

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016



PRÉAMBULE ET AVERTISSEMENT	2
01. CONTRÔLE ET SUITES	4
BILAN DES CONTRÔLES ET DES SUITES DE L'ANNÉE 2016	5
1. L'EXÉCUTION DE LA PROGRAMMATION 2016	5
2. LES RAPPORTS PROVISOIRES ET DÉFINITIFS DIFFUSÉS AUX ORGANISMES	7
3. SUITES ADMINISTRATIVES DONNÉES AUX CONTRÔLES	8
ENSEIGNEMENTS TIRÉS DES CONTRÔLES	13
1. REVUE DES PRATIQUES DES OLS EN MATIÈRE DE COMMANDE PUBLIQUE	13
2. MISE EN PERSPECTIVE D'UN PLAN DE LUTTE CONTRE LA VACANCE : PARTÉLIOS HABITAT	15
3. EXEMPLE D'UN PROTOCOLE CGLLS AU SERVICE DE LA RESTRUCTURATION DU PARC : HAMARIS	16
02. STATISTIQUES, ÉTUDES ET ÉVALUATION	20
LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC	21
1. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES DU SECTEUR DE LA PEC	21
2. LES STATISTIQUES DESCRIPTIVES DES EMPLOIS DE LA PEC ET DES BÉNÉFICIAIRES	25
3. LE SUIVI DE LA PERFORMANCE DES CIL EN TERMES DE GESTION	27
4. LES ÉTUDES DESCRIPTIVES ET D'ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA PEC	29
LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL	30
1. LE CHANTIER ACCÈS AUX DONNÉES SECTORIELLES	30
2. LES ÉTUDES THÉMATIQUES RELATIVES AUX OLS	30
03. MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR L'ANCOLS	40
BILAN SOCIAL 2016	41
BUDGET DE L'ANCOLS	43
ANNEXES	
RÉPONSES À LA PARTIE CONTRÔLE ET SUITES	44
SIGLES UTILISÉS	48

PRÉAMBULE ET AVERTISSEMENT

Le rapport annuel d'activité de l'Agence est l'occasion de rendre compte de son activité de contrôle, ainsi que des suites qui ont été données à ses contrôles par son comité du contrôle et des suites et son conseil d'administration, chacun au titre de ses compétences respectives, et de porter un regard sur le secteur du logement social.

L'analyse des constats établis dans les rapports diffusés en 2016 permet de relever quelques tendances, d'illustrer des situations exemplaires ou présentant un intérêt particulier, de tirer des enseignements et, au besoin, de formuler des recommandations sur l'évolution du cadre d'intervention des organismes intervenant dans le secteur du logement social qui sont chargés d'un service d'intérêt général.

Toutefois, le panel des organismes contrôlés en 2016 n'a pas de représentativité statistique compte tenu des règles appliquées pour l'établissement de la programmation des contrôles par référence à un certain nombre de critères usuels :

- 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 CGLS pour les organismes en difficulté financière ou sous surveillance ;

- une coordination avec les autres corps de contrôle, qu'il s'agisse des chambres régionales des comptes, de la Cour des comptes ou encore de l'Inspection générale des finances.

Les illustrations et enseignements qui ont été tirés des contrôles ne sauraient donc faire l'objet d'inférence de portée générale. En outre, il convient d'être conscient du biais inhérent à un bilan d'activité de contrôle, même si sont relevées aussi les bonnes pratiques, l'accent est davantage mis sur les difficultés rencontrées par les organismes et les déficiences, insuffisances ou irrégularités constatées lors des contrôles, dans un but pédagogique, que sur les situations normales ou satisfaisantes.



01

CONTRÔLE ET SUITES

BILAN DES CONTRÔLES ET DES SUITES DE L'ANNÉE 2016

1. L'EXÉCUTION DE LA PROGRAMMATION 2016

Le tableau ci-dessous rend compte des contrôles figurant dans la programmation 2016 et qui ont été effectivement ouverts par l'Agence en 2016.

Il convient de préciser que le programme de contrôle 2016 approuvé par le conseil d'administration de l'Agence, réuni le 26 novembre 2015, était volontairement excédentaire par rapport à la capacité de contrôle prévisionnelle de l'Agence pour 2016. Cette « surprogrammation », nécessaire pour ménager une marge de souplesse dans l'exécution de la programmation et faire face aux aléas, explique le niveau des ouvertures effectives par rapport à la programmation.

le graphique ci-dessous et le tableau de la page 6 présentent la ventilation régionale (hors PEEC) de la programmation et des ouvertures effectives.

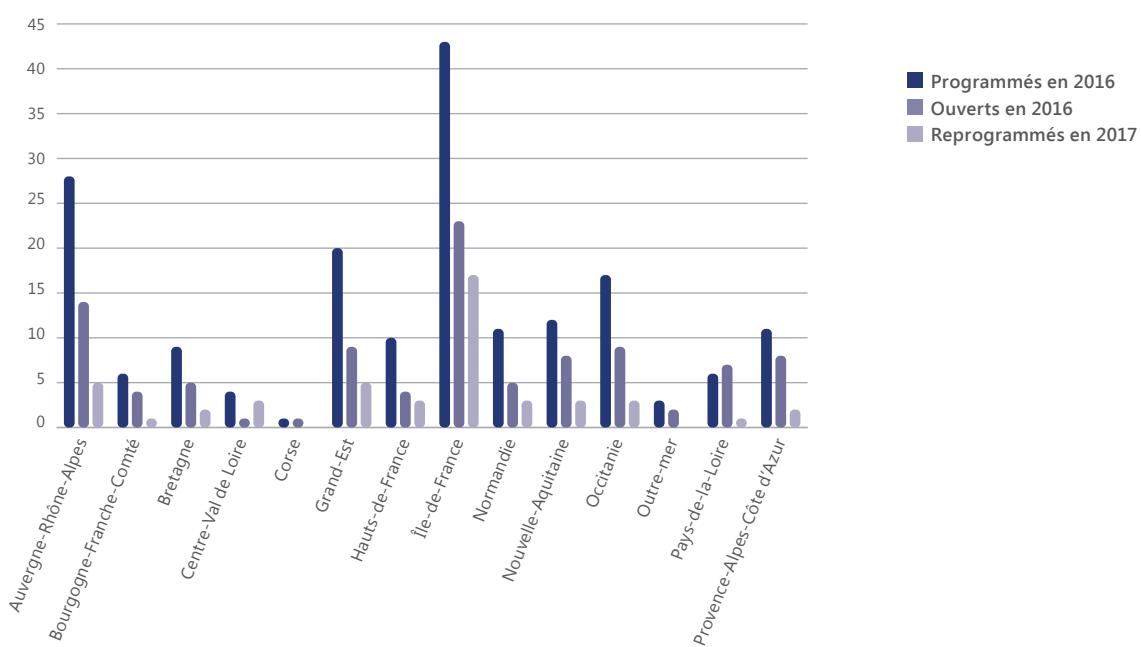
RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DE LA PROGRAMMATION 2016, PAR TYPE D'ORGANISME

Types d'organisme	Programmés en 2016	Ouverts en 2016	Reprogrammés en 2017			
SA d'HLM	46	18,18 % (24,08 %)	24	9,49 % (22,43 %)	16	6,32 % (33,33 %)
OPH	65	24,34 % (34,03 %)	46	17,23 % (42,99 %)	17	8,72 % (35,42 %)
SEM	34	18,38 % (17,80 %)	16	8,65 % (14,95 %)	6	2,99 % (12,50 %)
Coopératives	18	10,84 % (9,42 %)	6	3,61 % (5,61 %)	2	4,39 % (4,17 %)
Autres	18	(9,94 %)	8	(16,33 %)	7	(13,25 %)
PEEC	10	(5,24 %)	7	(6,54 %)	0	(0,00 %)
Total	191	(100 %)	107	(100 %)	48	(100 %)

Les pourcentages de la première série sont exprimés par rapport au nombre total d'organismes de chaque catégorie (population des organismes au 1^{er} janvier 2015).

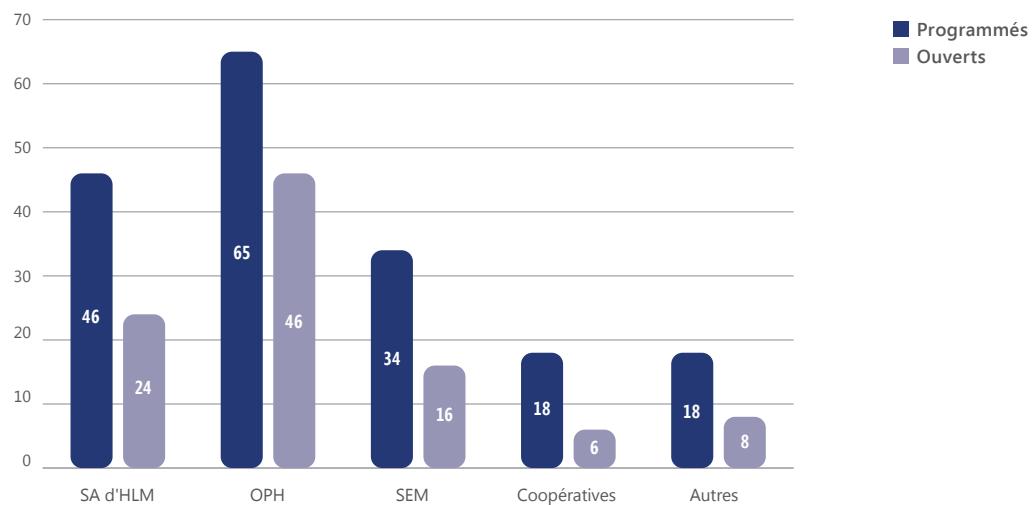
Les pourcentages entre parenthèses sont exprimés par rapport au nombre des contrôles programmés ou ouverts.

RÉPARTITION DE LA PROGRAMMATION 2016 PAR RÉGION (HORS PEEC)

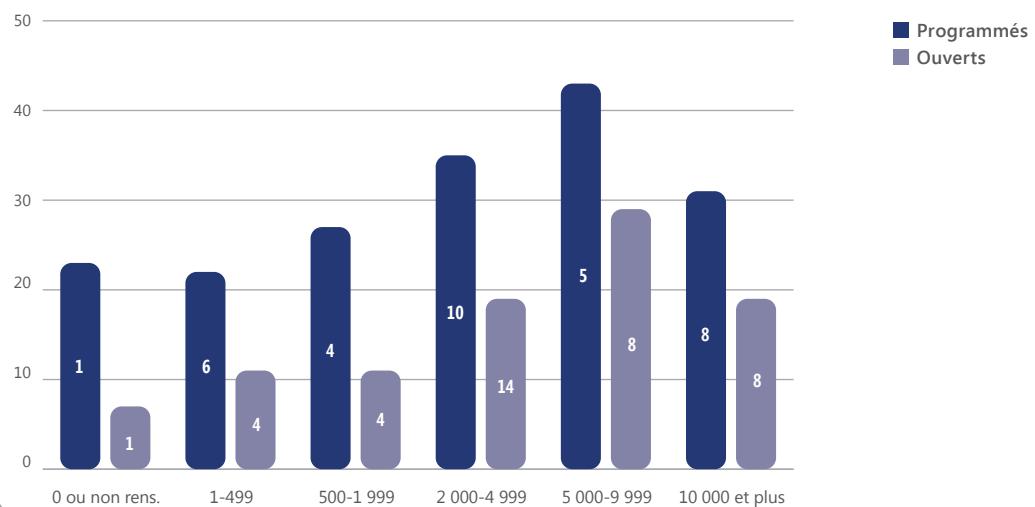


Ces données peuvent être aussi présentées par type d'organisme et par taille d'organisme comme le montrent les deux graphiques qui suivent.

RÉPARTITION DE LA PROGRAMMATION OLS 2016 ET DES OUVERTURES PAR TYPE D'ORGANISME (HORS PEEC)



RÉPARTITION DE LA PROGRAMMATION OLS 2016 ET DES OUVERTURES PAR TAILLE D'ORGANISME (HORS PEEC)



2. LES RAPPORTS PROVISOIRES ET DÉFINITIFS DIFFUSÉS AUX ORGANISMES

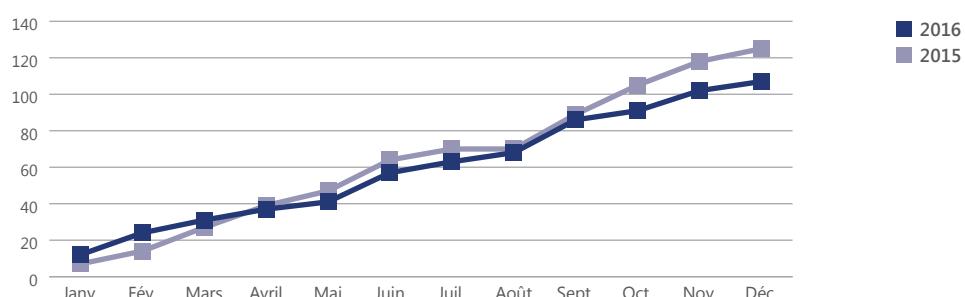
L'activité de contrôle 2016 peut être approchée à travers deux indicateurs : le nombre de rapports provisoires (RP) diffusés en 2016 et le nombre de rapports définitifs (RD) diffusés en 2016. Le tableau ci-contre rend compte de ces deux indicateurs, en « millésimant » les contrôles afférents par année de programmation.

Les graphiques ci-dessous présentent par rapport à l'année 2015 le rythme annuel de production, mesuré par le nombre de contrôles ouverts et par les indicateurs susmentionnés : le nombre de rapports provisoires diffusés et le nombre de rapports définitifs diffusés.

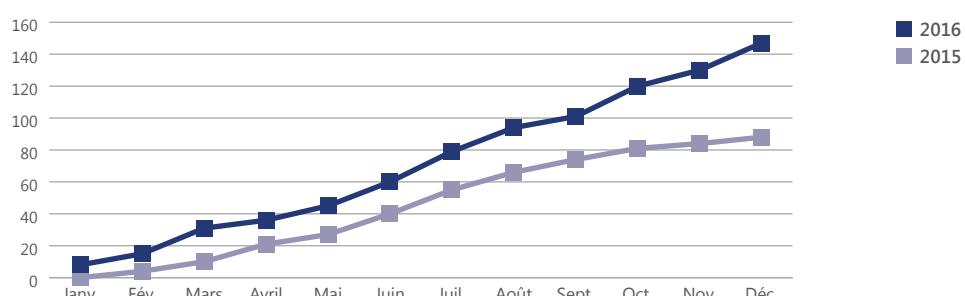
RÉPARTITION DE LA RÉALISATION DE CONTRÔLES 2016, PAR ANNÉE DE PROGRAMMATION

Année de programmation	Ouvertures 2016	RP 2016	RD 2016
2013			2
2014		21	37
2015		104	69
2016	107	22	4
Total	107	147	112

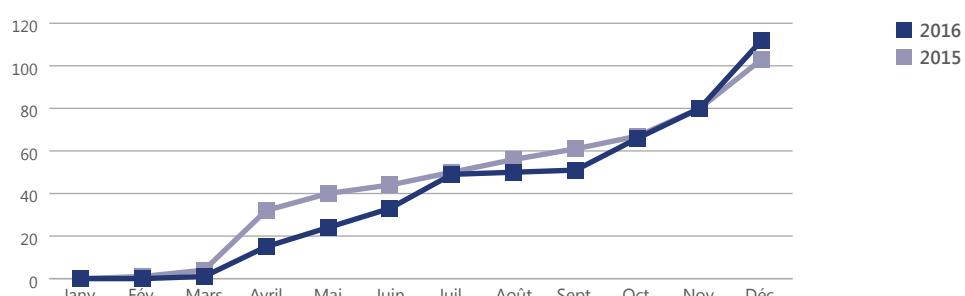
OUVERTURE CONTRÔLES OLS ET PEEC



DIFFUSION DU RAPPORT PROVISOIRE

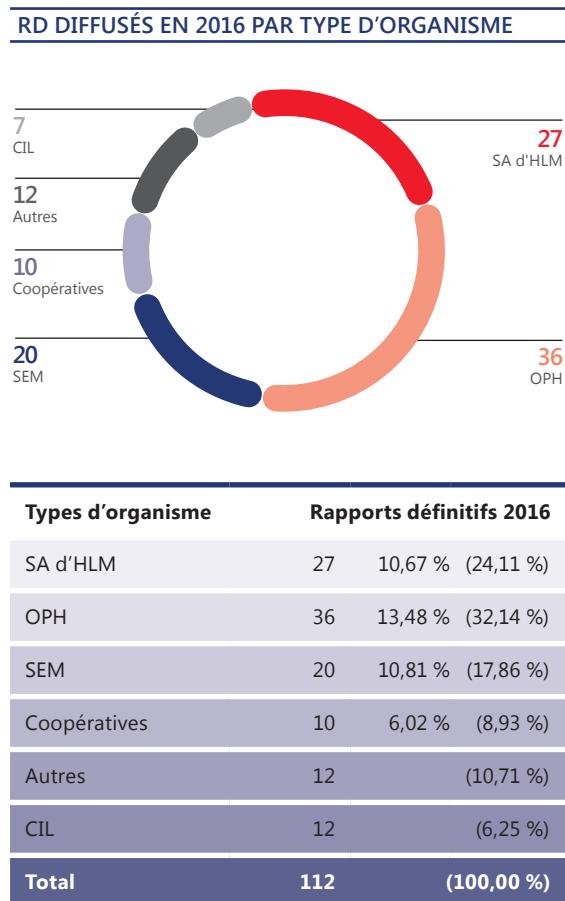


DIFFUSION DU RAPPORT DÉFINITIF



Le bilan par rapport à l'année 2015 montre une nette progression dans le nombre de rapports provisoires transmis aux organismes (de 88 en 2015 à 147 en 2016) et une légère progression dans celui des rapports définitifs diffusés (de 103 en 2015 à 112 en 2016).

Comme l'illustre le graphique suivant, les offices publics de l'habitat représentent la plus importante catégorie d'organismes contrôlée durant l'année 2016 par l'Agence.



Le nombre de logements correspondant à ces 112 rapports définitifs est de 604 662, soit près de 12 % du total du parc locatif social. De plus, le nombre de logements correspondant aux 147 rapports provisoires transmis aux organismes est de 904 262, soit près de 19 % du parc locatif social.

Enfin, la publication des rapports sur internet a été faite en continu 4 mois après leur diffusion conformément à la réglementation (article R. 342-14 du Code de la construction et de l'habitation). Ainsi, courant 2016, 97 rapports ont été publiés sur le site de l'Agence.

3. SUITES ADMINISTRATIVES DONNÉES AUX CONTRÔLES

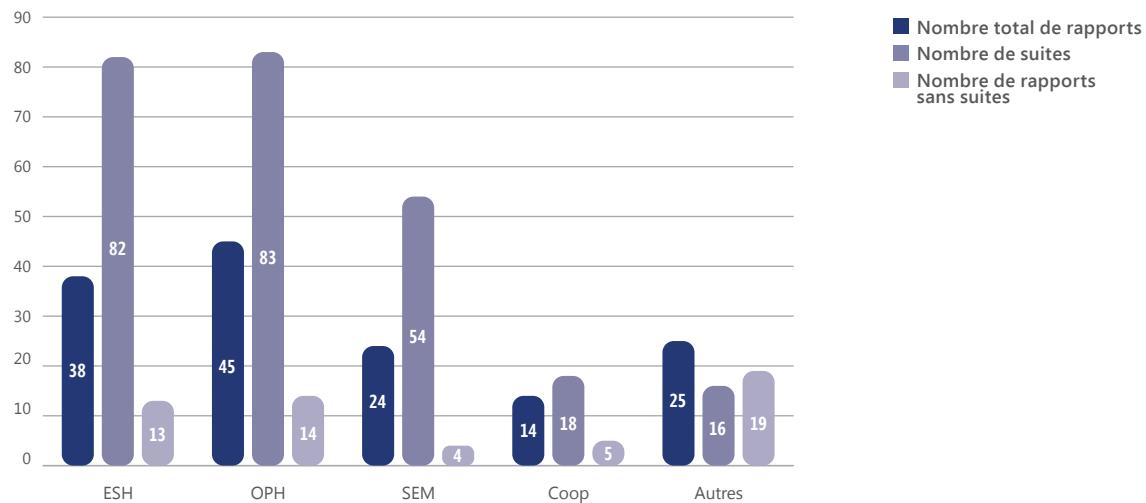
Au cours de l'année 2016, le Comité du contrôle et des suites (CCS) s'est réuni onze fois. Au cours de ces réunions, il a examiné 146 dossiers, dont 91 avec des suites administratives et 55 sans suites administratives. 253 suites administratives ont été demandées pour les 91 dossiers qui en font l'objet (voir graphique page 8, en haut).

3.1 SUITES RELATIVES AUX CONTRÔLES PORTANT SUR LES OLS

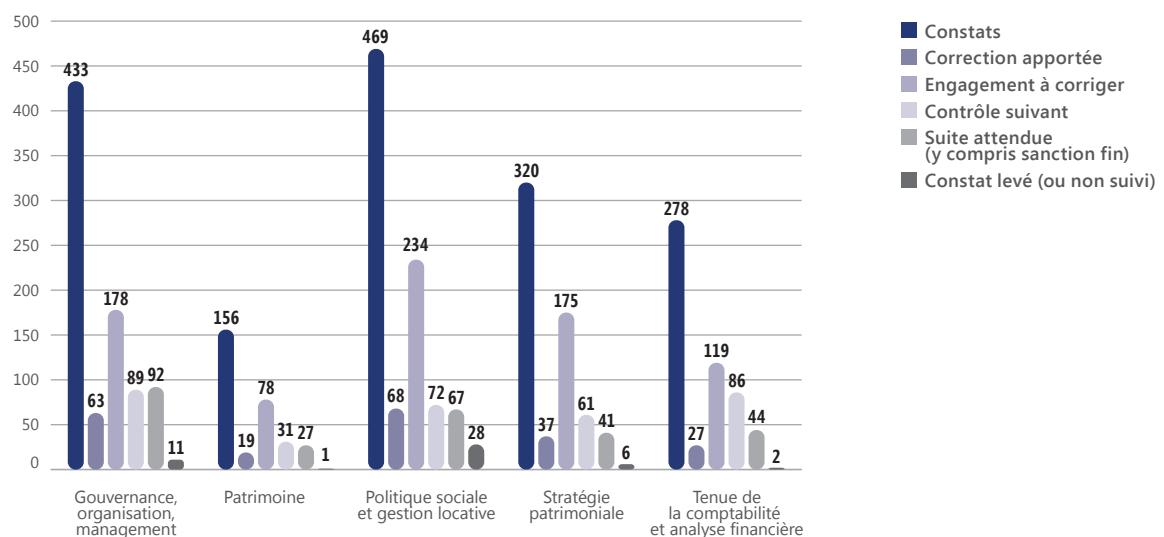
Une analyse détaillée des constats et observations figurant dans les 146 dossiers examinés en CCS montre que 1656 constats ont été relevés :

- les problèmes relevés ont été corrigés à l'issue du contrôle pour 214 constats ;
- les organismes se sont engagés à mettre en œuvre des actions de correction pour 784 constats ;
- 253 constats font l'objet de suites administratives et 18 constats se traduisent par des propositions de sanctions pécuniaires (voir 3.3), soit 271 constats avec des suites administratives ou des propositions de sanctions ;
- aucune suite n'est proposée pour 339 constats qui feront l'objet d'un examen lors du contrôle suivant ;
- 48 constats ont été levés ou n'ont pas fait l'objet de propositions de sanctions (voir figure page 9, en bas).

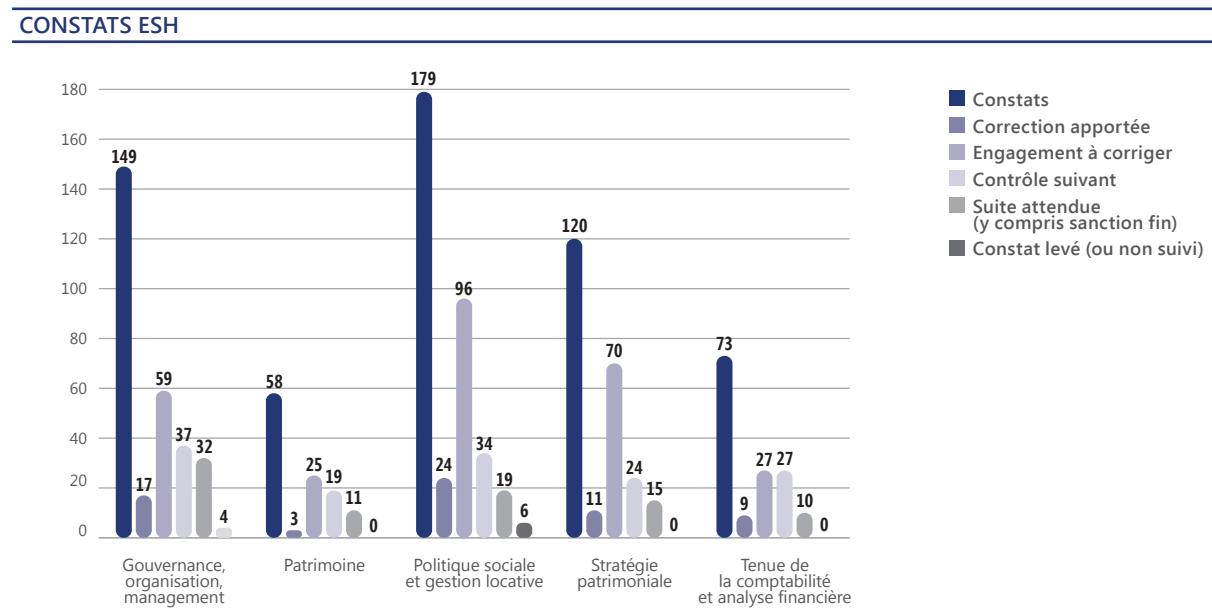
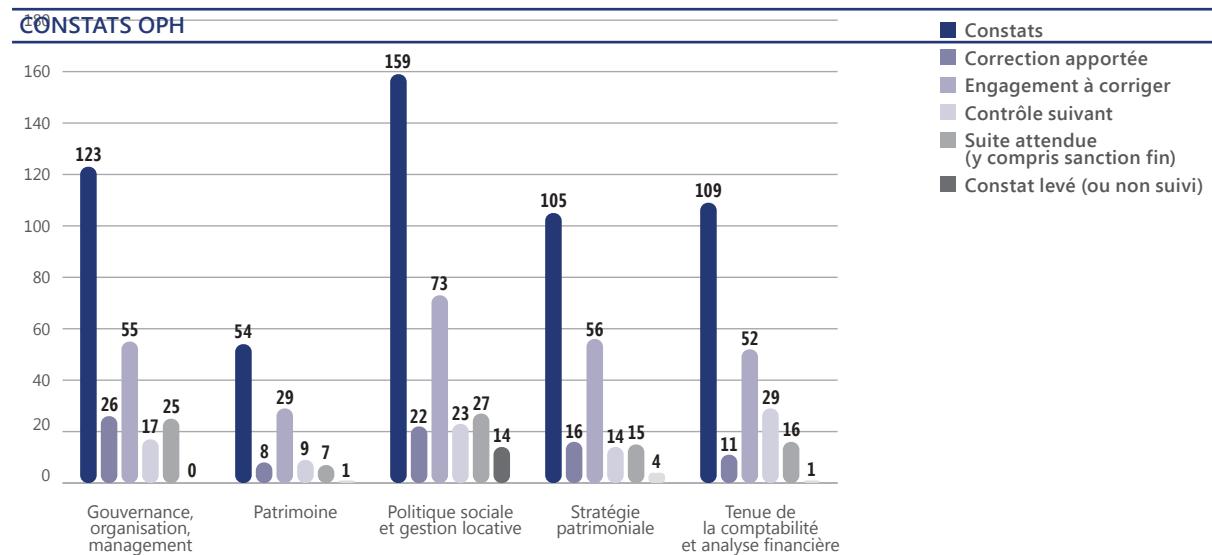
NOMBRE DE RAPPORTS PAR TYPE D'ORGANISME



CONSTATS ET SUITES POUR LES 146 DOSSIERS EXAMINÉS EN CCS EN 2016



L'analyse comparative entre les OPH et les ESH ne met pas en évidence de différence majeure entre ces deux catégories d'organismes.



L'examen qualitatif du détail des constats et suites met en évidence que 433 constats concernent le fonctionnement général des organismes, avec des insuffisances relevées en matière notamment de commande publique, de contrôle interne, ou de fonctionnement du conseil d'administration et de la gouvernance :

Thème	Constats	Suites
Gouvernance, organisation et management	433	92
dont :		
Commande publique		
	77	19
Fonctionnement du CA	63	16
Contrôle interne	28	7
Fonctionnement de la gouvernance (problèmes avec les GIE, les filiales)	28	4
Activités hors objet social	26	6
Contrat du directeur général	26	10

Dans le domaine de la gestion patrimoniale, les 156 constats recensés concernent notamment des dysfonctionnements portant sur les charges locatives ou les hausses de loyers.

Thème	Constats	Suites
Patrimoine	156	27
dont :		
Provision des charges		
	27	2
Hausse de loyer	24	7
Régularisation des charges	18	3
Charges irrégulières	18	4
Charges élevées	16	0

En matière de politique sociale et de gestion locative, sur les 469 constats identifiés, les attributions irrégulières et les dysfonctionnements en matière de gestion des attributions ou de fonctionnement des CAL représentent des proportions significatives.

Thème	Constats	Suites
Politique sociale et gestion locative dont :	469	49 (+ 18)
dont :		
Attribution irrégulière		
	50	3 (+ 18 sanctions)
Gestion des attributions	49	7
Gestion de proximité	42	6
Fonctionnement CAL	39	7
Gestion des impayés	34	3
Informations locataires (quittancement)	33	0
Vacance et rotation des logements	27	3
Accessibilité des logements	19	0

Quant à la stratégie patrimoniale, sur les 320 constats qui en relèvent, un nombre significatif est imputable à des motifs tels que l'absence de réalisation de diagnostics techniques obligatoires, les faiblesses en matière de maintenance du parc ou encore la non-actualisation du PSP.

Thème	Constats	Suites
Stratégie patrimoniale dont :	320	41
dont :		
Diagnostic technique (non-réalisation)		
	67	13
Stratégie patrimoniale	40	5
Maintenance du parc	36	7
Ventes de logements	30	1
Actualisation Plan stratégique de patrimoine (PSP)	27	5
Coût de gestion (frais de gestion)	21	1

Enfin, dans le domaine financier, les 278 constats effectués s'expliquent notamment par des manquements en matière de tenue de la comptabilité (en particulier de programmes) et des insuffisances dans la réalisation d'analyses prévisionnelles.

Thème	Constats	Suites
Tenue de la comptabilité et analyse financière dont :	278	44
Tenue de la comptabilité	117	17
Analyse financière	87	9
Analyse prévisionnelle	60	18

3.2. SUITES RELATIVES AUX CONTRÔLES PORTANT SUR LE SECTEUR PEEC

Les contrôles effectués sur les organismes du secteur de la PEEC ont conduit à 83 suites se répartissant ainsi :

- dysfonctionnements dans la gouvernance des organismes (20) ou de leurs groupes (7) ;
- faiblesses en termes d'organisation et de fonctionnement avec notamment des conséquences en matière de commande publique (9) ;
- maîtrise des enjeux de ressources (8) ;
- insuffisances dans la gestion des aides aux personnes physiques (22) et des financements des personnes morales (3) ;
- quelques manquements dans les domaines comptable et financier (8) ;
- des irrégularités dans l'objet social de certaines filiales et organismes liés ou dans leurs modalités de gouvernance (6).

Compte tenu de la réforme Action Logement, ces constats ont été portés à la connaissance de la nouvelle gouvernance sans donner lieu à des suites particulières.

3.3. SANCTIONS

Le conseil d'administration de l'ANCOLS a proposé, en 2016, 18 sanctions pécuniaires aux ministres chargés du logement et, le cas échéant, des collectivités territoriales (à noter que depuis l'entrée en vigueur de la loi Égalité/Citoyenneté, le ministre chargé du logement est devenu, par simplification, seul compétent pour prendre des sanctions à l'encontre des organismes). Ces propositions se font suite à une analyse fine au cas par cas, dans un souci de traiter les situations avec cohérence et pondération selon les enjeux, la présence ou non d'erreurs matérielles ainsi que l'intentionnalité.

Toutes les propositions de sanctions proposées depuis 2015, soit 20 en tout, ont été suivies d'effet par des décisions ministérielles. Elles concernent 10 OPH, 6 SAHLM, 3 SEM et 1 SCIC. Le motif le plus récurrent est le **dépassement des plafonds de ressources des ménages** demandeurs, les autres motifs étant des attributions hors CAL, le non-respect du contingent préfectoral, l'absence de numéro unique, la non-application du SLS ainsi qu'une faute grave de gestion. Le produit de ces sanctions est désormais versé à la CGLLS. Leur ordre de grandeur est généralement de quelques dizaines milliers d'euros mais trois dépassent cent mille euros.



ENSEIGNEMENTS TIRÉS DES CONTRÔLES

1. REVUE DES PRATIQUES DES OLS EN MATIÈRE DE COMMANDE PUBLIQUE

1.1. TYPOLOGIE DES IRRÉGULARITÉS ET INSUFFISANCES RELEVÉES

L'examen d'un panel de 187 rapports produits depuis 2013 a permis d'identifier 179 irrégularités réparties en huit catégories d'atteinte aux principes de la commande publique.

Prestations réalisées sans aucune mise en concurrence ou mesures de publicité, dont l'origine en est souvent l'ignorance qu'elles relèvent en fait d'un marché (commissaires aux comptes, huissiers, prestations de conseil, missions d'assistance, consultations)

Les organismes concernés confient, le plus souvent par contrat, des prestations ponctuelles ou dans la durée à des intermédiaires variés (souvent issus des professions juridiques, fiscales et comptables) en considérant qu'elles ne relèvent pas de la commande publique. 29 cas ont été recensés dans cette catégorie. Se distinguent notamment quelques cas comme l'absence de mise en concurrence d'un marché de maîtrise d'œuvre considéré comme la poursuite du marché initial (un cas), l'absence totale de contrats (2 cas), la passation d'une convention de gré à gré entre deux organismes en violation des règles de l'ordonnance (un cas).

Absence de mise en concurrence et/ou de remise en concurrence et/ou de mesures de publicité, généralement en dessous des seuils de procédure formalisée

Dans cette catégorie, on recense des irrégularités relatives aux exigences minimales de mise en concurrence et de publicité pour les marchés à procédure simplifiée (par exemple demande de plusieurs devis) ainsi que le défaut de remise en concurrence dans les délais et selon les modalités requises. Cette catégorie est la plus abondante avec 67 cas relevés.

Dans cet ensemble, se distinguent des pratiques irrégulières dans le domaine du recours aux marchés de maîtrise d'œuvre (SAHLM et SEM principalement) avec une dizaine de cas.

Non-respect des résultats de l'appel d'offres

Certains organismes ont recours aux facultés prévues par l'ordonnance (appel d'offres restreint ou l'attribution des lots en procédure négociée après d'appel d'offres infructueux), mais contournent le résultat de l'appel d'offres. Sur la période analysée, quatre cas sont ainsi identifiés.

Irrégularités dans le déroulement de la procédure d'attribution

Dans certains cas (25 relevés sur la période analysée), l'opacité dont la procédure est entachée ne permet pas de comprendre le traitement réservé à certaines candidatures qui auraient dû être écartées ou au contraire prises en compte, pas plus qu'elle ne permet de justifier des prestations hors acte d'engagement voire un changement complet de procédure.

Atteinte au respect du formalisme

L'atteinte aux règles formelles vise notamment l'absence de constitution d'une CAO dans les cas où elle est obligatoire (cinq cas identifiés) ou l'absence de saisine de celle-ci ou des irrégularités dans son fonctionnement (une trentaine de cas sur la période étudiée).

Avenants irréguliers

L'irrégularité majeure consiste dans le détournement de l'objet même de l'avenant, lui conférant les caractéristiques d'un marché en soi (modification substantielle, prolongation de la durée du marché initial, prestations nouvelles) et bouleverse en conséquence l'économie générale du marché initial. L'avenant est parfois l'outil maladroitement utilisé pour corriger les effets d'un mauvais cadrage du marché.

Neuf irrégularités ont été recensées à ce titre pour autant d'organismes concernés.

Non-suivi de l'exécution des marchés

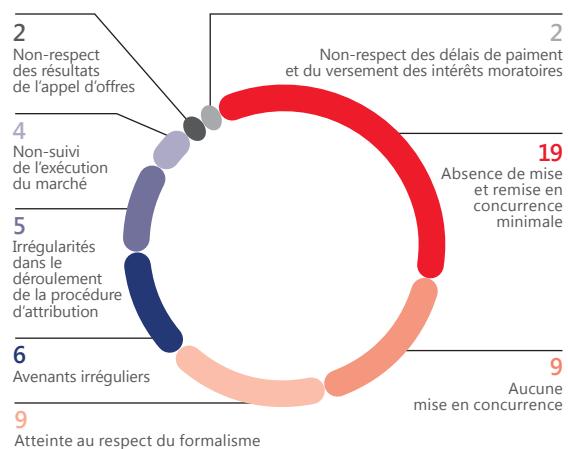
Dans les sept cas identifiés, il concerne le plus souvent le mauvais contrôle des prestations à réaliser, parfois aux lourdes conséquences financières.

Non-respect des règles concernant les intérêts moratoires

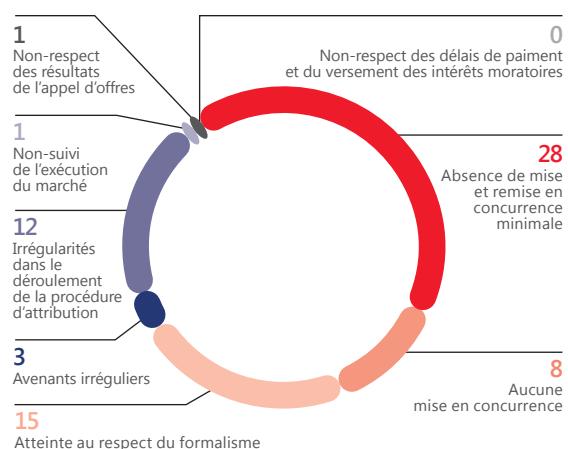
Au taux excessif de rejet des mandats sur les marchés ou de délais de mandatement dépassés, qui soulignent l'absence de maîtrise des procédures, s'ajoute bien souvent l'absence de versement d'intérêts moratoires, comme observé dans trois organismes.

En distinguant les OPH, les ESH et les SEM de logements sociaux, les types d'irrégularités énumérés ci-dessus se ventilent ainsi qu'il suit :

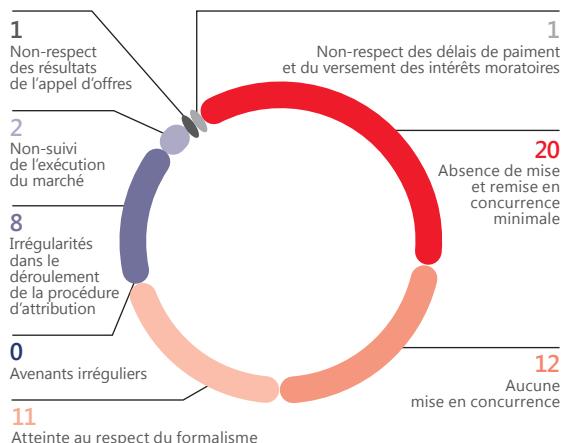
RÉPARTITION DES IRRÉGULARITÉS DANS LES RAPPORTS OPH



RÉPARTITION DES IRRÉGULARITÉS DANS LES RAPPORTS SAHLM



RÉPARTITION DES IRRÉGULARITÉS DANS LES RAPPORTS SEM



1.2. BONNES PRATIQUES EN MATIÈRE D'ORGANISATION DE LA COMMANDE PUBLIQUE

La revue des conclusions des 187 rapports du panel susmentionné révèle un certain nombre de pratiques vertueuses en matière de commande publique dans au moins une dizaine de rapports.

Ainsi, plusieurs OPH ont maintenu une CAO ainsi qu'un comité d'achat qui se prononce sur les marchés entre le seuil de 15 k€ et la procédure formalisée (alors que l'ordonnance de 2005 à laquelle ils étaient rattachés rendait cette CAO facultative en dessous de certains seuils), ce qui traduit une volonté de conservation de procédures rigoureuses.

De même, plusieurs SA HLM et SEM ont adjoint à la CAO un comité d'achat qui se prononce sur les marchés entre le seuil de 15 k€ et la procédure formalisée ou étendu les prérogatives de la CAO en dessous des seuils qui rendent son intervention obligatoire.

De façon générale, on observe par ailleurs des initiatives destinées à assurer une organisation interne efficace de la commande publique et des mesures de professionnalisation avec, a minima, des méthodes de contrôle internes rigoureuses.

2. MISE EN PERSPECTIVE D'UN PLAN DE LUTTE CONTRE LA VACANCE : PARTÉLIOS HABITAT

Bien que le taux national de la vacance non technique puisse apparaître modéré (3,3 %), une tendance à la hausse est constatée sur les territoires détendus chez les organismes qui ne développent pas un plan d'actions complet pour la contenir. Ici est décrit un plan exemplaire par la cohérence des actions mises en œuvre à partir d'un diagnostic précis. Au-delà des résultats encourageants observés au niveau d'un organisme, il est à rappeler que sans approche territoriale lucide sur la réalité des besoins, ce type de plan mené à cette seule échelle peut conduire à transférer la poussée de la vacance à la fois sur les autres organismes de logement social et sur les bailleurs privés. ESH de 10 500 logements, implantée dans le Calvados, la SA Partélios Habitat connaît un fort niveau d'activité patrimoniale (construction, ventes, démolition), conjugué avec une évolution défavorable de la vacance commerciale des logements, qui a doublé en trois ans. Face à cette situation, un diagnostic précis a été élaboré. À l'instar d'autres bailleurs, la comptabilisation des logements vides et l'analyse des motifs de la vacance font l'objet d'un suivi rigoureux au titre du compte-rendu mensuel d'activité communiqué en interne à l'ensemble des services.

L'originalité du projet et du plan élaboré par Partélios Habitat repose sur l'idée qu'il n'existe pas de « solution miracle » immédiate. C'est la compilation formalisée et suivie d'un ensemble d'ajustements coordonnés dans l'organisation du travail et d'actions de progrès qui est susceptible de fournir des résultats de manière durable.

Ainsi, le plan mis en œuvre est :

• **complet** : il touche à l'amélioration des outils de travail des équipes, à la multiplication des points d'échanges en interne, à l'intensification de la recherche de candidats, au développement de la diffusion de l'offre, à la facilitation des prises de contact par les demandeurs, à la mise en place d'arguments commerciaux spécifiques pour les chargé(e)s de clientèle, à l'amélioration de la fluidité dans la « chaîne » d'attribution des logements, à la définition d'efforts commerciaux ciblés sur les loyers à la relocation et à la fidélisation des locataires en place (il vaut mieux prévenir que guérir..);

La fréquence des réunions d'équipe à vocation générale ou thématique s'est accrue. De manière complémentaire, des entretiens individuels entre les chargés de clientèle et leurs responsables sont instaurés tous les trois mois.

La « fiche logement » standard, intégrée au logiciel de gestion, sous-utilisée et à la fonction « administrative », a été revue pour en faire un support de valorisation des atouts des immeubles proposés à la

location et de leur environnement. Une version simplifiée a été élaborée en vue de faciliter sa diffusion par mail aux demandeurs potentiellement intéressés. Les actions de fidélisation des locataires sont axées sur la tranquillité publique, autour de l'objectif de réponse sous 48 h aux courriers relatifs aux troubles de voisinage, de l'actualisation des procédures contentieuses, et du développement du partenariat avec les forces de l'ordre.

• **cohérent** : à quoi sert de fluidifier et d'améliorer le « parcours » du ménage demandeur si en interne, on dispose d'une capacité de réponse limitée ou d'une réactivité insuffisante ? Le plan s'attache à traiter ces deux aspects en parallèle ;

La mise en place de lignes directes pour tous les chargés de clientèle, de messages de répondeurs adaptés, et la fourniture de cartes de visite va ainsi de pair avec l'amélioration de la présentation de l'offre disponible sur le site internet de la société et le développement de son référencement.

Le transfert de la gestion de la visite des logements vides au pôle clientèle a amélioré les délais d'organisation et de réponse aux sollicitations.

• **opérationnel** : là où parfois on se contente d'assigner des objectifs de réduction de la vacance aux équipes sans se soucier des moyens pour y parvenir, le plan identifie tous les leviers potentiels par un ensemble de « petites » actions concrètes, qui prises isolément ne sont pas « spectaculaires », mais dont la consolidation aboutit à de véritables avancées dans l'exercice des métiers de la gestion locative.

La remise à plat des missions de tous les intervenants du processus d'attribution des logements et la simplification des procédures ont été bénéfiques pour l'homogénéisation des pratiques.

L'association des personnels dans un groupe de travail « logements vacants » permet l'échange régulier et la définition de solutions adaptées à chaque ensemble immobilier.

Les chargés de clientèle sont invités à consacrer une demi-journée par mois « sur le terrain » à la connaissance du patrimoine qu'ils gèrent.

La réalisation de visites de logement avant le positionnement des ménages demandeurs en CAL améliore le taux d'acceptation et réduit les durées de vacance. Des réductions mesurées et adaptées de loyer à la relocation sont de nature à accélérer la relocation en rééquilibrant le rapport qualité/prix du logement.

Les premiers résultats sont encourageants, avec une réduction de près 25 % de la vacance, sur un peu plus d'un semestre.

Dans son rapport de contrôle, l'Agence a apprécié très favorablement la démarche de l'ESH, tout en indiquant que l'analyse des motifs de départ des locataires, insuffisamment exploitée, constitue une piste de progrès à explorer pour appréhender et maîtriser encore davantage les phénomènes à l'œuvre.

3. EXEMPLE D'UN PROTOCOLE CGLLS AU SERVICE DE LA RESTRUCTURATION DU PARC : HAMARIS

L'office public de l'habitat « Hamaris » est rattaché au département de la Haute-Marne. À l'exclusion des villes de Saint-Dizier et de Chaumont, il intervient sur l'ensemble du territoire départemental à dominante rurale, marqué depuis plusieurs années par la déprise démographique, une population vieillissante et un taux de pauvreté supérieur à celui du territoire métropolitain. Le marché immobilier est détendu avec une vacance élevée (11 % pour le parc privé et le parc social) et en augmentation sur la dernière décennie.

POPULATION LOGÉE ET PATRIMOINE

Au regard des évolutions constatées lors de l'analyse des enquêtes OPS¹ 2012 et 2014, l'office loge davantage de personnes isolées, davantage de personnes âgées. La part des ménages logés bénéficiaires de l'APL² est majoritaire. On observe également une relative paupérisation des nouveaux entrants avec une progression d'environ 2,5 points des ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS³ confirmant le rôle social joué par Hamaris. Malgré les augmentations réalisées, réglementaires ou permises par le protocole CGLLS, les loyers sont modérés. La marge globale de progression théorique des loyers reste élevée.

Le parc de l'office est proche de 6 000 logements dont presque un tiers sont concentrés sur le canton de Langres, seul centre urbain sur lequel l'office intervient. Comparés aux ratios nationaux RPLS 2014, on constate que la part du patrimoine ancien y est inférieure d'environ 5 points (RPLS 2014 : 60,30 %), conséquence directe de la restructuration partielle du parc de l'office.

UN PROTOCOLE CGLLS AU SERVICE DE LA RESTRUCTURATION DU PARC

L'office a bénéficié sur la période 2009-2014, d'un protocole de consolidation CGLLS⁴. Les subventions obtenues, tant de la CGLLS que de l'État et des collectivités territoriales, lui ont permis de retrouver une situation financière correcte et d'engager la restructuration de son parc. Le protocole CGLLS a permis à l'organisme de contracter fortement son parc puisque le nombre de logements en gestion et en propriété a chuté de 476 unités sur la période 2010-2014.

Ce patrimoine a été assez sensiblement restructuré sur la période 2009-2014 avec plus de 500 démolitions, près de 150 ventes et 250 constructions, pour parvenir à une réduction de près de 7,5 % du parc sur la période, réduction qui, associée à des constructions neuves et à des réhabilitations renforçant l'attractivité des logements, a contribué à résorber une vacance qui demeure toutefois à un niveau supérieur aux ratios nationaux.

Le protocole consolidé CGLLS 2009-2014 a également permis de réhabiliter 20,88 % des logements conventionnés au 31 décembre 2014 proportion supérieure à l'objectif initialement fixé. Le bilan d'exécution du protocole CGLLS fait ressortir un coût moyen des réhabilitations à 31 860 € par logement. Les coûts de réhabilitations sont semblables à ceux observés dans d'autres organismes ayant réalisé des réhabilitations de même envergure. Ces opérations ont principalement porté sur la mise en sécurité et la rénovation thermique ; 400 logements ont été labellisés « BBC rénovation ».

DES EFFORTS FRUCTUEUX POUR LIMITER LA VACANCE

Malgré un contexte local démographique et économique en dépression, la vacance est globalement inférieure aux ratios régionaux et départementaux et en constante baisse sur la période 2010-2014 (excepté pour la vacance de plus de 3 mois en Champagne-Ardenne). La contraction du parc de l'office et des constructions plus adaptées à la demande contribuent à la réduction de la vacance. Ces niveaux de vacance restent néanmoins élevés comparativement aux ratios nationaux. À titre d'exemple, le ratio national concernant la vacance à plus de 3 mois est de 1,5 % alors que celui d'Hamaris est à 3,88 % en 2014.

Outre la réduction du parc, l'organisme déploie également d'autres moyens pour réduire la vacance telles que des visites de pré-attribution des logements, la promotion des offres sur internet, dans la presse et auprès des entreprises locales. Enfin, chaque commercial a des objectifs en matière de vacance mais qui n'entrent pas dans le calcul de sa rémunération.

1. OPS : Occupation du parc social.

2. APL : Aide personnalisée au logement.

3. PLUS : Prêt locatif à usage social.

4. CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social.

POLITIQUE PATRIMONIALE

Une politique patrimoniale active et soutenable financièrement

La politique patrimoniale de l'OPH sur la période 2009-2014 a été fortement marquée par le protocole de consolidation CGLLS. Elle s'articulait autour de 4 axes :

- la démolition de logements vacants ou peu attractifs ;
- la réhabilitation des bâtiments pérennes ;
- la construction de logements répondant à la demande (accessibilité-BBC...) ;
- une politique de vente favorisant l'accession à la propriété.

Le protocole CGLLS trouvait sa justification dans l'ampleur des besoins patrimoniaux au regard d'une situation financière fragile et de vacance importante.

Le tableau ci-dessous (Nombre de logements), **compare les objectifs du protocole aux résultats obtenus par Hamaris** au 31 décembre 2014. Les résultats comprennent à la fois les réalisations et les opérations engagées sur la période 2009-2014.

Au regard du bilan de réalisation, l'organisme a assez largement dépassé les objectifs du protocole CGLLS et résorbé la vacance au sein de son parc.

Ainsi, sur la période 2010-2014, le parc de logements conventionnés APL, a diminué de 7,39 % avec un volet démolition très important et une politique de ventes soutenue (23 % des sorties du patrimoine) (voir tableau en bas de page).

Le PSP validé fin 2014 pour la période 2015-2024 organise la stratégie patrimoniale autour des mêmes leviers que ceux du protocole CGLLS. En dépit d'une situation tendue sur la période 2015-2017 concernant l'évolution du taux d'autofinancement et du potentiel financier, l'organisme est en capacité de financer la programmation définie à condition d'atteindre ses objectifs de vente de patrimoine.

OBJECTIFS DU PROTOCOLE/RÉSULTATS OBTENUS

Nombre de logements	Démolition	Construction	Réhabilitation	Vente
Objectifs Protocole	462	242	1 043	100
Réalisés et engagés au 31/12/2014	564	247	1 246	152

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Année	Parc logements conventionnés hors gendarmerie au 01/01	Construction	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage en diminution	Démolition	Parc au 31/12	Évolution annuelle
2010	6 443	14		35	3	154	6 265	- 2,76 %
2011	6 265	17	20	36		88	6 178	- 1,39 %
2012	6 178	11		27		50	6 112	- 1,07 %
2013	6 112	6		21		78	6 019	- 1,52 %
2014	6 019	38		18	1	71	5 967	- 0,86 %
Total		86	20	137	4	441		- 7,39 %

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS 2014-2024

Patrimoine locatif	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Livrailles		29	46	76	51	17	15	30	30	30	80
Vente et démolitions		- 30	- 92	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40	- 40
Logements au 31/12	6 020	6 019	5 973	6 009	6 020	5 997	5 972	5 962	5 952	5 942	5 982

Le programme d'investissements retenu est cohérent avec le PSP mais fondé sur des hypothèses réactualisées fin 2015. Il prévoit sur la période 2015-2024 la production de 404 logements et la vente ou la démolition de 442 logements. Le programme de réhabilitation du patrimoine existant concerne 1 349 logements. Le patrimoine d'Hamaris devrait donc évoluer selon l'échéancier ci-dessus :

Au total, ce programme représente un investissement de 92,4 M€ financé par emprunt à hauteur de 68,8 M€ (74 %), par des subventions pour 7,3 M€ (8 %) et par 16,3 M€ de fonds propres (18 %).

Des constructions neuves pour accompagner le renouvellement du parc

Le nouveau PSP prévoit la construction de 340 logements sur la période 2014-2023 dont près de la moitié déjà engagés sur la période 2014-2016. La localisation de ces nouvelles constructions est circonscrite aux secteurs jugés les plus attractifs (sud et nord-ouest du département et Nogent). L'équilibre des financements entre PLUS et PLAI correspond aux besoins du territoire. L'offre nouvelle reste mesurée et vise à compenser les ventes et les démolitions.

La stratégie décrite est en adéquation avec la nature de la demande et le contexte local. Hamaris a pour objectif de stabiliser son patrimoine autour de 6 000 logements. Au regard de l'évolution démographique du département, il convient néanmoins de réexaminer régulièrement le niveau de cet objectif.

Une politique d'entretien privilégiant la réhabilitation thermique

Outre les prévisions en matière de renouvellement de composants, de gros entretien et de maintenance sur 2015-2024, le PSP intègre sur la période 2015-2019 la réalisation des diagnostics amiante à hauteur de 2 343 k€. Il prévoit des travaux de mise en sécurité pour 571 logements, de réhabilitations thermiques standard pour 358 logements, de réhabilitations lourdes BBC pour 592 logements. Il prévoit enfin la résidentialisation de 164 logements.

UNE POLITIQUE DE VENTE CONSTANTE ET ACTIVE, DÉTERMINANTE POUR LA RÉALISATION DU PROJET PATRIMONIAL

Le CA délibère à un rythme annuel sur le bilan de la politique de vente de logement de l'année précédente et sur les orientations de l'année en cours. 80 % des ventes portent sur des logements individuels. Les locataires occupants, acheteurs de leur logement, bénéficient d'une remise sur le prix de vente de 0,5 % par année de présence entière au sein du logement à compter de la 10^e année et dans la limite maximale de 15 %. L'Office prévoit une garantie de rachat et de relogement exclusivement pour les acquéreurs locataires occupants.

Le prix de vente affiché est ferme et non négociable et se situe selon les cas dans une fourchette de plus ou moins 10 % de l'estimation de France Domaines. **Les acheteurs des logements sont pour 92 % d'entre eux des locataires occupants.**

Le Plan Stratégique de Patrimoine 2015-2024 propose une large sélection pour la cession d'éléments du parc, 1 148 logements ont été identifiés comme éligibles à la vente et situés pour 77 % d'entre eux sur des secteurs considérés attractifs dans le contexte Haut-Marnais. Hamaris envisage, sur la période concernée, de vendre 195 logements pour un prix net moyen de 52,2 k€.

LES EFFETS DU PROTOCOLE CGLLS SUR LES COMPTES

Un subventionnement important qui accompagne les efforts de l'Office visant à redresser la rentabilité de son exploitation

Le protocole de consolidation CGLLS a été mis en place entre 2009 et 2014 avec un double objectif : permettre à Hamaris de conduire un programme d'adaptation de son parc et recouvrer une meilleure rentabilité de son exploitation. Le tableau, ci-après page 19, issu du bilan du protocole en date de juillet 2015, illustre l'ampleur du soutien financier à la politique de remise à niveau du parc locatif d'Hamaris.

Le conseil départemental a concentré son soutien sur les opérations de réhabilitation thermique alors que ces mêmes opérations étaient également subventionnées par le FEDER⁵. Cette situation a débouché sur un constat de surcompensation. À ce titre, l'office a donc dû rembourser près de 66 k€ d'aides européennes.

Au final, le programme de remise à niveau et d'adaptation du parc aura bénéficié de 17,4 M€ d'aides soit 18 % de plus que ce qui était prévu initialement. Ce soutien s'est traduit essentiellement par des subventions d'investissement.

Toutefois, une partie de l'aide provenant de la CGLLS est comptabilisée sous la forme de subvention d'équilibre. Ceci impacte directement le niveau d'autofinancement net de l'office, il convient donc d'en tenir compte dans l'analyse de l'évolution de cet indicateur de la rentabilité de l'exploitation de l'office.

Sur la période considérée, l'autofinancement net connaît une évolution remarquable. Son montant est multiplié par plus de vingt passant de 172 k€ en 2010 à 3 501 k€ en 2014. Rapporté au chiffre d'affaires, il passe de 0,76 % en 2010 à 14,68 % en 2014, c'est-à-dire à un niveau supérieur à celui du ratio médian 2013 des offices de province (11,99 %).

Toutefois, pour mieux juger du niveau de profitabilité de l'exploitation, un calcul du montant de l'autofinancement net de l'office ne prenant pas en compte les subventions d'équilibre versées par la CGLLS à partir de 2011 permet de constater, comme précédemment, une amélioration de la profitabilité de l'exploitation sur la période considérée. Cependant, les niveaux d'autofinancement recalculés des deux derniers exercices se situent cette fois sous la valeur médiane 2013 (11,99 %).

Plusieurs facteurs concourent à cette amélioration des performances d'exploitation. Du côté des produits tout d'abord : alors que le nombre de logements de l'office baisse de 7,39 % entre 2010 et 2014, le produit des loyers progresse de plus d'1 M€ ce qui est la conséquence des augmentations dérogatoires contractualisées dans le cadre du protocole CGLLS et d'une réduction sensible de la vacance. Alors qu'il était de 3 151 € en 2010, le produit moyen par logement s'établit ainsi en 2014 à 3 531 €. Ce montant demeure toutefois encore sous la valeur médiane 2013 des offices de province (3 615 €). Ensuite du côté des principaux postes de charges, les coûts de gros entretien et ceux liés à la TFPB connaissent des progressions limitées de l'ordre de + 10 % entre 2010 et 2014. Les coûts de gestion sont maîtrisés sur la même période, + 133 k€ soit + 2,2 %.

BILAN DU PROTOCOLE CGLLS – JUILLET 2015

Subventions	Prévues	Versées	Notifiées (à verser)	Total
Conseil départemental de la Haute-Marne	8,2 M€	7,3 M€	0,9 M€	8,2 M€
Caisse de garantie du logement locatif social	4,4 M€	3,8 M€	0,6 M€	4,4 M€
État	1,3 M€	1,6 M€	0,2 M€	1,8 M€
Communes (apports de terrains)	1,1 M€	0,9 M€	0,3 M€	1,2 M€
Région Champagne-Ardenne	0,8 M€	0,7 M€	1,1 M€	1,8 M€
	14,7 M€	14,3 M€	3,1 M€	17,4 M€

EFFET DU PROTOCOLE SUR L'AUTOFINANCEMENT NET

	2010	2011	2012	2013	2014
Autofinancement net	172 k€	1 203 k€	2 252 k€	3 635 k€	3 501 k€
Subvention d'équilibre CGLLS		218 k€	947 k€	918 k€	1 271 k€
Autofinancement net (sans subvention CGLLS)	172 k€	985 k€	1 305 k€	2 717 k€	2 230 k€
% du chiffre d'affaires	0,76 %	4,28 %	5,67 %	11,53 %	9,39 %

5. FEDER : Fonds européen de développement économique et régional.



02

STATISTIQUES, ÉTUDES ET ÉVALUATION

LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

Au cours de l'année 2016, 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) et de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (dite PEAEC), ainsi que la production d'études sur ce champ. L'association des deux participations est dénommée par convention PEC, participation à l'effort de construction.

1. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES DU SECTEUR DE LA PEC

Les enquêtes réalisées en 2016 sur les données financières et opérationnelles relatives aux emplois et aux ressources du secteur de la PEC ont porté pour l'exercice 2015 sur les données provisoires et les données définitives. Ces dernières concernaient tant les CIL que les autres organismes collectant et/ou bénéficiant des fonds, en particulier les organismes d'HLM et les SEM de logements sociaux. Des enquêtes sur des données prévisionnelles initiales et révisées pour l'exercice 2016 ont également été conduites auprès des CIL.

L'exercice 2015 constitue l'antépénultième exercice pour lequel l'Agence récolte les enquêtes sous ce format, la réforme Action Logement ayant été lancée en 2016 avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte et de la participation des employeurs à l'effort construction. Cette réorganisation a entraîné la perte des agréments des CIL pour collecter et distribuer la participation des employeurs à l'effort de construction et donc leur dissolution ainsi que celle de l'UESL. Cette réforme a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2017, via trois entités, ALG (entité mère), ALS et ALI¹ qui ont reçu par dévolution les actifs et les passifs des CIL et de l'UESL.

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 2015.

DÉTAIL DES DONNÉES RECUÉILLIES

Les transmissions des données annuelles comptables et financières à l'ANCOLS se sont inscrites, pour les CIL, selon un calendrier prédéfini, dans les phases de reporting :

- **provisoire (n-1)** : transmission à mi-février dans un document synthétique des chiffres provisoires de la collecte reçue, des retours de prêts (données globales au 31 décembre n-1), des principaux emplois et de la trésorerie ;
- **réel (n-1)** : transmission à mi-mai 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 ;
- **prévisionnel initial (n)** : transmission synthétique à mi-mai de l'année n des documents prévisionnels initiaux, définis par la loi du 1^{er} mars 1984, présentés pour examen au conseil d'administration ;
- **prévisionnel révisé (n)** : transmission synthétique à mi-novembre de l'année n des documents prévisionnels révisés (résultat prévisionnel, actif réalisable et disponible, passif exigible) présentés au conseil d'administration. Ces données sont également dites « intermédiaires ».

1. ALG : Action logement groupe, entité mère mixte de société de financement.

ALS : Action logement services, SASU, chargée de la collecte de la participation, la distribution des emplois et la gestion des fonds alimentés par les ressources issues de la collecte.

ALI : Action logement immobilier, SASU, a pour objet de financer par l'intermédiaire de ses filiales, des actions dans le domaine du logement.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

SUIVI ANNUEL STATISTIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE DE LA PEEC EN 2015

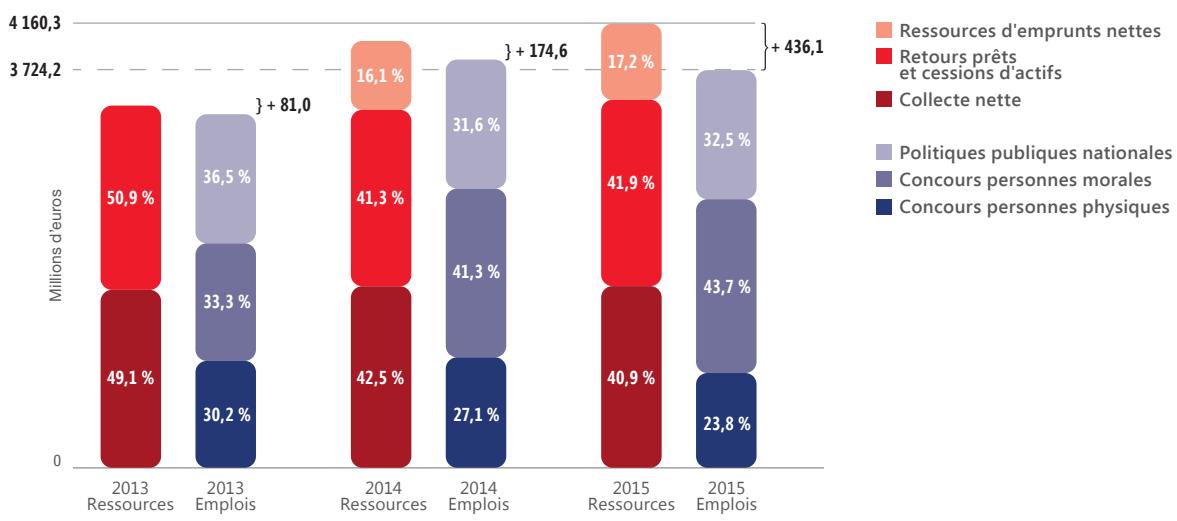
Source : ANCOLS, Rapport annuel statistique et financier, exercice 2015

UN RESPECT QUASI-COMPLET DES VOLUMES D'EMPLOIS PRÉVUS PAR LE « DÉCRET-ENVELOPPES »

L'exercice 2015 constitue le premier exercice de la période quinquennale pour lequel les emplois réalisés s'élèvent à 3 724,2 millions d'euros pour un total des enveloppes maximales de 4 033 millions d'euros et des enveloppes minimales de 3 419 millions d'euros. Les financements de politiques publiques (PNRU, ANAH, FNAL, ANIL) sont conformes aux niveaux prévus. Les concours au fonctionnement de l'APAGL et au fonds GURL se situent dans les limites des enveloppes fixées, sachant que le niveau de financement du fonds GURL dépend de facteurs exogènes, notamment la diffusion du produit et sa sinistralité. Les financements accordés à l'AFL atteignent 200 millions d'euros, soit le niveau de l'enveloppe maximale réglementaire. Concernant les concours aux personnes morales, leur niveau global est inférieur à la limite maximale de l'enveloppe pour l'exercice 2015. Les subventions et apports en fonds propres (250 millions d'euros) sont supérieurs à l'enveloppe cible. Avec un montant de 970,0 millions d'euros, les prêts amortissables au logement social et intermédiaire et les préfinancements sont en dessous des limites de l'enveloppe fixée.

Quant aux concours aux personnes physiques, ils n'atteignent pas la limite de l'enveloppe cible prévue. Sur la période 2015, le montant des prêts accession et travaux est légèrement inférieur à l'enveloppe réglementaire et s'élève à 579,2 millions d'euros. Les autres aides et les dispositifs de sécurisation locative n'atteignent pas le niveau de l'enveloppe cible.

À noter que le nouveau dispositif de sécurisation locative a évolué, la garantie des risques locatifs ayant été remplacée au 1^{er} janvier 2016 par le dispositif VISALE, ce dernier se recentrant sur les locataires jeunes salariés et les ménages précaires.



Champ : CIL

UNE CONSOLIDATION DE L'EXCÉDENT DES RESSOURCES SUR LES EMPLOIS POUR LA PEC

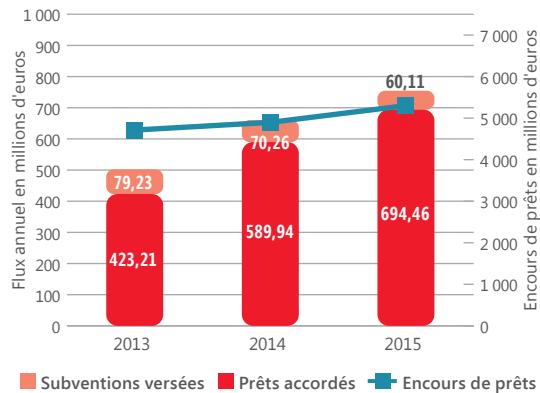
La synthèse des flux financiers met en évidence une consolidation en 2015 de l'excédent des ressources sur les emplois (+ 436,1 millions d'euros), cet excédent s'accroît par rapport à 2014 (+ 174,6 millions d'euros) et à 2013 (+ 81,0 millions d'euros). Malgré cette situation excédentaire, il est à noter un renforcement des concours aux personnes morales (+ 2,4 %), notamment les personnes morales intragroupes, une baisse des concours aux personnes physiques (- 3,3 %) et une quasi-stabilité du financement des politiques nationales (+ 0,9 %).

UNE POURSUITE DE LA CONSOLIDATION DES FONDS PROPRES DES ENTITÉS DÉTENUES

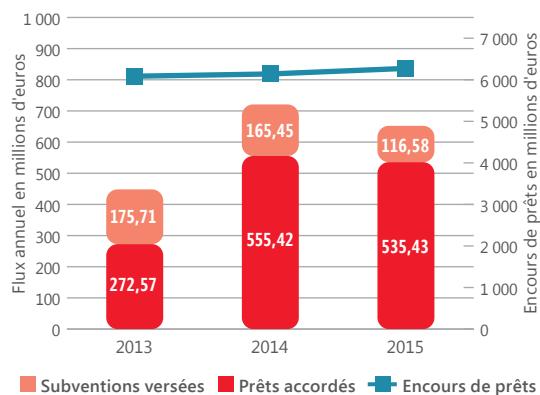
Les encours de financement intragroupe (+ 13 %) se renforcent et demeurent supérieurs aux encours de financement hors groupe (- 8,4 %). Ce renforcement du financement des personnes morales intragroupes se traduit par une progression des opérations intragroupes sur titres (+ 10,3 %) liées exclusivement à des augmentations de capital ou opérations assimilées. La prépondérance des financements intragroupes met en évidence une plus forte orientation des financements en faveur d'entités contrôlées par Action Logement. L'Agence s'est interrogée sur l'objectif d'équité de traitement entre les deux catégories d'entités en engageant une analyse comparative sur les financements intragroupes.

Les graphiques suivants donnent les termes de la comparaison quantitative des financements d'Action Logement entre les personnes morales intragroupes et celles hors groupes.

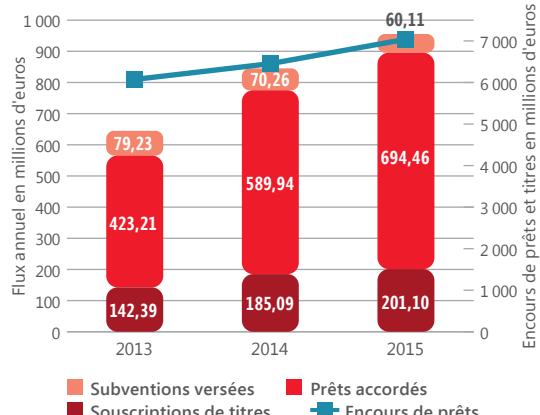
FINANCEMENTS PM INTRAGROUPES (HORS TITRES)



FINANCEMENTS PM HORS GROUPE (HORS TITRES)



FINANCEMENTS PM INTRAGROUPES (Y COMPRIS TITRES)



.../...

.../...

UN RENFORCEMENT DES MARGES DE MANŒUVRE

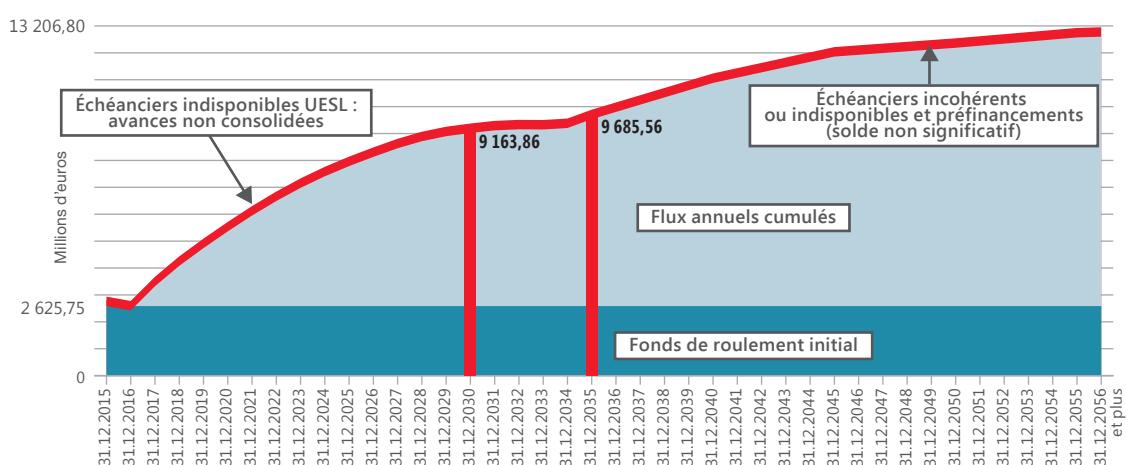
Les dynamiques récentes se traduisent par une hausse de 14,8 % de la trésorerie globale nette (hors collecte) des CIL et de l'UESL en 2015, après des progressions de 9,8 % en 2014 et 5,7 % en 2013.

Les encours de ressources stables des collecteurs (hors UESL¹) augmentent de 0,8 milliard d'euros entre 2014 et 2015 pour atteindre 21,9 milliards d'euros. On observe simultanément un accroissement moins important des encours d'emplois durables² qui passent de 18,9 milliards d'euros en 2014 à 19,3 milliards d'euros en 2015. Il s'en suit une augmentation du fonds de roulement dont le niveau s'élève à 2,6 milliards d'euros à fin 2015.

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 des collecteurs (hors UESL).

Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 9,2 milliards d'euros d'ici quinze ans et de 13,2 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. Quant aux préfinancements (208,3 millions d'euros) et aux avances non consolidées faites par les CIL à l'UESL (357,9 millions d'euros), la quote-part qui sera consolidée sous forme de prêts demeurera dans le fonds de roulement prévisionnel selon les échéanciers qui seront retenus alors que la quote-part qui sera consolidée sous forme de subventions se traduira par une réduction à due concurrence du fonds de roulement prévisionnel.

ÉVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT PROSPECTIF HORS RESSOURCES NOUVELLES



1. Les ressources stables comprennent les ressources définitives (essentiellement les capitaux propres, les fonds PEEC reçus sous forme de subventions (pour la part non redistribuée sous la forme de subvention) et les amortissements et dépréciations) et les ressources non définitives (quasi-exclusivement les fonds PEEC reçus sous forme de prêts et provisions).

2. Les emplois durables sont constitués des créances, des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales, et des participations.

2. 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 des CIL :

- **réservations locatives et patrimoine des groupes (n-1)** : transmission à fin mars de données de dénombrement, individualisées par organisme, des logements détenus par les entités contrôlées directement et indirectement par les collecteurs, 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 ainsi que les droits réservés sur fonds de la PEAEC font également l'objet d'un recueil de données « cadre ». Les droits réservés en contrepartie des financements de l'ANAH et de l'ANRU sont également suivis ;
- **obligation DALO (n-1)** : transmission à fin mars 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. 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 enquêtes.

2.1. 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 quantifier le patrimoine des groupes des collecteurs, à qualifier l'emploi des fonds pour le financement locatif, ainsi qu'à dénombrer et décrire l'usage des droits de réservation négociés.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DES RÉSERVATIONS LOCATIVES DES CIL EN 2015

Source : ANCOLS, Réservations locatives et patrimoine de la PEEC, exercice 2015

Au 31 décembre 2015, les CIL déclarent un parc de 1,30 million de logements locatifs sociaux et non sociaux, détenus par 229 entités dans lesquelles ils ont des participations significatives¹. 94 % des logements sont détenus par des SA d'HLM, soit près de 1,2 million de logements. 35 747 logements ont été acquis ou livrés au cours de l'exercice par ces organismes, dont 34 % en Île-de-France.

En 2015, les CIL ont financé 5 568 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, représentant 161 232 logements en 2015, situés pour 42 % en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEC déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,289 milliard d'euros, la moitié dédiée à des opérations franciliennes (51 %). La quotité des fonds de la PEC représente en moyenne 6 % du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 30 %. Le nombre de nouveaux droits négociés en 2015 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, y compris en structures collectives (hébergements et logements-foyers), est de 48 872, dont 46 181 droits affectés à des logements ordinaires, répartis en 32 501 droits de suite et 13 680 droits uniques.

Au 31 décembre 2015, le stock de droits de suite déclaré par les CIL en contrepartie de fonds de la PEEC, hors structures collectives, est de 681 605, dont 608 412 droits livrés. Les droits déclarés échus ou rendus définitivement au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 22 499, parmi lesquels 19 846 droits de suite (dont 715 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'attributions de logements réservés, hors structures collectives, déclaré par les CIL est de 66 304. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 16 220.

1. Seuil de détention à partir de 20 %, en principe (Code du commerce).

2.2. L'ENQUÊTE SUR L'OBLIGATION DALO

Une enquête est dédiée au suivi de l'obligation faite aux CIL 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). Ce suivi est réalisé selon une fréquence annuelle. Foncière Logement, également soumise à une obligation de logement d'un quart de ménages relevant du DALO sur son patrimoine en développement immobilier, a également fait l'objet d'une enquête.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

OBLIGATION DALO DES CIL ET DE FONCIÈRE LOGEMENT EN 2015

Source : ANCOLS, *L'obligation DALO du secteur de la PEEC, exercice 2015*

Les CIL déclarent avoir réalisé 2 529 attributions au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative¹ en 2015. Ce nombre est à nouveau en légère progression par rapport à l'exercice antérieur (+ 12 %, après une hausse de 6 % entre 2013 et 2014).

Le ratio des attributions relevant de l'obligation DALO des CIL sur l'ensemble des attributions réalisées dans le parc de droits de réservation des CIL, hors structures collectives, à savoir 82 524, que ce soit par ou pour le compte des CIL (66 304 attributions) ou dans le cadre de rendus pour un tour (16 220), s'établit à 3,1 % en 2015. Ce ratio était de 2,9 % en 2014 et 2,7 % en 2013. La région Île-de-France, qui concentre 1 868 attributions à des ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative, dispose d'un ratio de 7,6 %, contre 7,2 % l'exercice précédent.

En 2015, Foncière Logement déclare l'attribution de 73 logements de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues, à des ménages déclarés prioritaires et à reloger en urgence au titre du DALO. La totalité a été réalisée dans le cadre de relocations de logement. Le ratio d'attribution de logements à des bénéficiaires relevant de l'obligation DALO de l'AFL est de 2,4 % (contre 1,5 % en 2014), et de 6,7 % en Île-de-France (contre 2,7 % en 2013).

1. Ces ménages sont comptabilisés au titre de l'exécution de l'obligation DALO uniquement dans les départements où un accord local signé entre le Préfet et les CIL concernés le prévoit.

2.3. LE SUIVI TRIMESTRIEL DES AIDES AUX MÉNAGES

Le suivi des emplois de la PEEC dédiés aux personnes physiques a été réalisé selon une fréquence trimestrielle. Les données analysées sur les aides aux ménages des CIL sont collectées par l'UESL.

Le descriptif des prêts et des subventions versés ainsi que celui des bénéficiaires a été publié en 2016.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

AIDES AUX MÉNAGES ALLOUÉES PAR LES CIL EN 2016

Source : ANCOLS, *Analyse des aides aux ménages versées au titre de la PEEC, bilan exercice 2016*

Le suivi couvre les aides suivantes : avance LOCA-PASS, garantie LOCA-PASS, prêt accession, prêt travaux, MOBILI-PASS, prêt aux ménages en difficulté et PASS-FONCIER. Les MOBILI-JEUNE ne sont pas dans le champ.

En 2016, l'activité au titre de la PEEC relative aux aides aux ménages s'est encore ralenti que ce soit en termes de nombre d'aides distribuées ou de montants décaissés, confirmant la tendance générale à la baisse observée depuis plusieurs années.

345 640 aides ont été distribuées en 2016, soit une baisse de 1,8 % par rapport à 2015 où 351 860 aides avaient bénéficié aux ménages. Cette baisse s'explique essentiellement par le recul de l'activité au titre des avances LOCA-PASS (environ 7 000 aides en moins par rapport à 2015).

Les montants versés au titre des aides aux ménages sont en nette diminution passant de 670,6 millions d'euros en 2015 à 637,8 millions d'euros en 2016, soit une baisse de 4,9 %. Ce recul s'explique notamment par la forte diminution des versements au titre de l'accession (près de 40 millions d'euros en moins par rapport à 2015).

3. LE SUIVI DE LA PERFORMANCE DES CIL EN TERMES DE GESTION

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

Cette démarche est basée sur des indicateurs définis par l'Agence, afin d'apprécier la performance des collecteurs 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 ;
- l'optimisation des coûts de gestion.

PRINCIPES ÉVALUATIFS

Le suivi de la performance en termes de gestion des organismes collecteurs 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 des collecteurs 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 des organismes et d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et 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 des organismes.



3.1. LES MOYENS DE PRODUCTION

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par les CIL (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 des collecteurs s'appuie sur des indicateurs caractéristiques des ressources humaines, des implantations des collecteurs et des entités qu'ils contrôlent. L'offre de logements, en termes de droits de réservation détenus, est également appréhendée.

3.2. L'EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

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

3.3. LE COÛT OPÉRATIONNEL ET L'EFFICIENCE

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût global de fonctionnement des collecteurs 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 des collecteurs.

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 les collecteurs. Cette analyse intra sectorielle, dont le champ de comparaison est composé des seuls CIL, permet d'identifier des organismes avec un profil atypique ou présentant des signaux d'inefficience.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

SUIVI DE LA PERFORMANCE EN TERMES DE GESTION DES ORGANISMES COLLECTEURS

Source : ANCOLS, Rapport annuel statistique et financier, exercice 2015

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 des CIL et relèvent du cycle « Ressources-Moyens-Production », font état de performances individuelles variables des CIL et d'une stabilité de leurs coûts de fonctionnement.

L'analyse des indicateurs d'appréciation de la réalisation des objectifs réglementés d'emplois montre que ceux-ci sont globalement réalisés en 2015. L'indice synthétique affiche au titre du premier exercice de la période quinquennale 2015-2019 une valeur de 80,1 % contre 75,5 % pour l'exercice précédent et 69,3 % pour 2013.

Toutefois, il convient de noter que les objectifs de financement des politiques nationales sont atteints au titre de l'année 2015. Les emplois à destination des personnes physiques atteignent un niveau de 87,4 % à fin 2015. Les objectifs de financement des personnes morales sont en retrait et affichent un niveau de 67,7 % sur la même période.

Pour rappel, l'indice cumulé de réalisation des objectifs d'emplois s'élevait à 67,9 % pour la période triennale 2012-2014, le niveau de réalisation de la période 2012-2014 était en réalité supérieur à l'indice calculé car celui-ci ne tenait pas compte des ajustements liés aux engagements hors bilan et aux provisions, nonobstant les réserves quant à une possible surestimation de ces engagements et provisions.

Les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable permettent d'observer une situation financière solide à fin 2015. Pour la période 2015-2019, les valeurs attendues pour le fonds de roulement devraient se situer entre un plancher de 854 millions d'euros en 2019 avec une hypothèse de

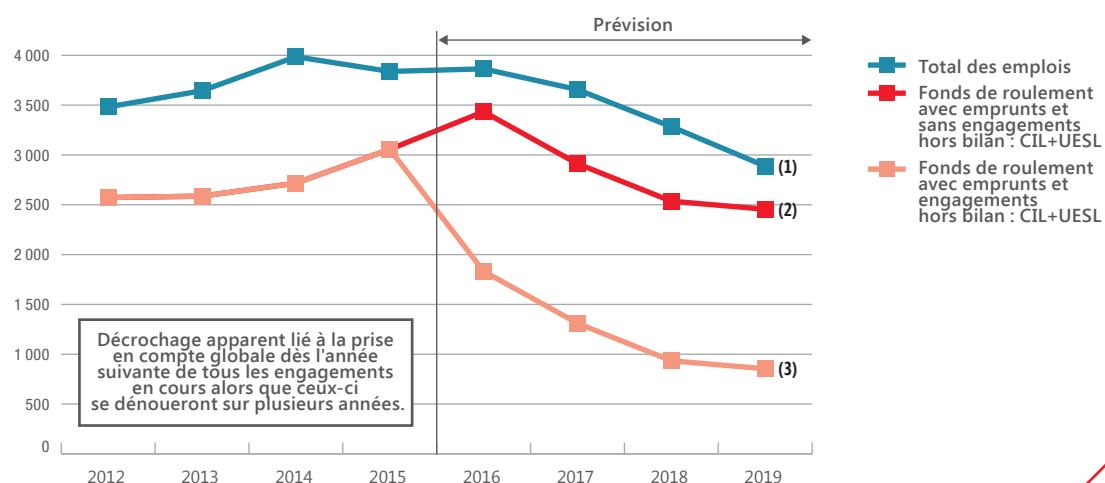
décaissement immédiat de tous les engagements hors bilan et un plafond de 2 455 millions d'euros en 2019 avec une hypothèse de décalage de trésorerie (hypothèse qui prend en compte le caractère récurrent de ces engagements hors bilan d'une année sur l'autre).

Les indicateurs relatifs au coût du risque montrent un coût du risque des financements aux personnes physiques fortement dégressif. Malgré cette baisse, il reste largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France qui est de seulement 0,06 %, mais cette situation s'explique par les caractéristiques des publics financés 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.

Les indicateurs visant à suivre l'équilibre financier mettent en évidence une situation financière solide à fin 2015 (voir figure ci-dessous).

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

- un coût opérationnel des CIL en légère baisse et passant de 297,1 millions d'euros en 2014 à 287,8 millions d'euros en 2015 relativement constant sur la période 2012-2014 égal à environ 300 millions d'euros en moyenne (soit un coût opérationnel net de 272 millions d'euros en moyenne après déduction des produits annexes et divers) et représentant 8 % des ressources totales en 2015 contre 8,4 % en 2014 ;
- un coût opérationnel par ETP stable de 102 200 euros en 2015 et en 2014.



4. LES ÉTUDES DESCRIPTIVES ET D'ÉVALUATION DU SECTEUR DE LA PEC

Au cours de l'année 2016, au titre de sa mission d'évaluation du secteur de la PEEC, l'ANCOLS a engagé et poursuivi, en interne et dans le cadre de marchés, différentes études inscrites au programme annuel des études approuvé par le conseil d'administration.

L'Agence a également confirmé la programmation à venir de plusieurs études.

4.1. LES ÉTUDES RÉALISÉES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

Les études relatives au secteur de la PEEC en cours en 2016 sont les suivantes :

- étude de l'action en matière de traitement amiable d'Action Logement au titre de la Garantie des risques locatifs (GRL) ;
- étude comparative de la politique de financement intragroupe et hors groupe des CIL ;
- étude du coût du risque des financements accordés par les CIL : mesure et impact sur les prévisions de ressources.

L'étude réalisée par voie de prestation dans le cadre d'une passation de marché public porte sur l'action en matière de traitement amiable des entités d'Action Logement au titre de la garantie des risques locatifs. Elle a notamment pour objectif de recenser les actions menées par les acteurs (APAGL, CIL) en matière de traitement amiable des ménages en impayés au titre de la GRL et d'évaluer l'utilité sociale de ces actions.

Concernant les travaux réalisés en interne de l'Agence, la première étude constitue une analyse comparative de la politique de financement intragroupe et hors groupe des CIL. Elle a notamment pour objectif de mesurer le niveau de cohérence entre les efforts d'investissements des entités intragroupes et les financements dont elles bénéficient en comparaison des entités hors groupes.

La seconde étude porte sur le coût du risque des financements accordés par les CIL, en termes de mesure et d'impact sur les prévisions de ressources. Elle a pour objectif, d'une part, de qualifier et de mesurer le coût du risque des financements accordés aux personnes physiques au titre de la PEEC et, d'autre part, de déterminer l'impact sur les prévisions de ressources et d'équilibres financiers du secteur.

4.2. LES ÉTUDES PROGRAMMÉES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

Trois études ont été programmées en 2016 pour être réalisées en interne à l'Agence :

- une étude sur la valorisation des droits de réservation locative des CIL, 2^e phase (tests empiriques) : la première phase a consisté en la définition du cadre conceptuel de la valorisation des droits de réservation, en réalisant notamment un état des lieux des approches théoriques envisageables au regard du contexte sectoriel de la PEEC. Le second volet de l'étude consiste à tester sur des données réelles la mise en œuvre des méthodes de valorisation développées dans l'approche théorique, afin d'établir des enseignements quant à la faisabilité et à la pertinence des évaluations ;
- une étude de l'efficacité et l'efficience de l'emploi des ressources de la PEAEC : l'objectif de cette étude est de déterminer les facteurs explicatifs de l'absence de montée en production des emplois distribués au titre de la PEAEC, personnes physiques et personnes morales, et d'apprécier l'impact financier de ces emplois pour les personnes financées ;
- une étude du financement du secteur associatif par la PEEC : l'étude a pour objectif, d'une part, d'établir une typologie fine des associations bénéficiaires ainsi que des natures de financements de la PEEC, et, d'autre part, de déterminer l'effet de levier de ces financements sur l'activité des entités bénéficiaires.

LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

1. LE CHANTIER ACCÈS AUX DONNÉES SECTORIELLES

L'ANCOLS est habilité, 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 déploie depuis sa création son accès aux données sectorielles 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 l'observation et des statistiques (SOeS).

Les données cibles dont l'ANCOLS a sollicité la mise à disposition sont notamment :

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

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.

Le chantier de mise à disposition des données au sein de l'Agence, engagé depuis 2015, a été poursuivi en 2016, avec l'enrichissement du système d'information statistique accessible par un portail Business Object des différentes sources de données nécessaires à la réalisation des missions de l'ANCOLS mises à la disposition de l'Agence.

2. LES ÉTUDES THÉMATIQUES RELATIVES AUX OLS

Au cours de l'année 2016, l'ANCOLS a également réalisé, en interne et dans le cadre de marchés, différentes études inscrites dans son programme annuel des études approuvé par le conseil d'administration au titre de sa mission d'évaluation des organismes de logement social.

2.1 LES ÉTUDES RÉALISÉES RELATIVES AUX OLS

Les études finalisées au cours de l'exercice 2016 sont les suivantes :

- étude de la soutenabilité financière d'un dispositif de baisse des loyers d'un nombre significatif de logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- étude de l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine ;
- étude des coûts locatifs des logements des organismes d'HLM et SEM au regard des ressources des locataires en France métropolitaine.

L'étude réalisée en 2016 en interne à l'Agence sur les organismes de logement social a consisté en l'analyse de la soutenabilité financière d'un dispositif de baisse des loyers d'un nombre significatif de logements sociaux situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

ÉTUDE DE LA SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE D'UNE BAISSE DE LOYERS POUR UN NOMBRE SIGNIFICATIF DE LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS HORS QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Source : ANCOLS, décembre 2016

L'étude s'est articulée avec le projet de loi « Égalité et citoyenneté », qui prévoit qu'une fraction d'au moins 25 % des attributions hors Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à l'Échelle des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), soit faite au profit des demandeurs appartenant au premier quartile de ressources par unité de consommation (UC) de l'ensemble des demandeurs, dans un objectif de favoriser l'accueil hors QPV de personnes ayant des revenus modestes.

Les enseignements issus des missions de contrôle de l'Agence mettent en évidence une difficulté croissante d'accès aux logements du parc social pour les ménages aux revenus les plus modestes. Ce constat se fonde en particulier sur la fréquence des ajournements en Commission d'attribution des logements (CAL) pour cause de faiblesse des ressources et de taux d'effort trop élevés, sans que les organismes puissent proposer des solutions de remplacement aux ménages faisant l'objet de ces ajournements. Face à de telles situations, les travaux effectués par l'Agence dans le cadre de l'étude permettent d'apporter plusieurs éclairages à la question de la soutenabilité financière d'une baisse de loyers pour des logements situés hors QPV dans le but de disposer d'une offre financièrement accessible à des ménages ayant des revenus modestes.

En première approche, l'analyse de la structure du parc de logements sociaux hors QPV met en évidence factuellement l'existence dans le parc d'un nombre significatif de logements avec des loyers effectifs relativement bas : 1,88 million de logements hors QPV ont des loyers effectifs inférieurs aux loyers maximums de base de zone PLAI et 1,28 million de logements ont des loyers effectifs inférieurs à 75 % des loyers maximums de base de zone PLAI. Compte tenu de la rotation moyenne du parc hors QPV, on peut considérer qu'il y a entre 150 000 et 220 000 logements qui pourraient être réservés à des ménages aux revenus modestes sans aucune action de baisse de loyers, ce qui permettrait d'atteindre largement l'objectif de 25 % d'attributions au bénéfice des ménages appartenant au premier quartile de ressources en termes d'UC. Toutefois, ces logements sont essentiellement des logements de type HLM/O pour lesquels les conditions de ressources applicables sont celles des logements PLUS. En conséquence, ces logements ne sont pas

réglementairement ciblés pour les ménages à revenus modestes. L'Agence recommande donc que les conditions de ressources applicables aux logements de type HLM/O soient alignées sur celles des logements PLAI afin d'affecter les rotations de ces logements aux ménages aux revenus modestes, c'est-à-dire appartenant au premier quartile de ressources par UC. Cependant, afin d'éviter un phénomène de concentration de ménages à revenus modestes dans des secteurs géographiques récemment sortis des QPV ou dans des secteurs géographiquement trop proches desdits QPV, cette recommandation suppose naturellement des modalités de déclinaison territoriale permettant de ne pas y inclure les logements localisés dans ces deux types de secteurs. Une telle évolution permettrait l'atteinte de l'objectif d'au moins 25 % des attributions hors QPV au profit des ménages aux revenus modestes.

Dans une deuxième approche « pessimiste » où il est supposé que pour améliorer le taux d'attribution au profit des personnes à revenus modestes, il faudrait obligatoirement baisser les loyers de logements dont les loyers actuels sont supérieurs aux loyers-cibles (ce qui est un postulat maximisant les enjeux financiers liés à cet objectif d'attribution), les estimations effectuées permettent d'évaluer à 111 millions d'euros l'impact financier annuel en régime de croisière des baisses de loyers qu'il faudrait réaliser pour porter au niveau des maximums de zone PLAI les loyers d'un nombre suffisant de logements pour atteindre l'objectif de 25 % des attributions hors QPV au profit des ménages appartenant au premier quartile de ressources par UC. Pour atteindre ce montant, il faudra environ six cohortes annuelles de baisses, chaque cohorte ayant un impact de 18 à 19 millions d'euros. Le régime de croisière ne serait donc atteint que six ans après le début des opérations de baisse. Pour des loyers-cibles équivalents à 75 % des maximums de zone PLAI, l'enjeu annuel en régime de croisière est estimé à 190 millions d'euros au terme d'environ six cohortes annuelles représentant chacune un impact financier de 33 à 36 millions d'euros. Enfin, pour une baisse uniforme de 10 % des loyers des logements appliquée à un nombre suffisant de logements pour atteindre l'objectif de 25 % d'attributions au profit des ménages à revenus modestes, l'enjeu annuel en régime de croisière est évalué à 88 millions d'euros et nécessiterait

.....

.../...

6 à 7 cohortes annuelles ayant chacune un impact financier de 14 à 16 millions d'euros.

Compte tenu des équilibres financiers actuels et prospectifs des organismes, l'Agence estime que ces enjeux financiers sont soutenables pour le secteur et n'expose pas ce dernier à des risques particuliers. Au besoin, cette soutenabilité peut être confortée et renforcée par un aménagement de l'endettement des organismes qui sont globalement peu endettés et possèdent donc des marges en termes d'optimisation de leur structure financière. Hormis le levier de la structure financière, les ressources financières dont disposent les organismes peuvent aussi dans certains cas être mobilisées en agissant sur les niveaux de trésorerie disponible. Enfin, les travaux de l'Agence montrent que nonobstant les efforts réels observés au cours des dernières années, il existe encore des marges d'optimisation des coûts de gestion. À titre d'illustration, l'enjeu annuel maximal s'élevant en régime de croisière à 190 millions d'euros représente 2 % des coûts de gestion.

Pour confirmer ces résultats de simulations sectorielles, il a été mis en œuvre une approche individualisée des situations d'une cinquantaine d'organismes de toute taille répartis sur tout le territoire national. Cette démarche permet de noter

que sur les cas examinés, la quasi-totalité des organismes ne devrait pas avoir de risque significatif en termes de soutenabilité financière d'une baisse de loyers, compte tenu notamment de l'estimation faite des montants des enjeux pour chacun. Sur la cinquantaine d'organismes analysés, une baisse de loyers ne présenterait aucun risque pour 88 % du panel. Pour environ 8 %, une baisse de loyers serait soutenable, mais la situation des organismes concernés présente une certaine fragilité qui nécessiterait des mesures de restructuration interne, mesures dont la nécessité s'impose d'ailleurs indépendamment de la question des baisses de loyers. Il n'y aurait donc que 4 % environ d'organismes pour lesquels la soutenabilité financière d'une baisse de loyers serait incertaine et mériterait des analyses plus approfondies.

En conclusion, si les analyses réalisées par l'Agence ne lui ont pas permis d'identifier des risques significatifs quant à la soutenabilité financière d'une baisse de loyers pour les organismes, en tout état de cause l'objectif d'au moins 25 % d'attributions au profit des ménages à revenus modestes peut être atteint par des actions sur la classification du parc existant sans aucune incidence financière pour les organismes.

En outre, deux études ont été réalisées dans le cadre de marché de prestation de service en 2016.

Une étude porte sur l'offre locative du secteur des organismes d'HLM et SEM au regard de la demande de logement social en France métropolitaine. L'objectif de l'étude était d'évaluer le niveau d'adéquation entre les logements des organismes de logement social disponibles pour une attribution, soit les logements livrés et les logements en rotation, et la demande de logement social exprimée, en fonction des caractéristiques des logements et des ménages, ainsi que des territoires d'implantation en France métropolitaine. La mission s'est appuyée sur les données sectorielles que sont le Répertoire du parc locatif social (RPLS) et le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE). L'étude comprend également un volet d'entretiens qualitatifs, qui a visé à préciser le niveau de fiabilité des traitements des données sectorielles et à identifier leur utilisation par les organismes.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

ÉTUDE DE L'OFFRE LOCATIVE DU SECTEUR DES ORGANISMES D'HLM ET SEM AU REGARD DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE MÉTROPOLITaine

Source : *Rapport UPEC-Rehais, décembre 2016*

L'étude s'appuie sur différentes méthodes d'analyse du niveau d'adéquation entre les logements des organismes de logement social disponibles pour une attribution et la demande de logement social exprimée, à partir de la quantification et de la qualification, à la maille des unités urbaines (départementale pour celle de Paris), de l'exhaustivité de l'offre de logements courant 2014 et de la demande active au 1^{er} juillet 2014.

L'OFFRE DE LOGEMENTS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Au cours de l'exercice 2014, les logements des organismes de logement social qui ont été identifiés comme disponibles à la location représentent 13,8 % du stock des logements occupés avec contrats de location et des logements vacants proposés à la location (de 4 432 295 logements au 1^{er} janvier 2015). Parmi ces logements, près de 582 000 logements ont été rendus disponibles courant 2014, soit 13,1 % du stock, dont 86 % du fait d'une rotation et 14 % d'une nouvelle mise en location. En outre, 30 000 étaient vacants toute l'année, soit 0,7 % du stock.

Le taux de disponibilité, correspondant à la part de l'offre rendue disponible dans le stock, est plus important dans les territoires ruraux et les unités urbaines de petite et moyenne taille (respectivement 17 %, 16 % et 15 %), ainsi que dans les zones non tendues à moyenement tendues du marché locatif (de 14 % en zone B1, 15 % en zone B2 et 17 % en zone C). Il est en revanche plus faible dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La part de logements vacants de longue durée dans le stock est plus importante dans les zones à faible tension locative (1,8 % en zone C contre 0,2 % chacun dans les zones A et A bis) et dans les QPV (1 %). Les caractéristiques de l'offre de logements rendus disponibles se distinguent de celles du stock notamment sur les critères du type de construction (collectif ou individuel), de la typologie (nombre de pièces principales) et du loyer principal au m². En revanche, l'ancienneté des logements et la catégorie des bailleurs ne discriminent pas l'offre. Les logements de type T1/T2 connaissent un plus fort taux de rotation (13,5 % contre 11,3 % pour l'ensemble) et un niveau de production plus élevé (2,4 % de nouvelles mises en location sur le stock de T1/T2). Le taux de disponibilité décroît par ailleurs avec la typologie des logements (15,9 % pour les T1-T2 à

10,6 % pour les T5 et plus). Les logements individuels ont une plus faible rotation que les logements collectifs. L'observation des loyers principaux par m² de Surface habitable (SH) confirme un niveau de loyers plus élevé dans l'offre rendue disponible. Celui-ci atteint un niveau moyen métropolitain de 6,10 €/m² contre 5,80 €/m² pour le stock (respectivement de 5,80 €/m² et 5,50 €/m² pour la médiane). La part des logements à moins de 4,50 €/m² est plus faible dans l'offre que dans le stock de logements (11 % contre 16 %), cette différence n'étant pas due à une disponibilité plus importante dans l'offre des petits logements puisque ce constat reste vrai quelle que soit la typologie des logements.

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

Au 1^{er} juillet 2014, les demandes actives de logement social des ménages sont comptabilisées à un peu plus de 1 754 200. L'observation est en stock, les flux entrant (créations) et sortant (radiations) observés dans le SNE sont importants. Les radiations intervenues au cours de 2014 représentent deux tiers du stock de demandes de début d'année. Au total, 40 % des demandes radiées le sont pour attribution d'un logement social contre 55 % pour non-renouvellement de la demande et 5 % pour un autre motif.

L'évaluation des typologies de logements adaptés au besoin des ménages demandeurs (autrement dit auquel ils peuvent prétendre), qui peuvent être différentes de la demande exprimée, montre que les logements qui seraient nécessaires pour répondre à la demande sont majoritairement des T1-T2 (52 % des demandes), et en particulier dans les unités urbaines de taille moyenne (55 %). La proportion des typologies nécessaires décroît ensuite : 27 % de T3, 16 % de T4 et 5 % de T5 et plus. En outre, le volume des demandes rapporté au nombre total de ménages résidant sur le territoire considéré est d'autant plus important que la taille de la catégorie d'unités territoriales augmente (de 1 % dans les territoires ruraux à 12 % pour l'unité urbaine de Paris). La moyenne d'âge du titulaire de la demande de logement est de 43 ans. Les 30-39 ans sont les plus nombreux (27 %), cette classe d'âge représentant une part dans la population nationale des 18 ans et plus de 16 %. Deux cinquièmes des demandes (41 %) sont exprimées par des personnes seules et un quart (24 %) par des familles monoparentales. L'observation des ressources mensuelles des

....

.../...

demandeurs montre des situations économiques disparates. Par ailleurs, les trois quarts des ménages demandeurs ont un revenu fiscal annuel de référence (RFR n-2) inférieur à 60 % des plafonds de ressources PLUS (qui correspondent approximativement à ceux du PLAI). Le RFR par UC est en moyenne de 7952 € (médiane à 6860 €).

Un tiers des demandes correspondent à des demandes de mobilité au sein du parc social, 28 % des demandeurs sont locataires du parc privé et 23 % sont hébergés chez des tiers ou logent dans un hébergement temporaire. L'ancienneté de la demande est en moyenne de 20 mois au niveau métropolitain avec une médiane s'établissant à 11 mois. Elle croît avec la taille des territoires, de 11 mois dans les territoires ruraux à 32 mois dans l'agglomération parisienne.

Parmi les demandeurs de logement, les ménages prioritaires au titre du DALO représentent 2,6 % des demandes actives, et sont caractérisés notamment par la localisation de leur demande : les trois quarts sont orientés vers l'unité urbaine de Paris. Ces demandes sont moins volatiles, seules 8 % ayant été radiées au cours du second semestre 2014 pour un autre motif que l'attribution contre 19 % pour l'ensemble des demandeurs. L'ancienneté moyenne est nettement supérieure à la moyenne (48 mois). Les titulaires de ces demandes sont en moyenne plus âgés, les demandes sont davantage exprimées par des familles, monoparentales ou avec deux cotitulaires, que par des personnes seules, et concernent bien moins des demandes de mobilité dans le parc social (6 % sont locataires du parc HLM et 36 % du parc privé). Les ménages DALO présentent des niveaux de ressources inférieurs à ceux de l'ensemble des demandeurs et environ 93 % se situent sous les plafonds de ressources du PLAI.

LA CONFRONTATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

L'analyse de la confrontation de l'offre et de la demande est réalisée selon une approche globale, puis en prenant en compte certaines caractéristiques des deux composantes, afin d'affiner davantage leur mise en relation.

La première approche montre, au travers d'un indicateur représentant le potentiel global de réponse de l'offre pour chaque unité territoriale, sans qualification et mesure d'adéquation, qu'en moyenne 1 logement est disponible pour 2 demandes sur le territoire métropolitain (soit une moyenne pondérée de 52 %), avec une variation selon les catégories d'unités territoriales, de 1 logement pour 5 demandes dans l'unité urbaine de Paris (20 %) à 4 logements pour 5 demandes dans les territoires ruraux (84 %).

Une analyse typologique fait apparaître que les territoires à forte demande ne bénéficient pas de la plus forte concentration d'offre de logements. De plus, la dynamique des territoires, à savoir les flux migratoires et le niveau d'emploi, n'explique pas à elle seule l'intensité de l'offre ou de la demande. Synthétiquement, les sept classes de ressemblance observées peuvent être décrites en trois groupes. Le premier comprend des territoires en croissance, dont l'offre de logements est plutôt récente et les taux de vacance assez faibles. Le second regroupe des territoires en déprise, avec une offre abondante, une vacance de longue durée importante, des loyers faibles, des logements plus anciens et une demande moins importante. Le dernier groupe est constitué d'une classe comprenant Paris et les Hauts-de-Seine et se caractérise par une offre constituée davantage de logements anciens qu'au niveau métropolitain, un poids des remises en location faible et une intensité de la demande forte.

Une approche complémentaire par « scoring » décrivant les unités territoriales en termes d'offre, de demande et de tension entre les deux corrobore les analyses descriptives. L'agglomération parisienne présente une offre relativement moins abondante (avec un score moyen de 4,8 sur 10), la demande y est plus intense (score moyen de près de 10) et les tensions entre les deux y sont très fortes (9,6). Ces tensions sont plutôt élevées pour les grandes agglomérations hors région parisienne (6,3), l'offre y étant plus abondante qu'en région parisienne (7,3) mais est confrontée à une forte pression de la demande (8,1). Les unités urbaines de petite taille présentent des scores modérés, proches du niveau métropolitain, mais assez hétérogènes.

Une analyse confrontant l'offre et la demande au vu de la typologie des logements et de la structure familiale des ménages demandeurs, par catégorie d'unités territoriales, confirme un déficit important – en volume – de petits logements, environ 736 000 T1/T2 par rapport au besoin (ceci représente près des deux tiers du déficit total au niveau métropolitain, 50 % dans l'agglomération parisienne et 82 % dans les unités territoriales de taille moyenne). Elle montre également un excédent en T4 et plus dans les territoires ruraux ainsi que les petites unités urbaines.

Une dernière analyse tient compte du maximum de loyer principal supportable au m^2 de Surface habitable (SH) par les ménages demandeurs, estimé à partir des ressources mensuelles des ménages et du montant de l'APL hors charges auquel ils pourraient prétendre, et en considérant un taux d'effort hors charges maximum de 20 %, avec un reste à vivre minimum à 80 % du seuil de pauvreté calculé par l'Insee (soit 800 € par UC). 44 % des ménages demandeurs se situent sous ces critères, leurs ressources (y compris les revenus sociaux) étant inférieures à 800 € par UC, et de facto leur reste à vivre. Plus du tiers sont des familles monoparentales et un quart sont des couples avec enfants. L'observation des loyers maximum supportables estimés montre que 51,4 % des demandeurs pourraient supporter un loyer principal à 7 €/m². Dans les villes moyennes et petites à marchés plutôt détendus, la difficulté ne réside pas tant dans le niveau des loyers que dans la forte présence des demandeurs dont les ressources par UC sont inférieures à 800 € (51,0 % des demandeurs des villes moyennes sont en dessous du seuil de reste à vivre de 800 €/UC). Les loyers sont en outre élevés et dispersés dans les secteurs les plus tendus (l'unité urbaine de Paris notamment) où une part significative de l'offre s'avère trop chère, même pour les demandeurs remplissant les conditions suscitées.

L'étude du coût locatif des logements des organismes de logement social au regard des ressources des locataires en France métropolitaine a également été réalisée en 2016 dans le cadre d'une prestation de service. Elle avait pour objectif de comparer le coût locatif avec les revenus des locataires des logements des organismes de logement social. Elle vise en particulier à décrire les loyers pratiqués pour les logements ordinaires et leurs annexes au regard des plafonds réglementaires (ou le cas échéant des conventions d'utilité sociale), les charges locatives auxquelles sont soumis les locataires, ainsi que les Suppléments de loyer de solidarité (SLS) appliqués en dépassement des plafonds de revenus.

Afin de décrire les coûts des logements et les revenus des ménages, plusieurs sources d'informations ont été mobilisées : une remontée de données a été réalisée auprès d'un échantillon représentatif de 145 bailleurs, notamment pour connaître la situation des ménages et leurs revenus ; le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a été mobilisé pour décrire les logements et l'enquête nationale logement de l'INSEE a permis des mises en perspective

PRINCIPAUX RÉSULTATS

ÉTUDE DES COÛTS LOCATIFS DES LOGEMENTS DES ORGANISMES D'HLM ET SEM AU REGARD DES RESSOURCES DES LOCATAIRES EN FRANCE MÉTROPOLITaine

Source : *Rapport VizGet-Synoptic, décembre 2016*

L'étude montre qu'en moyenne, le coût locatif total brut (qui est constitué du loyer principal, le cas échéant du loyer accessoire, et des charges, hors APL) des logements collectifs s'élève à 8,9 € par mois et par m² de surface habitable (avec une médiane à 8,5 €/m²) : le loyer principal compte pour 5,8 € par m² (soit les 2/3 du coût total), les charges individuelles et collectives pour 3,0 € par m², le supplément de loyer solidarité compte en moyenne pour 0,07 € par m² et les loyers accessoires pour 0,04 € par m².

LES COÛTS LOCATIFS DES LOGEMENTS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Le coût au m² de surface habitable (SH) diminue avec la surface totale. Le coût total moyen d'un logement de 1 ou 2 pièces est ainsi de 10 €/m², contre 8,1 €/m² pour un logement de 4 pièces ou plus. Le coût locatif par m² de surface habitable des logements construits depuis plus de 30 ans est en moyenne moins élevé que pour les logements plus récents (8,4 €/m² contre 9,4 €/m²).

Le coût locatif total du logement est déterminé d'abord par la filière de financement principal, puis par la taille de l'agglomération et ensuite par la surface du logement. Les plafonds des conventions sont en moyenne à 6,2 €/m² de surface habitable. Le coût total moyen d'un logement en PLS est de 12,4 €/m² et en PLI de 11,5 €/m², et celui d'un HLM/O (8,2 €/m²) se positionne par ailleurs en deçà d'un PLA (8,5 €/m²), avec cependant des écarts au montant moyen plafond des conventions qui diffèrent selon les filières conventionnées (+ 31 % pour les PLS et + 49 % chacun pour les HLM/O et les PLA). Sans que cette situation ne soit irrégulière au regard de la réglementation qui permet des dépassements des plafonds pour des motifs techniques, le coût total est supérieur pour l'ensemble de 44 % aux plafonds moyens de loyers au m² de SH. Ce différentiel est important en zone A où il atteint presque 50 % des plafonds et est relativement moins élevé en zone A bis dans laquelle il représente le tiers des plafonds. Dans le reste du territoire, le coût locatif total est d'environ 40 % plus élevé que les plafonds établis par la convention.

Le coût total moyen du logement pour les locataires des SA d'HLM est de 9,5 €/m² et pour ceux des OPH de 8,2 €/m², et est supérieur de 48 % aux plafonds de loyers de la convention en moyenne pour les SA d'HLM contre 41 % pour les locataires des OPH.

Les différences observées entre les différents types d'organismes de logement social sont, notamment en raison des différences d'ancienneté des parcs, liées à la structure de leur parc en termes de filières de financement des logements (3 % des logements des OPH sont des PLS ou PLI, pour 8 % des SA d'HLM et 63 % des logements des OPH sont des HLM/O pour 32 % des SA d'HLM) et à leur localisation (29 % des logements des OPH sont en zones A bis et A contre 38 % des SA d'HLM). Une modélisation statistique montre par ailleurs que le type de bailleur a un effet sur le coût moyen, indépendamment de celui de la structure du parc des bailleurs (filière de financement principal, surface, ancienneté, etc.).

Un peu moins de la moitié des ménages bénéficient de l'APL (44 %) pour un montant en moyenne de 230 €/mois. Le coût total moyen des logements net de l'APL est alors de 7,3 € au m² de surface habitable (avec une médiane identique).

Plus des deux tiers des logements des OLS (68 %) ont été déclarés par les organismes dans le champ d'application du SLS, parmi lesquels 6 % donnent lieu à la perception du supplément (soit 4 % de l'ensemble des ménages). *A contrario*, près de 1 ménage sur 10 dans un logement dans le champ du SLS, et dont les revenus dépassent d'au moins 20 % les plafonds, ne s'en acquitte pas, soit en raison des exonérations légales appliquées, soit compte tenu de l'absence d'application du supplément. Il est à noter que cette part est plus importante dans les OPH (12 % contre 2 % dans les SA d'HLM et 8 % dans les SEM). Le montant mensuel du SLS varie de 50 € à 300 € lorsque les revenus dépassent les plafonds de plus de 60 %. Le coût du logement pour les ménages qui s'acquittent du SLS est de 740 €/mois en moyenne. Ce sont les filières PLA et PLA qui sont les plus concernées (respectivement 6 % et 5 % de ménages s'acquittant du SLS contre 4 % pour l'ensemble).

Le montant total des charges individuelles et collectives dont s'acquittent les ménages s'élève à 185 € par mois en moyenne, mais prises de façon isolée, les charges collectives totales du logement s'élèvent à 100 € en moyenne. Le poste le plus important est celui des dépenses de chauffage. Elles sont incluses dans les charges pour 38 % des logements, pour un montant mensuel moyen de 57 €. Par ailleurs, 24 % des locataires s'acquittent des dépenses d'eau chaude dans les charges (montant

moyen de 30 € par mois) et dans presque la moitié des logements (45 %), la dépense d'eau froide est également incluse (pour un montant moyen de 24 €). Les charges comprennent également la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans 84 % des cas (13 € en moyenne) et des dépenses de gardienage pour 28 % des logements (moyenne à 15 €) et des frais d'ascenseur pour plus d'un quart (8 €). La différence de coût locatif total entre un logement avec et sans gardien est de 0,7 €/m² en moyenne. Les charges sont un peu plus élevées dans les filières PLS et PLI (en moyenne de 3,3 €/m² et 3,2 €/m²) ou encore dans les filières à plafonds de revenus PLUS que sont les HLM/O, HBM, ILM et PLR (3,2 €/m²) et sont un peu plus faibles dans les logements PLA/I, PLUS ou PLA (2,8 €/m²). Les charges varient sensiblement selon le type de bailleur. Les charges des locataires des OLS dont le parc est important (25 000 logements ou plus) sont globalement plus élevées que pour l'ensemble (3,6 €/m² contre 3,0 €/m²). Les charges observées parmi les locataires des OPH sont relativement plus faibles : en moyenne de 2,8 €/m² contre 3,2 €/m² pour les SA d'HLM.

Les loyers accessoires concernent 15 % des logements du parc des OLS. Leur montant, sans être très élevé, peut avoir un impact sur les loyers : notamment, 73 % des logements soumis à un loyer accessoire (soit 10 % du parc) ont, de façon légale, des loyers supérieurs aux loyers plafonds de la convention APL compte tenu de ce coût complémentaire.

LES REVENUS DES MÉNAGES LOCATAIRES

Les ménages à bas et très bas revenus¹ représentent plus du tiers des locataires des organismes de logement social (36 %), le quart de l'ensemble étant considéré comme ayant de très bas revenus. Plus du quart dispose de revenus mensuels par unité de consommation compris entre 1 251 € et 2 000 €. Les plus « aisés », qui disposent de revenus supérieurs à 2 000 €/UC, représentent 6 % des ménages.

Les familles monoparentales sont surreprésentées parmi les ménages à très bas revenus (28 % contre 15 % pour les ménages dans la tranche immédiatement supérieure), ainsi que les familles avec 3 enfants et plus (16 % contre 10 %). Les ménages à très bas revenus résident moins souvent en zone très tendue (ils sont 5 % à vivre en zone A bis contre 13 % pour l'ensemble des ménages) et a contrario le plus souvent dans des quartiers d'intérêt natio-

nal (17 % contre 11 %). Ils sont un peu plus souvent locataires d'un logement PLA/I (7 % contre 5 %) ou d'un logement HLM/O (46 % contre 41 %).

À l'inverse, les ménages s'acquittant d'un SLS disposent d'un RFR moyen de 41 700 € et 1 ménage sur 5 dans cette situation dépasse les plafonds de ressources de plus de 60 %. Près de la moitié occupent leur logement depuis plus de 20 ans (45 %) et fait majoritairement partie de la tranche d'âge des 50-64 ans (51 %). Ils constituent plus souvent des couples sans enfant (32 % contre 15 % pour l'ensemble) et ont plus souvent au moins un membre du ménage en emploi stable (71 % contre 50 %). De plus, les logements occupés par les ménages s'acquittant d'un SLS sont plus souvent spacieux (45 % de 4 pièces ou plus contre 38 %). Les ménages s'acquittant d'un SLS occupent des logements d'une taille importante au regard du nombre d'occupants, 28 % comptent au plus 2 personnes et occupent un logement d'au moins 4 pièces (contre 14 % de l'ensemble).

ADÉQUATION ENTRE LES COÛTS DES LOGEMENTS ET LES REVENUS DES MÉNAGES

La médiane du taux d'effort total, comprenant tous les loyers, les charges et net de l'APL, est de 33 % du RFR. Les taux d'effort nets d'APL sont les plus élevés pour les personnes seules (médiane à 36 %) et pour les familles monoparentales (médiane à 35 %) et sont relativement faibles pour les couples sans enfant (médiane à 28 %), les personnes vivant seules étant sur-représentées en HLM/O et dans les filières au plafond PLUS, alors que les familles monoparentales logent plus en PLA/I et PLUS.

Les charges représentent une part des revenus d'autant plus importante que le ménage fait partie d'une tranche de revenus faibles. À elles seules, elles représentent plus de 30 % des revenus pour près des deux tiers des ménages dont les revenus sont les plus faibles (64 %), alors que ce n'est le cas que pour une minorité des ménages à bas revenus (8 %) et que les autres ménages ne sont quasiment pas dans cette situation (1 %).

Les revenus des ménages sont globalement croissants avec le plafond de loyer mais certaines situations reflètent un manque d'adéquation entre la filière et la situation financière des ménages. Étant donné les ménages ciblés par les différentes filières

¹ Les tranches de revenu fiscal de référence mensualisé par Unité de consommation (UC) sont qualifiés dans cette étude de la façon suivante : pour les très bas revenus : < 501 €/UC ; les bas revenus : de 501 à 670 €/UC ; les revenus faibles : de 671 € à 1 250 €/UC ; revenus moyens : de 1 251 € à 2 000 €/UC et revenus élevés : > 2 000 €/UC. À noter que le seuil des bas revenus est construit pour correspondre au seuil de pauvreté calculé à partir des ressources.

....

.../...

principales de financement, il existe de fortes disparités de revenus : les revenus moyens par unité de consommation passent de 770 € en PLAI, 920 € en HLM/O à 1280 € en PLS. Une forte disparité est cependant observée au sein des filières. 5 % des ménages à bas revenus sont logés dans des logements PLI et PLS et 11 % le sont dans des logements PLA. De plus, parmi les locataires d'un PLAI, 3 % sont des ménages plus « aisés » et 23 % ont des revenus très supérieurs aux plafonds (5 % s'acquittent d'un SLS dans cette filière) et a contrario les filières PLS et PLI comptent respectivement 14 % et 16 % de ménages à très bas revenus. Enfin, les filières dont les plafonds de ressources sont les plus faibles sont celles dans lesquelles les revenus sont les plus proches de ces plafonds (les RFR des ménages en PLAI représentent 83 % des plafonds alors que cette part est de 59 % pour les ménages en PLS et 55 % en HLM/O).

Le taux d'effort médian ne varie pas en fonction de l'environnement socio-économique du logement : comparativement aux autres quartiers, la répartition par tranche n'est pas significativement différente dans les quartiers prioritaires d'intérêt national, dans les quartiers à taux de chômage élevé, dans

ceux à fort taux de pauvreté et dans ceux à forte implantation de logements sociaux. Sur l'ensemble de la population, le taux d'effort est également peu sensible à la zone géographique. Cette observation est due au fait que les ménages ayant le moins de revenus logent globalement dans les quartiers dans lesquels le coût du logement est le plus faible.

Le taux d'effort des ménages habitant dans les quartiers d'intérêt national de la politique de la ville est très proche de celui observé pour les ménages des autres quartiers (médiane à 34 % contre 32 % pour l'ensemble des ménages). Ceci vient du fait que les plafonds de loyers sont relativement faibles (en moyenne 6,0 €/m² habitable) et que les loyers sont très en deçà des plafonds (11 % en dessous en moyenne contre 7 % dans les autres quartiers) au regard des revenus des ménages qui sont bas. La structure du parc explique en partie le niveau des plafonds, notamment la part des HLM/O est presque deux fois plus élevée dans les quartiers d'intérêt national que dans les autres (66 % contre 37 %). Une large majorité des logements de ces quartiers est gérée par des OPH (77 % contre 53 % des logements des autres quartiers des mêmes agglomérations).



2.2 LES ÉTUDES EN COURS DE RÉALISATION RELATIVES AUX OLS

Une étude des droits de réservation des collectivités territoriales et leur mobilisation a également été lancée en 2016. L'objectif est de décrire les droits réservés par les collectivités territoriales auprès des organismes d'HLM et SEM en contrepartie notamment des garanties locatives accordées lors du financement d'opérations de construction, de réhabilitation et d'acquisition et d'étudier les modalités de leur mobilisation.

2.3. LES ÉTUDES PROGRAMMÉES RELATIVES AUX OLS

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.

Trois études ont été programmées en 2016 pour être réalisées dans le cadre d'un marché de prestation :

- une étude des relations entre les organismes de logement social et les gestionnaires de logements étudiants ;
- une étude des motifs de la vacance non technique de logements des organismes de logement social dans les territoires concernés ;
- une étude d'évaluation des pratiques des organismes de logement social en matière d'impayés de loyer des ménages.

Les études programmées en 2016 pour être réalisées en interne sont au nombre de deux :

- un bilan financier et économique de la participation des organismes d'Action Logement et des organismes de logement social au Programme national de rénovation urbaine (PNRU) : l'objectif de l'étude est de réaliser, à partir d'une analyse globale et multifactorielle, un bilan financier et économique explicite et tracé en termes de flux financiers des financements réalisés au titre du PNRU. L'étude a notamment pour objet de permettre de déterminer le coût net de la participation d'Action Logement au PNRU. Cette analyse serait ensuite étendue aux OLS, afin d'évaluer les bénéfices financiers et économiques tirés par les opérateurs ;
- une étude sur la participation à l'effort de construction et le financement du logement social : cette étude a pour objet d'analyser la contribution réelle de la PEEC au financement du logement social, dans une logique d'imbrication avec le Compte Satellite du Logement, et ce, afin de permettre une lecture économique réelle et non plus « comptable » ou « budgétaire ».

03



MOYENS MIS EN ŒUVRE PAR L'ANCOLS

BILAN SOCIAL 2016

EFFECTIF DE L'ANCOLS

PLAFOND D'EMPLOI

Le plafond d'emploi autorisé de l'ANCOLS, inscrit en loi de finance 2016, était de 150 ETP/ETPT.

Ce plafond a été respecté.

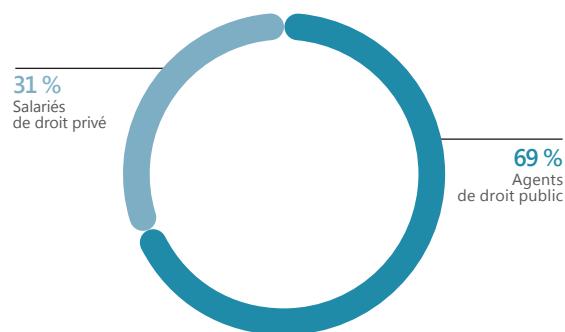
PROFIL DES EMPLOIS

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.

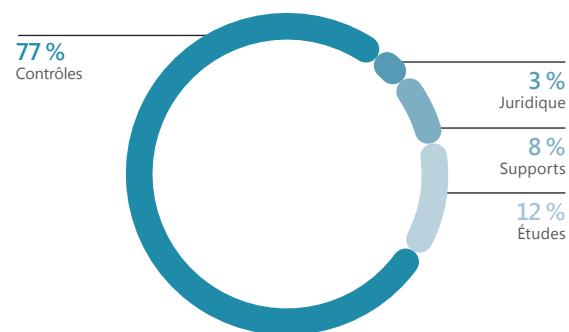
Les emplois sont majoritairement (82 %) des emplois de catégorie A/A + de la fonction publique ou de statut cadres pour les salariés.

Les fonctions de contrôle représentent 77 % des effectifs et sont réparties entre les services du siège, les 7 délégations territoriales (Paris, Lille, Nantes, Nancy, Lyon, Marseille, Toulouse) et la délégation fonctionnelle PEEC.

RÉPARTITION EMPLOIS PUBLIC/PRIVÉ



RÉPARTITION PAR FONCTION



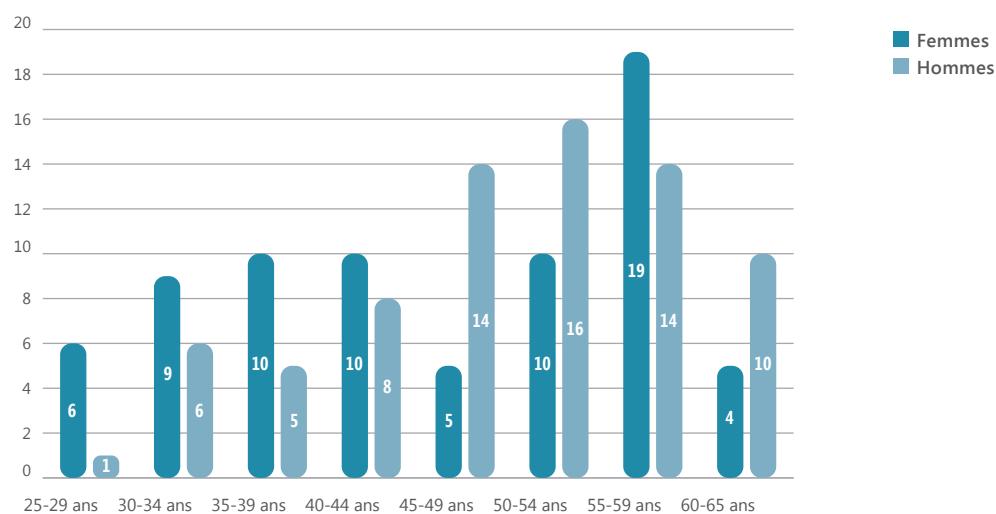
PROFIL DES EFFECTIFS

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 des collaborateurs recrutés en 2016 est en effet de 44 ans (pour une moyenne d'âge à l'agence de 48 ans).

Au 31 décembre 2016, l'ANCOLS comportait 50 % de femmes et 50 % d'hommes.

NOMBRE DE COLLABORATEURS 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 institue un CHSCT auprès du directeur général.

FORMATION PROFESSIONNELLE

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

En 2016, un budget de 160 k€ a été consacré aux formations individuelles et collectives. Ainsi, 70 % du personnel de l'ANCOLS a participé au moins à une formation au cours de l'année.

Le nombre de jours de formations cumulés sur l'année s'élève à 572, soit une moyenne de 3,9 jours par personne.

BUDGET DE L'ANCOLS

RESSOURCES

Les ressources 2016 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€.

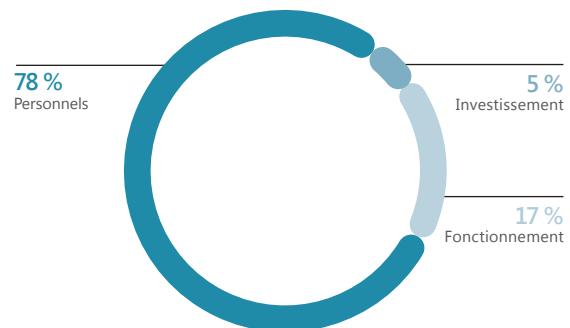
DÉPENSES

Dépenses 2016

Personnel	15 058 000 €
Fonctionnement	3 392 000 €
Investissements	943 000 €
Total	19 393 000 €

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

RÉPARTITION PAR FONCTION





Annexes

RÉPONSES À LA PARTIE Contrôle ET SUITES

Le rapport de l'activité de contrôle 2015, adopté par le conseil d'administration a été communiqué à l'USH et aux Fédérations d'OLS en application de l'article L 342-10 du CCH.

- P. 47 : Réponse de la Fédération des ESH
- P. 55 : Réponse de la Fédération des OPH
- P. 60 : Réponse de l'Union Sociale pour l'Habitat
- P. 64 : Réponse de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM
- P. 66 : Réponse de la Fédération des EPL



Le Directeur Général
d.poussou@esh.fr

LR/AR

ANCOLS

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
La Grande Arche
Paroi Sud
92055 La Défense cedex

Paris, le 30 Août 2017
Objet : rapport public annuel de l'ANCOLS
Réf. : 20452 dp/mnm

Monsieur le Directeur Général,

Conformément à l'article L. 342-10 du CCH, par courrier en date du 20 juillet 2017, vous nous transmettez, pour avis, la partie contrôle du rapport public annuel de l'ANCOLS, exposant les principales conclusions des contrôles de l'agence en 2016. Vous nous invitez à vous communiquer, pour le vendredi 8 septembre 2017 au plus tard, les éventuelles réponses que ce rapport appellerait de la part de notre Fédération, et qui y seront jointes lors de sa diffusion.

Je note tout d'abord avec beaucoup d'intérêt que sur les 23 pages que comporte ce rapport synthétique, on compte désormais 7 pages où l'agence relève des exemples de bonnes pratiques en matière d'organisation de la commande publique, issues des organismes Hlm, et souligne des démarches stratégiques pour le secteur.

Concernant le chapitre des autres enseignements tirés des contrôles, ce dernier met bien en exergue les risques de difficultés d'application d'une abondante législation à laquelle sont soumis tous les organismes HLM. Les irrégularités sont parfois liées à la complexité du droit applicable.

En effet les organismes sont très impactés par de multiples lois nouvelles comportant de très nombreux décrets d'application, telles que la Loi Egalité Citoyenneté (2017) qui suscite en ce moment même beaucoup de remontées de difficultés d'application, après celles provoquées par la loi ALUR (2014)¹ qui avaient été largement relayées.

Ces conclusions appellent la mise en œuvre par les services de l'Etat d'un véritable choc de simplification pour limiter les normes nouvelles afin de diminuer les coûts et les délais, ce qui permet d'optimiser les financements publics et d'accélérer les processus de construction et de gestion patrimoniale du logement social.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, en l'assurance de mes salutations distinguées. *et cordialement*


Didier Poussou

¹ « Deux ans après son adoption, la loi dite Alur (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé) du 24 mars 2014 verra "90%" de ses décrets d'application promulgués "d'ici la fin de l'été", s'est félicitée la ministre du Logement et de l'Habitat Durable. Sur les 75 mesures de ce "texte dense" qui nécessitaient un texte d'application, 48 décrets ont été publiés et 20 autres sont "en cours de préparation ou d'adoption". » Publié le 29 mars 2016.



Le Directeur général
Nos réf : LG.vb_281-17

ANCOLS

M. Pascal Martin-gousset
Directeur général
La Grande Arche
Paroi Sud
92055 LA DEFENSE cedex

Objet :
Partie contrôle du rapport annuel 2016
de l'ANCOLS

Paris, le 8 septembre 2017

Monsieur le Directeur général,

Je souhaitais par la présente vous confirmer que notre fédération n'a pas de remarque particulière à faire valoir sur le rapport annuel 2016 de l'agence, si ce n'est qu'elle a apprécié les deux bonnes pratiques mises en exergue.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes sentiments les meilleurs



Laurent Goyard



Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
ANCOLS
1 rue du Général Leclerc
Immeuble Linea
92800 PUTEAUX

PLR/CD/2017-08-001

Paris, le 16 août 2017

eha

Monsieur le Directeur Général,

Permettez-moi tout d'abord de vous remercier d'avoir consulté la Fédération des Epl au sujet de la partie contrôle de votre rapport.

J'ai pris connaissance avec beaucoup d'intérêt des éléments qui y sont présentés et qui n'appellent pas de réponse de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Thierry DURNERIN
Directeur Général



Fédération des Entreprises publiques locales : Sem, Spl et SemOp
95, rue d'Amsterdam 75008 Paris • Tél. : 01 53 32 22 00 • Fax : 01 53 32 22 22 • contact@lesepl.fr • lesepl.fr
Association loi 1901 • Siret 784 351 702 00054 • APE 9412Z • TVA FR 18 784 351 702



Monsieur Pascal Martin Gousset
Directeur Général
Agence nationale de contrôle du logement
social
La Grande Arche - Paroi Sud
92 055 LA DEFENSE CEDEX

Réf. : VL 17.134
Objet : partie contrôle du rapport public

Paris le vendredi 08 septembre 2017

Monsieur le Directeur Général,

Le Conseil fédéral des Coop'HLM a pris connaissance de la partie contrôle du rapport public annuel de votre agence que vous avez bien voulu m'adresser.

Il a considéré que cette partie n'appelait pas de réponse de sa part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, mes sentiments les meilleurs.

Vincent Lourier
Directeur



RECULÉ
16 AOÛT 2017

ANCOLS
M. PASCAL MARTIN-GOUSSET
DIRECTEUR GENERAL
1 RUE DU GENERAL LECLERC
92800 PUTEAUX

V/Réf. :
N/Réf. : FA/CS/2017/08 n°28

Affaire suivie par :
M. Jean-Pierre BARBELIN

Tél. : 03.25.32.33.00

Chaumont, le 11 Août 2017.

Objet : Partie contrôle du rapport public annuel de l'Agence nationale de contrôle du logement social

Monsieur le Directeur général,

Pour faire suite à votre courrier du 20 juillet dernier, je vous informe que je n'ai pas d'observations particulières concernant le projet visé en objet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur général, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Francis ARNOUD



Hamaris - OPH de la Haute-Marne
Siège Social
27, rue du Vieux Moulin B.P. 2059
52902 CHAUMONT Cedex 9
T - 03 25 32 33 00 - F - 03 25 32 22 28
www.hamaris.fr
RCS Chaumont B 403 891 937 (96 B 12)



HAUTE-MARNE



Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie



REÇU LE
01 SEP 2017

**Monsieur le Directeur Général de
l'ANCOLS**
La Grande Arche
Paroi Sud
92055 LA DEFENSE CEDEX

Saint Contest le 29 Août 2017

TH/FRG

Référence : JMB/PMG

Objet : partie contrôle du rapport public annuel
de l'Agence nationale de contrôle du logement social

Monsieur le Directeur Général,

Vous nous avez adressé le 20 juillet dernier la partie contrôle du rapport public annuel de l'agence concernant 2016.

Comme notre organisme est cité dans la partie 2, vous souhaitez recueillir notre avis. Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler.

Nous vous remercions d'avoir choisi notre société pour illustrer les enseignements tirés des contrôles.

Pour votre information, notre taux de vacance commerciale a continué à décroître depuis le contrôle de manière régulière. Au 30 juin dernier, il s'élevait à 1,6 %.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Thierry HEYVANG,
Président du Directoire.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thierry HEYVANG'.



PARTÉLIOS Habitat est une entité du Groupe Partélios



Siège social : 2 rue Martin Luther King - 14280 SAINT-CONTEST - Tél : 02 31 06 91 00 - Fax : 02 31 95 22 00

Adresse postale : CS 70401 SAINT-CONTEST - 14654 CARRIOUET CEDEX

Bureaux : 78, rue du Général Leclerc - 14100 LISIEUX - Tél : 02 31 31 07 68 - Fax : 02 31 31 00 40

Adresse postale : CS 64145 - 14104 LISIEUX CEDEX

Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré ou capital de 328 224 €. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance. R.C.S. CAEN 626 150 106 - n° Siret : 626 150 106 00054

www.partelios.fr

SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANPEEC	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APAGL	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
DALO	Droit Au Logement Opposable
EPA	Établissement Public Administratif
EPIC	Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
FNR	Fonds Non Réglementés issus de la PEEC
FR	Fonds Réglementés issus de la PEEC
GRL/GURL	Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
OPH	Office Public de l'Habitat
PACT	Propagande et Action Contre les Taudis
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PEAEC	Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction
PEEC	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PM	Personnes morales
PN	Politiques nationales
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PP	Personnes physiques
SA	Société Anonyme
SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
SAS	Société par Actions Simplifiée
SCI	Société Civile Immobilière
SEM	Société d'Économie Mixte
SICF	Société Immobilière des Chemins de Fer français
SIN	Société Immobilière Nationale
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
USH	Union Sociale de l'Habitat

NOTES

