. L'Association 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 de cette enquête.

Les emplois de la PEEC destinés aux personnes morales et les contreparties

négociées sous forme de droits de réservation font aussi l'objet d'une enquête annuelle, dite enquête sur le patrimoine et les droits de réservation. 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.

Détail des données recueillies

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

→ Réservations locatives : transmission d'informations détaillées sur les opérations faisant l'objet d'engagements de financements 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 : transmission de données, agrégées par département, des activités locatives réalisées 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.

Données sur les droits de réservation issues d'un nouveau système d'informations

En juin 2020, un nouveau système d'information dédié à la gestion locative a été mis en production par ALS en remplacement des systèmes d'information des ex-CIL. Aussi les données relatives aux attributions recueillies sur l'exercice 2020 sont issues de différentes sources de données et doivent ainsi être considérées avec précaution. De même, il n'est pas possible de réaliser des comparaisons entre les exercices. L'exercice 2020 constitue donc le 1^{er} exercice d'analyse des données issues du nouveau système d'information.

B. LES ÉTUDES ET ANALYSES ANNUELLES

Pour l'année 2021, l'activité de l'agence au titre de la mission études et statistiques s'est traduite également par la production d'études et d'analyses statistiques à partir des recueils de données annuelles effectués par l'agence. L'ANCOLS a ainsi élaboré en 2021 pour l'exercice 2020 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.

RAPPORT ANNUEL STATISTIQUE ET FINANCIER

Les principaux résultats :

Cette édition constitue le troisième exercice pour la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018 signée entre l'État et Action Logement, celle-ci ayant été modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018 puis par un deuxième avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

Enfin, l'avenant « relance » conclu entre l'État et Action Logement le 15 février 2021 a modifié la convention quinquennale 2018-2022, le PIV ainsi que sa déclinaison dans les DROM. Il s'inscrit dans le cadre du plan « France Relance » présenté par le Gouvernement en septembre 2020 afin de répondre aux besoins nés de la crise de la COVID-19 et notamment de reconsidérer les priorités d'investissements dans le logement social pour les années 2021 et 2022.

L'exercice clos au 31 décembre 2020 constitue le troisième exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement.

L'ANCOLS note que le suivi des données opérationnelles s'améliore pour l'entité « Action Logement Services », même s'il n'est pas encore optimal notamment s'agissant de la fiabilité des données relatives à la collecte de la PEEC auprès des entreprises contributrices. Ce constat a été également relevé par la Cour des comptes dans son rapport d'octobre 2021 ainsi que par l'agence dans l'étude sur les investissements directs liés à la PEEC (octobre 2020).

Les principales recommandations émises par l'agence :

L'agence a actualisé les recommandations formulées au titre de l'exercice 2019 en tenant compte des évolutions de l'exercice 2020, ce qui l'a conduite à lever 9 recommandations, à lever partiellement 9 recommandations et à maintenir en l'état 16 recommandations. Une nouvelle recommandation a été formulée en 2020 concernant l'ONV.

L'agence maintient la recommandation concernant la réflexion qui doit être menée par Action Logement sur les conditions d'éligibilité à ses produits afin d'améliorer leur distribution et leur efficacité en termes d'effet de levier. Ainsi, certaines aides destinées aux personnes physiques sont fortement concurrencées par d'autres dispositifs proposés par l'Etat et par les banques privées, notamment en ce qui concerne l'accession à la propriété ou la rénovation des logements. Compte tenu de la multiplicité des dispositifs d'aides pouvant exister, la nécessité d'une réflexion pour la mise en place d'un guichet unique est également soulevée. La création de nouvelles aides au bénéfice des personnes physiques et des personnes morales pourrait également intervenir.

L'agence constate que les aides aux personnes morales continuent d'être majoritairement destinées aux entités du groupe et réitère par conséquent la recommandation d'une distribution des financements répondant de façon plus optimale aux besoins des entités du logement social et plus élargie aux acteurs extérieurs au groupe.

L'agence recommande, concernant l'ONV, d'adapter la stratégie de commercialisation des logements pour assurer une dynamisation rapide des ventes et respecter les objectifs initialement prévus.

Quelques chiffres :

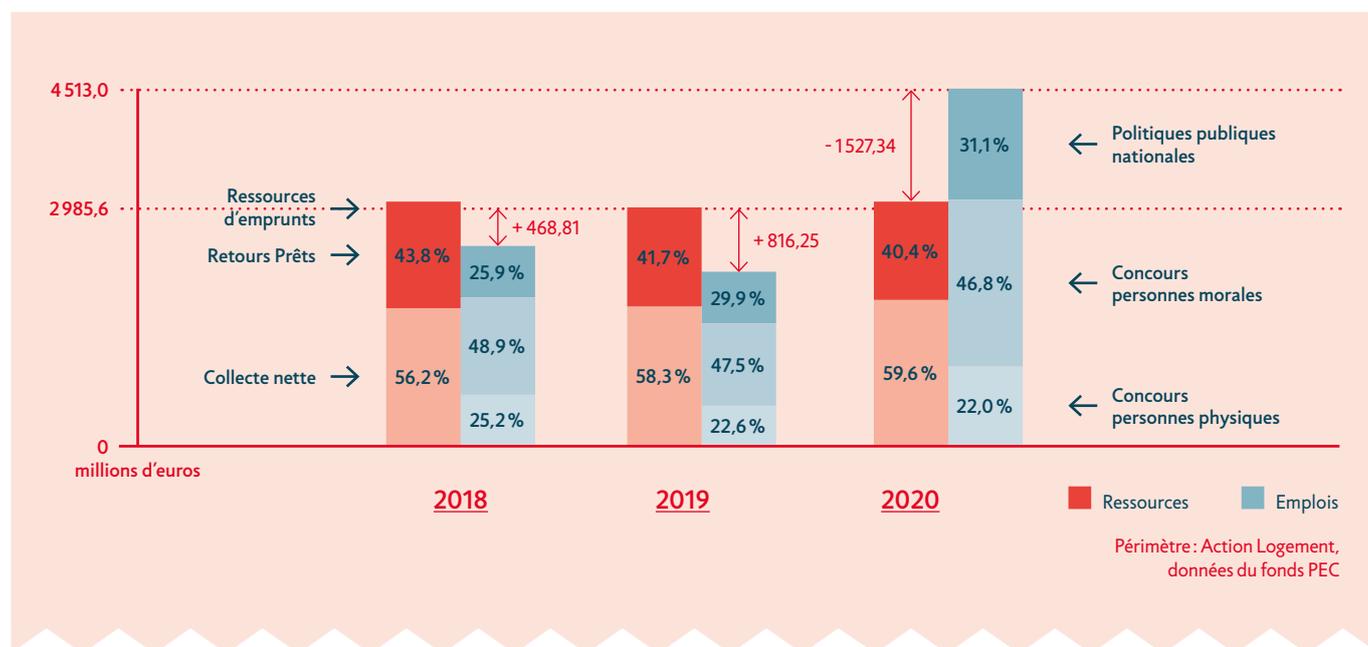
La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC sur l'exercice 2020 met en évidence un solde excédentaire des emplois sur les ressources de 1 527,3 millions d'euros alors que l'exercice 2019 présentait un solde déficitaire de 816,3 millions d'euros.

Fin 2020, les emplois de la PEC doublent par rapport à l'exercice 2019 et s'élèvent à 4 513 millions d'euros¹. Cette hausse importante concerne les aides octroyées aux personnes physiques, aux personnes morales ainsi qu'aux politiques publiques nationales au titre de la convention quinquennale, du PIV et de la loi de finances. Dans le cadre de la crise sanitaire, Action Logement Services a également attribué 24,3 millions d'euros d'aides COVID. Cette progression des emplois converge avec le niveau des engagements pris par Action Logement.

La trésorerie nette du groupe diminue et passe de 8,9 milliards d'euros en 2019 à 8,1 milliards d'euros à fin 2020, soit une baisse de 9%, ce qui constitue néanmoins une réserve de trésorerie importante qui lui confère de solides marges de manœuvre financières. A titre comparatif, la trésorerie du groupe est légèrement supérieure à celle de la famille ESH du secteur en 2020 qui est de 8 milliards d'euros. La structure financière du groupe est stable entre 2019 et 2020.

1. Le montant total des emplois 2020 communiqué par Action Logement est plus important que celui de l'ANCOLS du fait principalement d'une différence de montant des emplois sous forme de prêts. En effet, ces derniers sont recensés par Action Logement dès l'émission de l'offre de prêt alors que les analyses de l'agence reposent sur les données comptables d'Action Logement issues des états financiers certifiés et revêtant un caractère certain.





L'agence a également produit des analyses statistiques issues du recueil de données effectué auprès des entités du groupe Action Logement relatives aux droits de réservation locative d'ALG et à l'obligation pour celle-ci d'attribuer des logements au bénéfice de ménages prioritaires (DALO et autres).

DROITS DE RÉSERVATION (OPÉRATIONS, FINANCEMENT ET ACTIVITÉ)

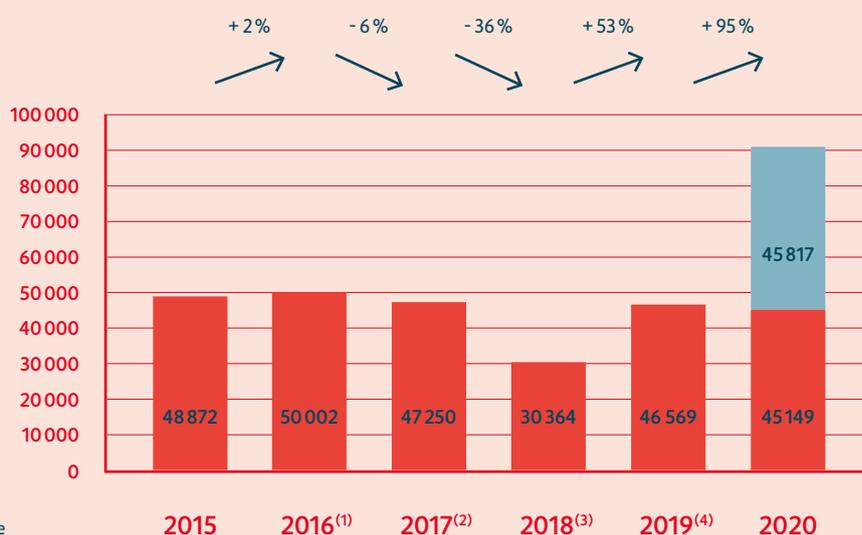
Les principaux résultats des analyses des données transmises par ALS sont les suivants :

- Une augmentation des engagements d'ALS au titre de la PEEC en 2020 du fait du Plan d'investissement volontaire (PIV) ;
- Les caractéristiques des opérations engagées dans le cadre du PIV diffèrent de celles de la convention quinquennale ;
- 91 000 droits de réservation négociés en contrepartie des engagements de financement des opérations et 38 000 droits négociés en contrepartie de la bonification des Prêts de haut de bilan bonifié ;
- 69 600 attributions de droits de réservation PEEC pour le compte d'ALS, soit 18 % de l'ensemble des attributions de 2020.



*Évolution du nombre
de nouveaux droits
de réservation négociés
en contrepartie
d'engagements de
financement d'opérations
par ALS*

■ Dispositif PIV ■ Dispositif de la convention quinquennale



Source : Enquête sur les droits de réservation d'ALS, exercices 2015 à 2020

Événements : (1) Entrée en vigueur de la réforme du groupe AL (fusion effective des 20 CIL), (2) Convention quinquennale 2018-2022, (3) Entrée en vigueur de la loi ELAN (gestion en flux) et (4) 1^{re} année de mise en œuvre du PIV.

Les principaux résultats des analyses des données transmises par l'AFL et la SICF sont les suivants :

→ Une diminution de la part des logements conventionnés APL dans le patrimoine de l'AFL du fait du financement exclusif d'opérations de rénovation urbaine sur les derniers exercices ;

→ Des engagements de financement en hausse de 17 % entre 2019 et 2020.

L'OBLIGATION DALO

Le ratio des attributions d'ALS relevant de l'obligation dite DALO s'établit à 12,1% au niveau national en 2020, soit en deçà de l'obligation légale de 25 %. L'obligation est atteinte dans 11 % des départements tandis que le ratio est inférieur à 10 % dans 72 % des départements.

Le ratio de l'obligation dite DALO de l'AFL, en baisse pour la 1^{ère} fois depuis 2016, s'établit 10 %.

C. LES ÉTUDES DITES « RÉCURRENTES » DE L'ANCOLS

Outre l'analyse des données sectorielles d'ALS (cf. 1. Les recueils de données – Enquêtes), l'ANCOLS produit des travaux dits « récurrents » qui visent à être publiés à un rythme annuel tels les tableaux de bord sur la vente HLM, sur les attributions de logement social ainsi que l'enquête sur les locataires du parc social.

TABLEAU DE BORD SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL, UNE PREMIÈRE PUBLICATION EN 2021

Ce travail a recensé les chiffres-clés des attributions de logements sociaux en France :

Le nombre d'attributions, le taux d'attributions et le délai d'attribution sont détaillés selon les caractéristiques des ménages, celles des logements ou encore la localisation des demandes et attributions de

logements sociaux. La demande de logement social est de plus en plus difficile à satisfaire : 450 000 ménages se sont vu attribuer un logement pour 3,5 millions de demandes de logement social en France en 2019. Ce sont donc 13 % des demandes qui ont été satisfaites. Cette proportion baisse (-1 point) sous l'effet conjugué d'une hausse des demandes (+2 %) et d'une baisse des attributions (-3 %).

En outre, 2 attributaires sur 3 sont des ménages très modestes (65 % ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI). Les demandeurs se caractérisent par une baisse de la taille des ménages.

Le parti pris de l'étude est de retenir une définition large de la demande : il s'agit des "demandes actives au moins un jour" soit près de 3,5 millions de demandes. Ce tableau de bord contribue ainsi au débat méthodologique sur la qualification et le sens de la demande en logement social que des travaux ultérieurs pourront développer.



L'ENQUÊTE ANNUELLE SUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL, UNE PREMIÈRE ÉDITION EN 2021

L'agence a réalisé une enquête inédite sur les locataires du parc social. Elle se divise en deux parties : la première sera identique chaque année et permettra de voir les évolutions dans le temps. Elle est consacrée à la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur logement et de leur quartier, et tâchera de faire apparaître les facteurs d'évolution mis en lumière par les locataires interrogés.

La deuxième partie de l'enquête, quant à elle, évoluera chaque année pour permettre de répondre à des enjeux et questions spécifiques à une période.

Dans cette première édition 2021, ce sont les enjeux liés à la crise sanitaire et son impact sur le quotidien des locataires du parc social qui ont été étudiés.

Les principaux résultats sont les suivants : cette enquête met en avant que 80% des locataires sont satisfaits du quartier dans lequel ils vivent et 79% sont satisfaits de leur logement. On constate cependant que plusieurs points peuvent être améliorés, comme la taille des logements ou encore le rapprochement entre le domicile et le lieu de travail (temps de trajet trop long).

Concernant la crise COVID, il est intéressant de voir que $\frac{3}{4}$ des locataires se sont sentis bien dans leur logement pendant les confinements, un chiffre à modérer en revanche dans les QPV.

L'exploitation de cette enquête se développera au fil des années. Des thèmes pourront être étudiés sur la base du panel des 3 500 ménages interrogés par an. Les conséquences de transformations sociales et économiques sur les locataires du parc social pourront ainsi être mesurées annuellement, comme l'augmentation des coûts de l'énergie.

D. LES PRINCIPALES ÉTUDES THÉMATIQUES PRODUITES EN 2021

Le programme d'études 2021 de l'ANCOLS a été défini à la fin de l'année 2020 et approuvé lors du conseil d'administration du 27 janvier 2021. Outre les enquêtes et analyses dédiées au suivi des obligations d'attribution d'Action Logement et de ses droits de réservation ainsi qu'aux ressources et aux emplois de la PEEC (1 et 2), les études se partagent entre des études dites « récurrentes » (3) et des études « thématiques » (4). Les deux thèmes principaux sur lesquels l'agence s'est investie en 2021 sont, d'une part, le couple « vacance-mobilité » et d'autre part, le sujet des attributions de logement social et de l'accessibilité du parc locatif social. 13 études thématiques ont ainsi été publiées en 2021.

L'ANCOLS a produit un certain nombre d'études portant sur la vacance et la mobilité d'une part, et les attributions - accessibilité du parc d'autre part.



VACANCE ET MOBILITÉ

Le sujet de la vacance est traité par l'ANCOLS depuis 2017. Il s'agissait d'approfondir le sujet en 2021 en analysant la vacance liée à la mobilité (« turnover ») des ménages locataires du parc social.

Différentes études ont été publiées :

- « La baisse de la mobilité dans le parc social, principale cause de la baisse de la vacance » ;
- « La mobilité au sein du parc social » ;
- « Étude sur la vacance des logements dans le parc social et la mobilité des ménages » ;
- « Des outils organisationnels et commerciaux pour lutter contre la vacance aussi bien en zone tendue qu'en zone détendue » ;
- « La mobilité interne vers les zones détendues : un choix stratégique pour les ménages, une possibilité pas envisagée par les bailleurs » ;
- « Les locataires habitant depuis au moins 15 ans dans leur logement social en sont satisfaits et, de fait, déménagent peu ».

➤ FOCUS SUR

« L'application du supplément de loyer de solidarité dans le parc social : évolutions à la suite de la loi "Égalité et Citoyenneté" et facteurs explicatifs de la mobilité des ménages soumis »

En lien avec la problématique de la mobilité, l'agence a publié en 2021 deux études sur le supplément de loyer de solidarité (SLS) : une analyse de l'évolution du SLS à la suite de la loi « Égalité et Citoyenneté » avec une comparaison des écarts de loyers entre les parcs social et privé, et la détermination des facteurs statistiquement discriminants de la mobilité effective et de la mobilité projetée des ménages soumis.

Le SLS est un système de majoration de loyers qui s'applique aux ménages dont les ressources mensuelles sont supérieures d'au moins 20 % aux plafonds de ressources du logement social qu'ils occupent. La loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a homogénéisé l'application du SLS sur le territoire national en supprimant de nombreux cas de modulations voire d'exemptions qui limitaient sa portée. La LEC a entraîné un accroissement de 6 %

du nombre de ménages soumis au SLS (90 700 ménages en 2018) et une hausse de 45 % des montants collectés (12,7 millions en 2018).

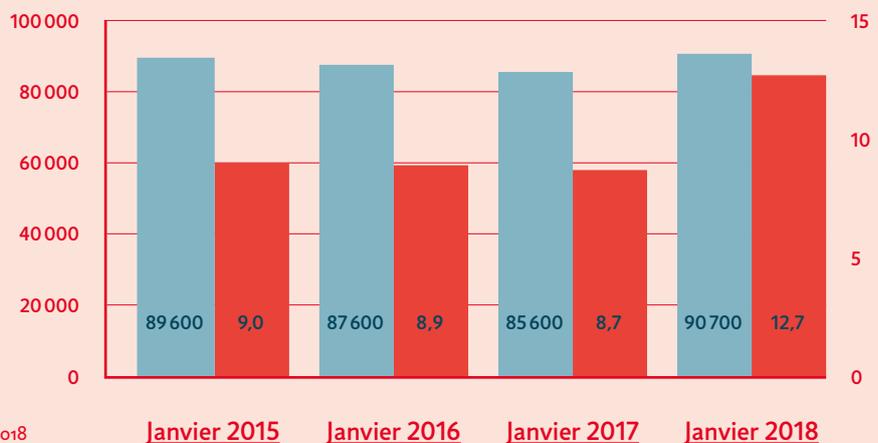
Cependant, le SLS ne concerne qu'un nombre restreint de locataires du parc social et ces ménages ont en majorité un profil peu mobile : ménages âgés, seuls ou en couple sans enfant à charge, ancrés en fin de trajectoire résidentielle et résidant en région parisienne. Cela explique que le SLS ne soit pas un facteur déclencheur de mobilité pour une part importante des ménages s'en acquittant (seuls 18 % des ménages interrogés ont quitté le logement pour lequel ils étaient soumis au SLS).

Cette étude a éclairé les tutelles sur le fait que si le SLS est bien un outil de justice sociale, il n'est pas un outil suffisant pour accélérer la mobilité résidentielle des locataires du parc social les plus aisés. L'agence préconise ainsi d'explorer d'autres pistes pour favoriser la mobilité des ménages comme le renforcement des CALEOL ou l'optimisation du parc des bailleurs. Elle préconise aussi d'élaborer un outil national de simulation en ligne du montant du SLS de droit commun afin de permettre aux ménages d'anticiper l'évolution de leurs coûts locatifs.

Nombre de ménages soumis au SLS et montant total de SLS prélevés en millions d'euros au titre des mois de janvier des années 2015 à 2018

- Nb de ménages soumis au SLS
- Montant total des SLS prélevés en millions d'euros

Champ : France entière. - Source : Enquête SLS 2015 à 2018



ATTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ DU PARC SOCIAL

L'ANCOLS a réalisé trois études pour répondre à l'enjeu majeur des attributions et de l'accessibilité du parc social. Elle propose des pistes d'amélioration. Les trois études sont les suivantes :

ÉTUDE QUALITATIVE SUR L'OBLIGATION D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS EN DEHORS D'UN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE À DES MÉNAGES MODESTES

La loi « Égalité et Citoyenneté » (LEC) fixe l'objectif d'attribuer à l'échelle des intercommunalités, 25 % des logements sociaux hors des QPV aux 25 % des ménages les plus modestes. En 2019, seulement 10 % des intercommunalités ont atteint cet objectif.

Trois facteurs freinent l'atteinte de l'objectif :

→ Un indicateur techniquement trop complexe à mettre en place. Malgré sa meilleure prise en main par les bailleurs, la fiabilité et l'usage de l'indicateur du 1^{er} quartile de ressources soulèvent un certain nombre de difficultés :

- Il est déclaratif et peut se révéler en décalage avec la situation réelle des ménages ;
- Il constitue un changement important par rapport à la logique d'attribution utilisant le revenu fiscal de référence et la composition du ménage ;
- Il est parfois utilisé comme seul indicateur de solvabilité des ménages, sans prise en compte des APL.

→ Un objectif qui passe encore trop souvent au second plan : l'obligation d'attribution s'est construite au fil du temps, mais cette dernière passe encore trop souvent au second plan dans les priorités locales d'attribution car potentiellement en concurrence avec d'autres enjeux d'attribution (ex : DALO).

→ Une gouvernance en construction et des pratiques à adapter : cette compétence d'attribution est nouvelle pour beaucoup d'intercommunalités et cela suppose d'aborder des sujets ne faisant pas nécessairement consensus au sein de l'EPCI et surtout, les responsabilités pour atteindre cet objectif ne sont pas suffisamment identifiées.

L'agence a ainsi formulé quelques préconisations pour lever les freins identifiés.

→ Faciliter l'identification des ménages les plus modestes en fiabilisant les données relatives aux ressources et en modifiant l'indicateur du 1^{er} quartile pour qualifier les ressources ;

→ Accompagner les demandeurs ayant des ressources déclarées inférieures aux minima sociaux dans leur accès au droit ;

→ Automatiser l'examen de la solvabilité des ménages, en simulant systématiquement le droit et le montant des APL ;

→ Réaliser un suivi intermédiaire par les bailleurs pour mieux piloter l'objectif ;

→ Intégrer dans le suivi les données sur les ménages des autres quartiles, notamment le deuxième quartile ;

→ Augmenter le parc déjà accessible aux ménages les plus modestes hors QPV en pilotant la mise en œuvre effective de la nouvelle politique des loyers ;

→ Avancer la publication des seuils du premier quartile si l'indicateur n'est pas modifié, pour faciliter le pilotage et la lisibilité de l'objectif.



QUELLE PART DU PARC SOCIAL HORS QPV EST ACCESSIBLE AUX MÉNAGES LES PLUS MODESTES ?

L'obligation instaurée par la loi « Égalité Citoyenneté » portant sur les attributions hors QPV aux ménages du premier quartile n'est pas atteinte. L'étude avait pour objectif de répondre à la question si, en l'état, le parc social serait en mesure d'accueillir ce public sans modifier substantiellement les loyers ?

Le parc social hors QPV est majoritairement accessible pour les ménages dont les ressources sont équivalentes au seuil du premier quartile et ce d'autant plus pour les petites typologies, sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre minimum de 12 € par jour et par UC, à l'exception notable des T2 pour les personnes seules.

Pour les ménages dont les revenus correspondent au RSA, la situation est plus contrastée. Les T1 demeurent très largement accessibles (77% toujours sous l'hypothèse d'un reste-pour-vivre par jour et par UC de 12 €), mais les T2 le sont beaucoup moins (34 % pour les couples, 8 % pour les personnes seules).

Pour les T3 et plus, l'accessibilité est fortement dépendante de la composition du ménage : à titre d'exemple, pour les T4, le taux d'accessibilité varie de 0 % pour une famille monoparentale avec deux adolescents à près de 90 % pour une famille monoparentale avec trois enfants de moins de 14 ans.

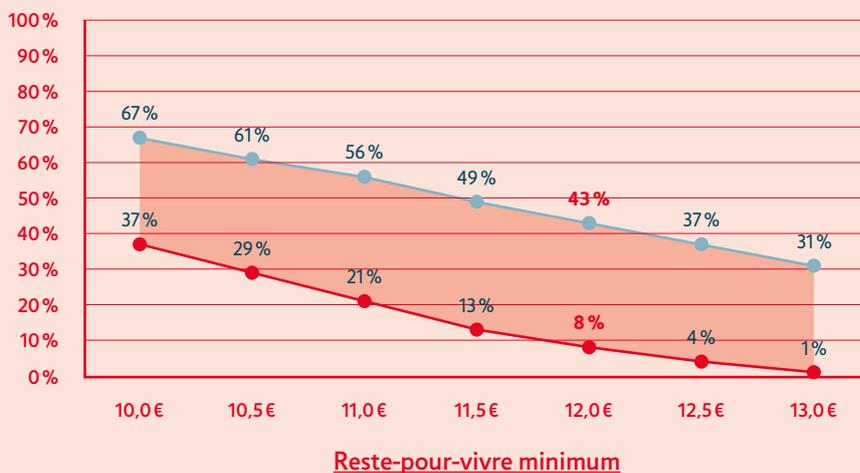
Si le reste-pour-vivre retenu n'est plus calculé par UC mais par personne, le parc devient alors très peu accessible. Le taux

d'accessibilité est nul pour les ménages dont les ressources sont égales au RSA et ne dépasse les 25 % pour aucune catégorie de ménages avec des revenus équivalents au seuil du premier quartile. À noter néanmoins l'exception que constituent les personnes seules, pour lesquelles les résultats sont les mêmes par UC que par personne.

Enfin, si le critère retenu est celui du taux d'effort, le parc est majoritairement accessible aux ménages au RSA, mais l'est moins pour les ménages dont les ressources sont équivalentes au seuil du premier quartile, la dégressivité des APL conduisant à ce que la part des revenus des ménages consacrée au logement augmente à mesure que les revenus s'accroissent. En effet, le taux d'effort étant calculé une fois les APL déduites, il peut être faible pour les

Taux d'accessibilité des T2 aux personnes seules du premier quartile, selon leur niveau de ressources et le reste-pour-vivre journalier retenu

- Intervalle d'accessibilité
- RSA
- Seuil Q1



Note de lecture : 8 % des T2 disponibles à la location en 2019 étaient accessibles pour des demandeurs personnes seules dont les ressources étaient égales au RSA, sous la condition que la personne ait un reste-pour-vivre de 12 € par jour, une fois prise en compte les APL. Le pourcentage est de 37 % si le reste-pour-vivre est abaissé à 10 € par jour.

Sources : RPLS et traitement ANCOLS.

ménages les plus modestes car le montant effectivement versé par ces derniers peut être très bas. A contrario, les ménages aux revenus les plus élevés sont contraints de verser une part plus importante de leurs ressources pour payer le loyer.

L'ANCOLS inscrit ses études dans une volonté d'être un acteur à l'appui des politiques publiques. La formulation de préconisations est ainsi devenue centrale dans ses publications. **Concernant l'accessibilité du parc social, l'ANCOLS a formulé les préconisations suivantes :**

→ Harmoniser les critères permettant de définir la solvabilité d'un ménage permettrait de standardiser l'analyse de la situation des ménages. Définir les modalités de prise en compte d'un reste-pour-vivre minimum comme cela est déjà fait dans le Code de la Construction et de l'Habitation pour le taux d'effort, constitue une piste de réflexion ;

→ Aider les ménages à accéder au RSA (ou à d'autres dispositifs pour les ménages qui ne peuvent pas en bénéficier). Ce travail contre le non-recours aux prestations sociales peut être mené par les services des bailleurs, ce qui permet, dans de très nombreux cas, de solvabiliser les ménages ;

→ Le parc social est globalement accessible aux ménages du 1^{er} quartile. Pour les ménages dont la situation ne permettrait néanmoins pas d'accéder aux logements qui correspondent à leurs besoins, il s'agirait de mettre en œuvre la Nouvelle politique des loyers (NPL) ou l'expérimentation issue de la loi Elan sur la baisse des loyers pour les ménages les plus modestes (ordonnance du 15 mai 2019).

ATTRIBUER PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUX MÉNAGES LES PLUS MODESTES HORS QPV N'AMPLIFIE PAS LES PHÉNOMÈNES DE SÉGRÉGATION EN DEHORS DE CES QUARTIERS

Depuis 2017, la loi « Égalité et Citoyenneté » dispose qu'un quart des attributions de logements sociaux situés en dehors des QPV bénéficient aux ménages demandeurs aux ressources les plus modestes, appelés « premier quartile » des demandeurs.

Au-delà du sujet de l'atteinte ou non de l'objectif d'un quart des attributions hors QPV destinées aux demandeurs aux ressources les plus faibles, se pose également la question de la répartition spatiale des attributions aux ménages les plus modestes. L'analyse géographique de la mise en œuvre de cette obligation met en lumière des différences géographiques d'attributions entre ménages du premier quartile bénéficiaires d'un logement social, selon leur niveau de ressources. En proportion, les ménages les plus modestes obtiennent plus souvent des logements dans les quartiers déjà les plus pauvres.

Cependant, il apparaît qu'attribuer davantage de logements sociaux aux ménages du premier quartile ne conduit pas à une augmentation de la ségrégation. Autrement dit, accroître la part de ménages du premier quartile dans les attributions en dehors des QPV n'a pas d'effet majorant sur la concentration de ces derniers dans des quartiers spécifiques.

La répartition actuelle du parc social, avec une sous-représentation de celui-ci dans les quartiers les plus aisés, limite néanmoins une mixité sociale au sens large. La situation est renforcée par le fait que les logements aux loyers les plus élevés sont en proportion plus nombreux dans les quartiers aisés et, à l'inverse, les logements les plus sociaux moins présents.

Ces travaux majeurs sur l'accessibilité économique du parc social et sa dimension géographique contribuent à souligner les conditions de réalisation de l'objectif d'attribution aux ménages les plus modestes. Les conditions d'accessibilité ont été quantifiées, ce qui permet d'effectuer des choix informés pour décider de tel ou tel outil à utiliser pour mesurer la solvabilité d'un ménage, par exemple.

Taux d'attribution hors QPV par IRIS par taux de pauvreté		
Taux de pauvreté	Taux d'attribution aux ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	Nombre d'IRIS ou communes non irisées
Moins de 10 %	12 %	2 873
De 10 à 15 %	15 %	3 564
De 15 à 20 %	16 %	2 728
De 20 à 25 %	17 %	1 774
Plus de 25 %	19 %	2 505

Note de lecture : 12 % des attributions hors QPV ayant lieu dans des IRIS avec un taux de pauvreté inférieur à 10 % sont destinés aux ménages du premier quartile.

Sources : RPLS 2018-2019-2020, SNE 2017-2018-2019, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi), calculs ANCOLS.



BILAN DE L'ACTIVITÉ RELATIVE AUX SYSTÈMES D'INFORMATION STATISTIQUE

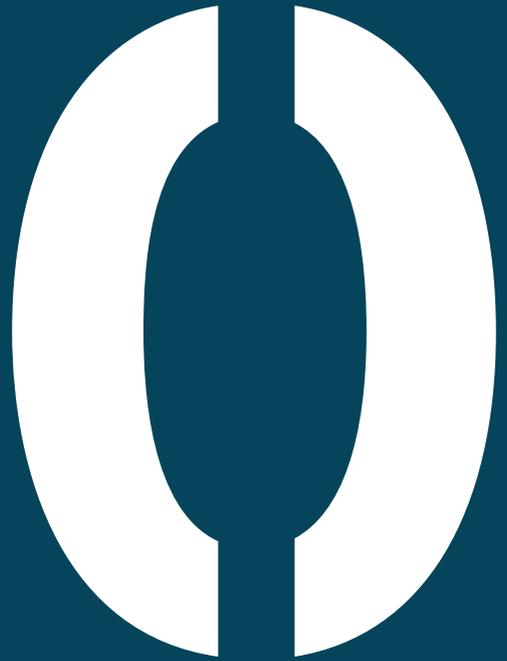
L'ANCOLS est habilitée, conformément à l'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation, à demander tous les documents, données et justifications nécessaires à l'exercice de ses missions.

L'agence a poursuivi en 2021 sa coopération avec les services du ministère chargé du logement, à savoir la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ainsi que le service de la donnée et des études statistiques (SDES), afin de recueillir et fiabiliser les données existantes sur le secteur du logement social. Ces bases de données concernent tant les logements du parc social que les locataires ou les demandeurs desdits logements.

En complément, l'ANCOLS dispose depuis 2019 d'un accès au fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) de manière sécurisée et nominative via le Centre d'Accès Sécurisé aux Données (CASD). L'agence dispose également de l'enquête Histoire de vie et patrimoine de l'Insee ainsi que de l'Enquête Nationale Logement (ENL).

En 2021, l'enrichissement du système d'information statistique accessible par un portail Business Object a été poursuivi.





BILAN SOCIAL
ET BUDGET

4



PLAFOND D'EMPLOI ET EFFECTIFS

Le plafond des autorisations d'emplois pour l'année 2021 a été fixé à 136 par la loi de finances de la même année. L'exécution au 31 décembre 2021 s'établit à 130 équivalents temps plein (ETP).

Au 31 décembre 2021, le nombre de collaborateurs est de 130 (130 ETP+2 apprentis).

L'ANCOLS est constituée de personnels sous double statut, public et privé. Sont ainsi employés par l'agence des agents de droit public (fonctionnaires en

position normale d'activité, agents détachés, agents non titulaires de droit public) et des salariés (en contrat à durée indéterminée ou déterminée et des intérimaires sur des missions ponctuelles).

Les agents de droit public sont très majoritairement des personnels de catégories A (filières administratives et techniques). Les cadres constituent la majorité des salariés.

Chiffres clés 2021 des effectifs

70 salariés soit
53% des collaborateurs
→ 67 CDI
→ 1 CDD
→ 2 contrats d'apprentissage



62 agents publics soit
47% des collaborateurs
→ 57 titulaires État
→ 1 contrat de détachement
→ 1 CDI de droit public
→ 3 contractuels État

4%

agents à temps partiel

130

collaborateurs au 31/12/2021

47

âge moyen

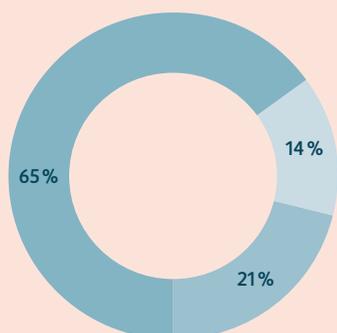
45%

de femmes

55%

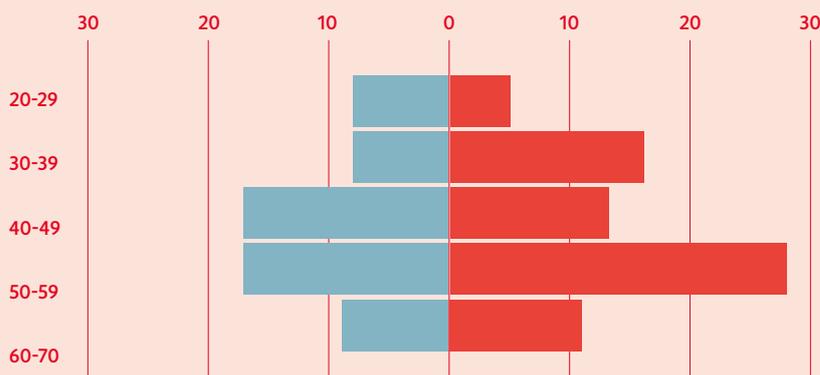
d'hommes

Répartition des effectifs de l'agence



- Fonctions de contrôle
- Fonctions d'études et statistique
- Fonctions supports

Pyramide des âges ANCOLS



- Femmes
- Hommes



DIALOGUE SOCIAL

Le dialogue social de l'année 2021 s'est poursuivi dans le cadre fixé par la loi ALUR et la directrice générale a réuni régulièrement les instances représentatives du personnel lors de différentes instances :

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

Par ailleurs, lorsque des sujets communs à l'ensemble du personnel de l'agence ont été identifiés, la directrice générale a réuni conjointement le comité technique et le comité d'entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives.

L'année 2021 aura également été une année de préparation à la mise en œuvre de la loi du 6 août 2019 de transformation publique qui revoit les instances représentatives du personnel. Ainsi, le projet de décret relatif au comité social d'administration de l'agence a été finalisé et ses dispositions doivent entrer en vigueur pour partie dans le cadre des élections professionnelles 2022 et pour partie à compter du 1^{er} janvier 2023.



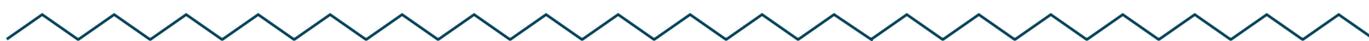
FORMATION PROFESSIONNELLE

Le développement des compétences des collaborateurs constitue un enjeu de première importance pour l'ANCOLS.

En 2021, un budget de 194 K€ a été consacré aux formations individuelles et collectives.

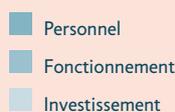
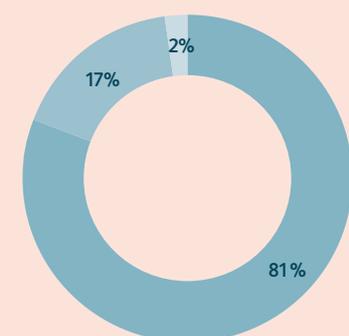
Sur l'ensemble de l'année et malgré les contraintes sanitaires encore présentes, 113 collaborateurs ont bénéficié d'une formation, soit 85 % des effectifs.

Le nombre de jours de formation cumulés sur l'année est de 752 jours, soit une moyenne en hausse par rapport à 2020 de presque 7 jours par personne.



BUDGET EXÉCUTÉ

Répartition des dépenses 2021



Les ressources 2021 de l'ANCOLS sont constituées pour l'essentiel des taxes affectées (1/3 de prélèvement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction versé par Action Logement, et 2/3 des cotisations versées par les organismes de logement social via le CGLLS, et 2/3 cotisations versées par les organismes de logement social) pour un montant total de 17,8 M€ dont 6,388 M€ pour Action Logement et 11,334 M€ pour la CGLLS. Elles restent stables par rapport aux années antérieures.

ANCOLS

Agence nationale
de contrôle
du logement social

—

Directrice de publication

Rachel Chane-See-Chu

—

ISSN

2553-1654

—

Dépôt légal

Septembre 2022

—

Conception

Giboulees.com

—

Crédits photos

Arnaud Bouissou
Manuel Bouquet
Terra

WWW.ANCOLS.FR