

20
22

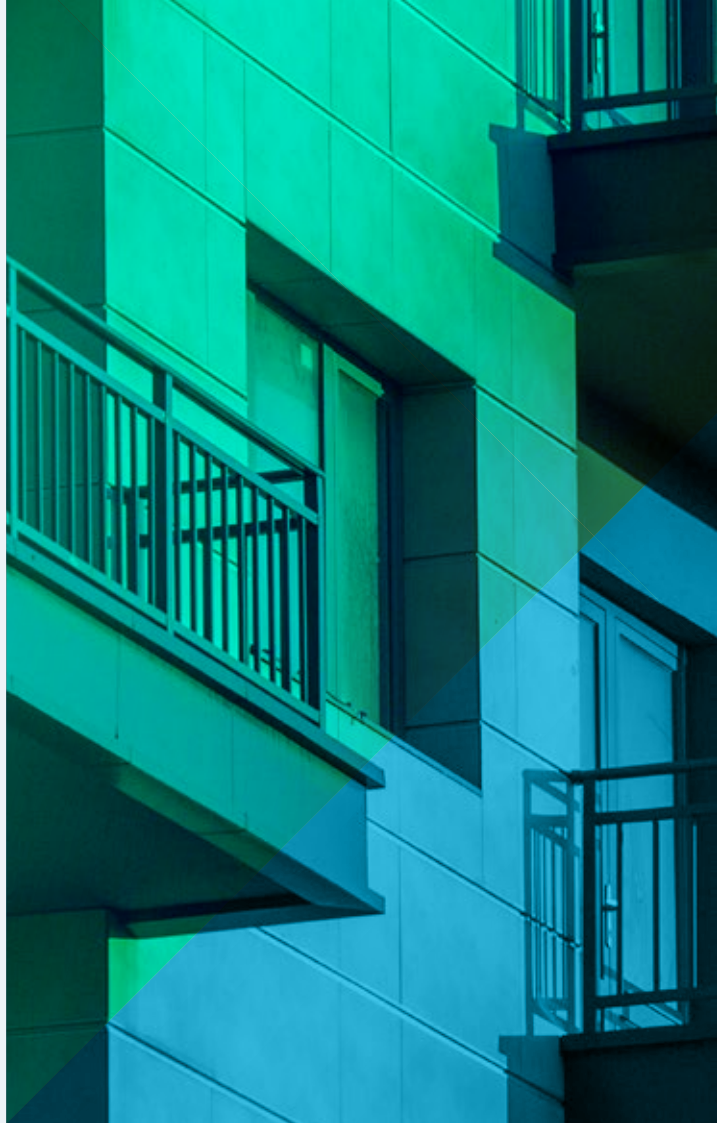
**RAPPORT
ANNUEL
D'ACTIVITÉ**





SOMMAIRE

Introduction de la présidente et du DG	6
L'Ancols : ses missions et objectifs	8
01- Mission de contrôle et de gestion des suites	10
Focus 2022	13
Bilan de l'activité du contrôle en 2022	14
- Programmation 2022	14
- Diffusion des rapports définitifs en 2022	14
Bilan des suites administratives des contrôles en 2022	16
02- Mission statistiques, évaluations transversales et systèmes d'information	18
Focus 2022	21
Quelques productions de l'Ancols en 2022	22
- Rapport annuel statistique et financier (RASf) 2022	22
- L'enquête annuelle sur les locataires du parc social, deuxième édition	23
- Les rénovations thermiques dans le parc social	23
03- Bilan social et budget 2022	24
Effectifs de l'Ancols	25
Formation professionnelle	25
Budget 2022	25



Introduction de la présidente et du DG

Après deux années marquées par la pandémie, 2022 a vu un début de « retour à la normale » dans l'activité de l'Ancols.

Le niveau de production de l'agence a ainsi renoué, en 2022, avec celui des années pré-covid. L'exercice de nos missions a pour autant beaucoup évolué en trois ans. La dématérialisation des échanges, internes et externes, ainsi que les réunions à distance, dont les outils avaient été mis en place à l'Ancols dès 2019, se sont largement diffusées dans le secteur. Les études et les contrôles menés par l'agence ont continué de **mobiliser la grande richesse des informations sectorielles** pour réaliser nos diagnostics. Le retour du contact direct, dans le travail des équipes mais aussi lors des **contrôles sur place**, a permis de consolider les bénéfices du travail à distance et de l'analyse de données.

Le secteur du logement social a connu en 2022 d'autres évolutions importantes, qui ont également appelé de la part de l'agence des adaptations significatives. En particulier, **le regroupement des organismes de logement social**, pour satisfaire les obligations de la loi ELAN, a connu une évolution rapide. La programmation initiale des contrôles de l'Ancols a été adaptée, en 2022, d'une part pour réaliser un **contrôle thématique** dédié à cette dynamique, d'autre part pour organiser le contrôle quasi simultané d'organismes appartenant à un même groupe. Ainsi, la moitié des 95 contrôles engagés en 2022 entraient dans le cadre d'un contrôle de groupe. En 2022, **112 organismes ont reçu la notification d'un rapport définitif de contrôle**, dont 20 au titre du contrôle thématique sur les regroupements.

L'année 2022 était également le dernier exercice de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement. Le suivi et l'évaluation des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction ont justifié un calendrier particulier des travaux de l'agence.

L'Ancols a publié plusieurs études marquantes, toutes accessibles sur [ancols.fr](https://www.ancols.fr). À ce titre, l'enquête sur la **rénovation thermique des logements du parc social** a permis d'établir un grand nombre de références quantitatives et qualitatives pour évaluer le modèle économique de ces opérations. Le **baromètre annuel sur les préoccupations des ménages du parc social** a constaté, dès l'année dernière, les effets de l'inflation ressentis par les locataires, d'abord la hausse des prix de l'énergie puis celle des prix à la consommation.

Si le changement macroéconomique commencé en 2022 est directement vécu par les locataires du logement social, les organismes de logement social sont également soumis aux effets de l'inflation, en particulier au travers de la **hausse du taux du livret A** en 2022.

Après plusieurs années de taux d'intérêt particulièrement bas, les réserves du secteur des organismes de logement social devront être mobilisées pour faire face à une nouvelle configuration économique sans renoncer ni à son rôle social ni à son rôle de constructeur, en faisant face aux obligations de réhabilitation, notamment thermique, du patrimoine. L'Ancols continuera d'objectiver les situations collectives et individuelles, au service de l'intérêt général.

Martine Latare

Serge Bossini



L'Ancols : ses missions et objectifs

Depuis sa création par la loi, le 1^{er} janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

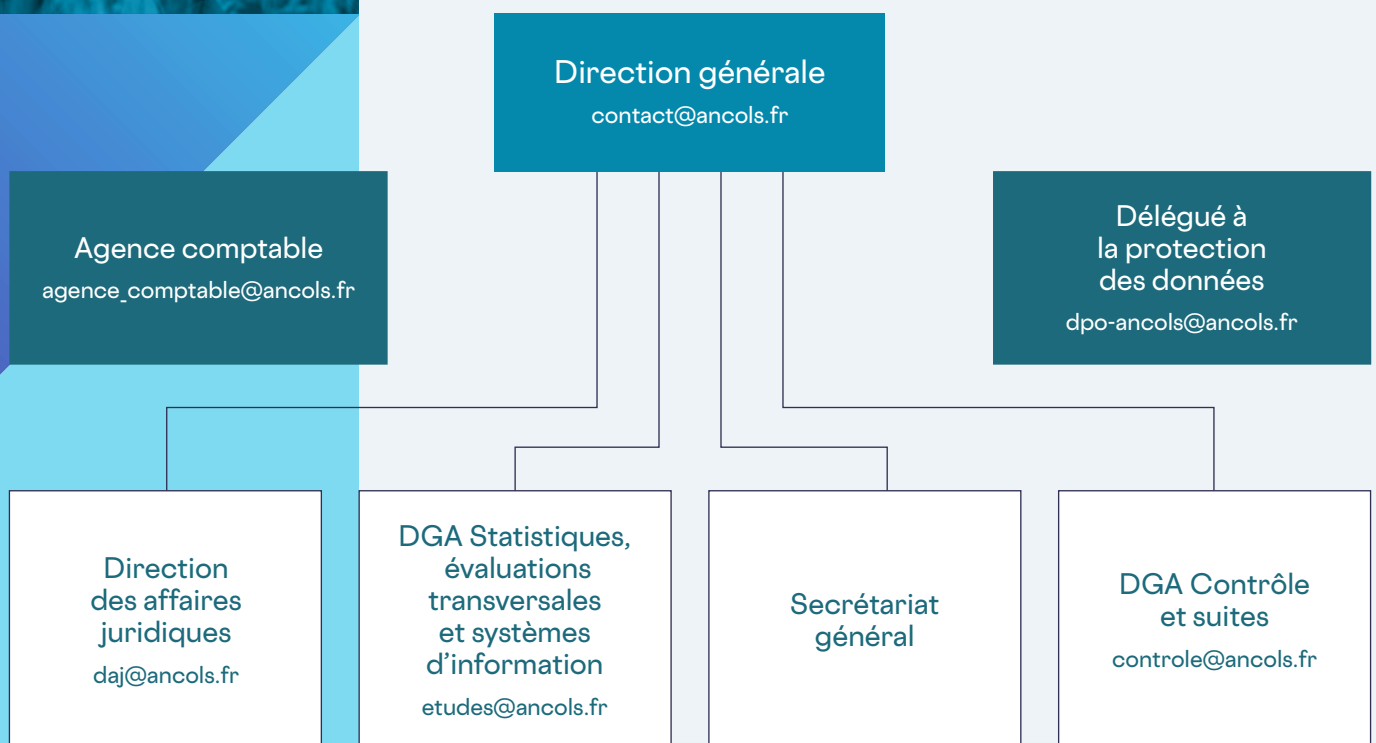
L'Ancols est un établissement public administratif de l'État placé sous la double tutelle des ministres chargés du logement et de l'économie.

Elle a pour missions principales :

- Le contrôle et l'évaluation des organismes intervenant dans le secteur du logement social et des bénéficiaires de la PEEC ;
- L'évaluation transversale du secteur du logement social par la réalisation d'études et la production de statistiques.

Ses missions et son organisation font l'objet des articles [L.342-1 à L.342-21](#) et [R.342-1 à R.342-48](#) du Code de la construction et de l'habitation.

ORGANIGRAMME DE L'ANCOLS



01

Mission de
contrôle et
de gestion
des suites

MISSION DE CONTRÔLE ET DE GESTION DES SUITES

QUI L'ANCOLS CONTRÔLE-T-ELLE ?

L'Ancols a une mission de contrôle des organismes de logement social et de toute entité ou personne construisant ou gérant des logements sociaux, des associations intervenant dans le secteur du logement et de l'hébergement, ainsi que des organismes agréés aux fins de collecter ou qui bénéficient de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Le champ du contrôle de l'Ancols est défini par l'[article L. 342-2 II du CCH](#). En pratique, l'essentiel des contrôles de l'Ancols portent sur un peu plus de 600 entités, réparties sur tout le territoire national, principalement des organismes de logement social (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes d'HLM, SEM agréées pour le logement social, sociétés coopératives d'HLM, sociétés de coordination).

SUR QUOI LES CONTRÔLES DE L'ANCOLS PORTENT-ILS ?

Le contrôle global d'un organisme par l'Ancols évalue notamment quatre domaines :

- **gouvernance** (organisation, procédures, systèmes d'information...),
- **stratégie et gestion financière rétrospective et prospective** (exploitation, financement, investissement),
- **stratégie et gestion locative** (attributions, respect des obligations légales et des plafonds réglementaires...),
- **stratégie et gestion patrimoniale** (maintenance, réhabilitation, construction neuve...).

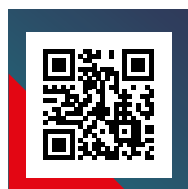
Pour chacun de ces domaines, le contrôle porte à la fois sur la conformité réglementaire du fonctionnement des organismes et de leurs opérations, sur l'efficacité de leur gestion et sur l'efficacité avec laquelle ils s'acquittent de leur mission d'intérêt général.

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

L'Ancols a également en charge le contrôle d'absence de surcompensation des organismes de logement social, qui est encadrée par la décision du 20 décembre 2011 de la Commission européenne relative au contrôle des aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées pour la gestion de services d'intérêt économique général.

QUI A ACCÈS AU RAPPORT DE CONTRÔLE D'UN ORGANISME ?

Tous les rapports définitifs de contrôle, le cas échéant accompagnés d'un droit de réponse de l'organisme, sont publiés sur le site internet de l'Ancols.



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

QUI DÉCIDE DE CONTRÔLER UN ORGANISME ?

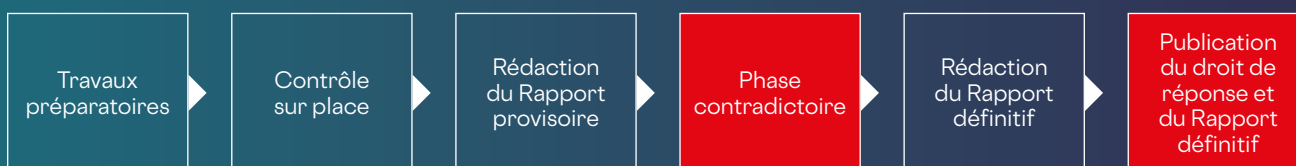
Les contrôles sont effectués dans le cadre d'une programmation annuelle validée par le conseil d'administration de l'Ancols. La programmation des contrôles s'inscrit dans un cycle triennal, 2021 à 2023 pour le cycle en cours. L'objectif global pour l'Ancols est de contrôler l'essentiel du secteur tous les six ans.

La programmation est établie selon plusieurs critères, en particulier :

- la périodicité du contrôle, modulée en fonction de la taille des organismes et la nature des manquements antérieurs,
- la cohérence du contrôle, dans la même temporalité, des organismes appartenant à un même groupe,
- les signalements et informations des services déconcentrés de l'État, de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) ou des collectivités territoriales,
- la coordination avec les autres corps de contrôle (Cour des comptes, IGF...).

COMMENT SE DÉROULE LE CONTRÔLE D'UN ORGANISME ?

Une mission de contrôle se déroule en général ainsi :



QUE SE PASSE-T-IL APRÈS LA DIFFUSION DU RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE ?

L'Ancols dispose d'une instance, le comité du contrôle et des suites (CCS), chargée de définir quelles suites réserver aux contrôles effectués. Le CCS est composé des représentants des ministères de tutelle (ministère chargé de l'économie et des finances et ministère chargé du logement) et présidé par une personnalité qualifiée.

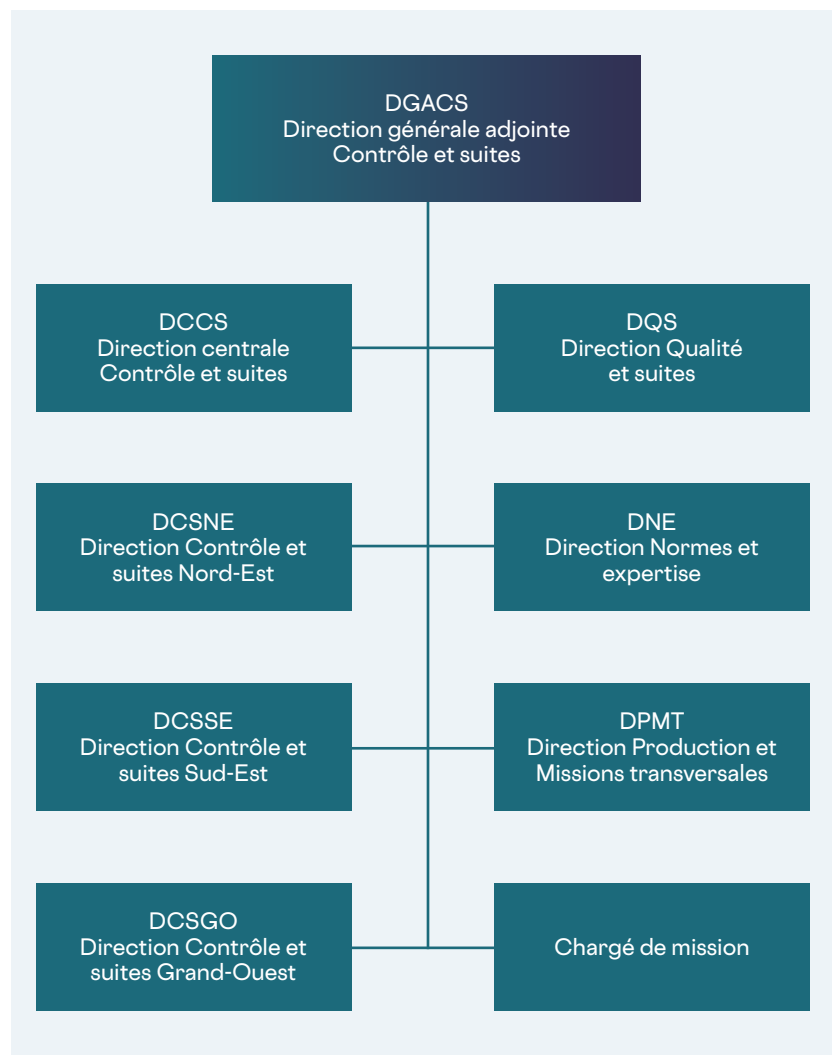
Dans le cadre des suites d'un contrôle, l'Ancols peut notifier à l'organisme des actions à mener. En fonction des changements opérés par l'organisme en réponse aux suites demandées, le CCS clôture les suites ou propose au conseil d'administration de l'Ancols de mettre en demeure l'organisme, voire de proposer au ministre chargé du logement de prononcer des sanctions à l'encontre de l'organisme ou de personnes physiques mises en cause.

COMMENT LES CONTRÔLES SONT-ILS ORGANISÉS AU SEIN DE L'ANCOLS ?

Les missions opérationnelles de contrôle et de gestion des suites de l'Ancols sont réalisées par la direction générale adjointe du contrôle et des suites (DGA CS).

Composée d'environ 90 collaborateurs, la DGA CS comprend quatre directions du contrôle et des suites et trois directions d'appui. Les quatre directions du contrôle et des suites se répartissent les contrôles sur le territoire national, tandis que les directions d'appui sont chargées de définir les normes communes de contrôle, de piloter l'activité, d'en rendre compte et de veiller à la qualité des contrôles et des suites.

ORGANIGRAMME DE LA DGA CS



Le contrôle en 2022

Notification d'ouverture
de contrôle



95 organismes

Rapports définitifs
de contrôle



92 organismes

Contrôle des groupes
d'organismes



61 % des organismes contrôlés

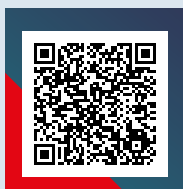
L'exercice 2022 se caractérise par la poursuite de l'évolution de la programmation des contrôles avec notamment un accent sur :

- une approche du contrôle par les risques (détermination de l'étendue des diligences en fonction du niveau de maîtrise des risques auxquels sont exposés les organismes) ;
- des modalités différenciées de contrôle afin de prendre en compte les enjeux du secteur (contrôles de groupes, contrôles thématiques).

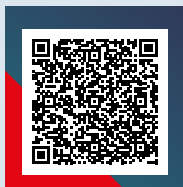
Sur l'année, **95 organismes ont fait l'objet d'une notification d'ouverture de contrôle et 92 organismes ont été destinataires d'un rapport définitif de contrôle** de l'Ancols.

Un contrôle thématique sur les regroupements des organismes de logement social a été par ailleurs réalisé sur cet exercice. L'Ancols a contrôlé de manière ciblée, au travers de 20 organismes, une quinzaine de groupes verticaux et horizontaux. L'agence a formulé, sur la base des observations réalisées, des recommandations qui visent à faciliter l'atteinte des objectifs de la loi Elan ainsi que le suivi de conformité des groupes et organismes. Ce rapport thématique, publié en mars 2023, s'est accompagné d'une analyse sectorielle de la dynamique de regroupement, avec un focus sur les nouvelles formes de regroupement que sont les sociétés de coordination.

Un contrôle thématique a également été engagé en 2022 sur 19 Soliha (Solidaires pour l'habitat) agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion qui interviennent au titre des dispositifs d'aides aux personnes ayant des difficultés particulières à se loger.



← Flasher ce code
ou cliquer **ici**
pour accéder
au document



← Flasher ce code
ou cliquer **ici**
pour accéder
au document

Les suites de contrôle en 2022

Contrôle examinés par le CCS



61 nouveaux dossiers

721 manquements dans les dossiers examinés



49 % ont donné lieu à des
demandes d'actions correctives
dans des délais définis

1 % ont fait l'objet d'un projet
de proposition de sanction au
ministre chargé du logement

Tous les manquements identifiés lors d'un contrôle ne font pas forcément l'objet de suites. Le ratio des suites notifiées aux organismes rapporté aux manquements constatés par les missions de contrôle de l'Ancols est en progression sur les quatre dernières années. Cela témoigne de l'exigence accrue de l'agence envers l'amélioration effective du fonctionnement des entités contrôlées. Seul 1 % des manquements a fait l'objet d'une proposition de sanction au ministre chargé du logement.

L'année 2022 est la deuxième année de mise en œuvre de la nouvelle doctrine en matière de suites de contrôle. L'objectif de la nouvelle doctrine est d'inciter les organismes à faire évoluer rapidement leurs pratiques afin d'éviter les manquements. Ce dispositif repose sur un principe de mise en œuvre d'une réponse graduée et privilégie les suites simples et les mises en demeure pour faire cesser au plus tôt les manquements, la proposition de sanction adressée au ministre chargé du logement intervenant lorsque la nécessité d'une approche répressive est avérée.

BILAN DE L'ACTIVITÉ DU CONTRÔLE EN 2022

PROGRAMMATION 2022

Le volet annuel 2022 de la programmation pluriannuelle comportait 109 organismes.

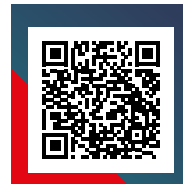
Sur l'exercice, hors contrôle thématique sur les regroupements, 95 organismes ont fait l'objet d'une notification d'une ouverture de contrôle, la moitié s'inscrivant dans le cadre d'un contrôle de groupe. Sur ces 95 ouvertures, neuf sociétés de coordination figurent en 2022 parmi les entités contrôlées, portant leur nombre à 15 pour 2021 et 2022.

Une société de coordination d'HLM est une société anonyme agréée par le ministre chargé du logement dont l'objet social est, pour le bénéfice des organismes membres avec qui elle forme un groupe, d'élaborer le cadre stratégique, de définir les politiques qui en découlent, de développer une unité identitaire des entités associées et de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe. Elles peuvent être des sociétés anonymes classiques (société anonyme de coopération) ou de forme coopérative (société coopérative de coopération).

En plus de ces 95 ouvertures, 19 entités ont fait l'objet en 2022 d'une notification de contrôle pour la réalisation d'un **contrôle thématique relatif aux Soliha** (Solidaires pour l'habitat) agréés à la maîtrise d'ouvrage d'insertion qui interviennent au titre des dispositifs d'aides aux personnes ayant des difficultés particulières à se loger.

DIFFUSION DES RAPPORTS DÉFINITIFS EN 2022

En 2022, 92 organismes ont fait l'objet de la notification d'un rapport de contrôle définitif de l'Ancols.



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

De plus, 20 contrôles avec des modalités particulières ont été réalisés dans le cadre du contrôle thématique sur les regroupements des organismes de logement social, à des fins de revue de la situation d'une quinzaine de groupes d'organismes. Ce contrôle thématique a fait l'objet d'un rapport thématique en complément du rapport public annuel de contrôle.



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

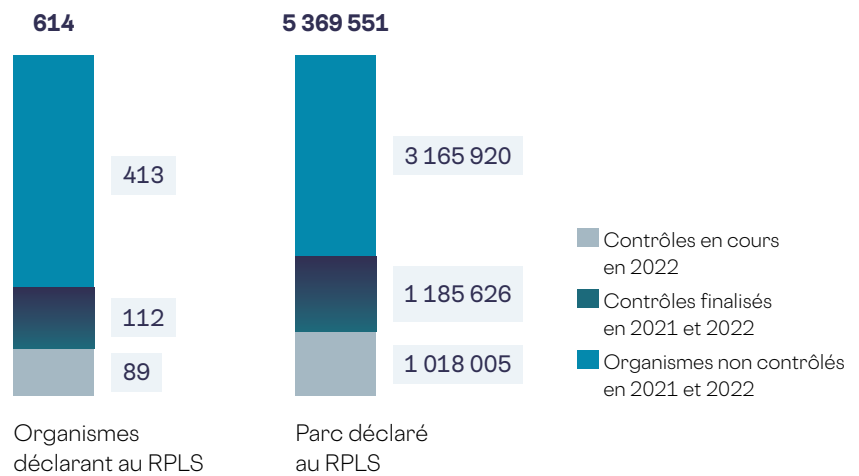
↓ Évolution des rapports définitifs par catégorie d'organismes contrôlés (en nombre d'organismes)

Année de programmation	RAPPORTS DÉFINITIFS (EN NOMBRE D'ORGANISMES)						
	2015 / 2020	2021-2022					
		2021	2022			2021-2022	
			Ensemble des contrôles	Contrôles regroupements	Hors contrôles regroupements	Ensemble des contrôles	Hors contrôles regroupements
Action Logement et collecteurs PEEC	26	-	3	1	2	3	2
OPH	211	27	19	-	19	46	46
SA d'HLM	161	20	35	10	25	55	45
Coopératives d'HLM	75	8	21	2	19	29	27
SEM de logements sociaux	74	7	9	1	8	16	15
Sociétés anonymes de coordination	-	-	6	4	2	6	2
Sociétés coopératives de coordination	-	-	2	2	0	2	0
GIE et associations de gestion	29	0	4	-	4	4	4
Sociétés civiles	3	0	-	-	0	0	0
Autres sociétés immobilières	8	0	9	-	9	9	9
Associations et fondations	21	7	3	-	3	10	10
Collectivités territoriales	3	0	-	-	0	0	0
Autres personnes morales	3	2	1	-	1	3	3
Total	614	71	112	20	92	183	163

En se concentrant sur les 614 organismes de logement social qui déclarent leur patrimoine au Répertoire du parc locatif social, **le taux de contrôle global pour les années 2021 et 2022 s'établit à 33 %** (contrôles finalisés et en cours de réalisation, hors contrôle thématique regroupements).

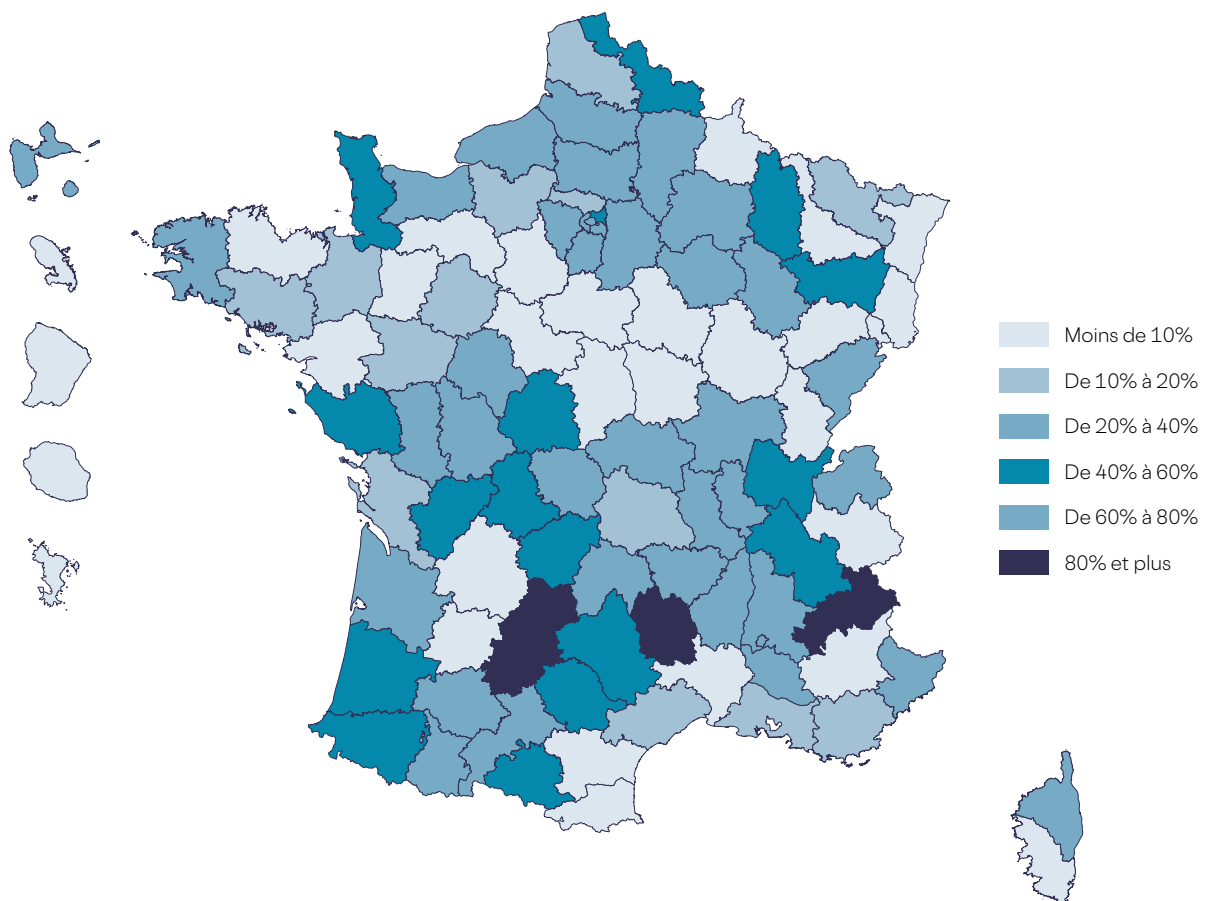
Les organismes contrôlés sont propriétaires de 41 % du parc de 5,37 millions de logements locatifs sociaux déclarés au 1^{er} janvier 2022.

↓ **Taux de contrôle 2021-2022 des organismes de logement social actifs au 31 décembre 2022 et de leur parc locatif**



En 2021 et 2022, le taux de contrôle des sociétés anonymes d'HLM (164 organismes détenant 2,4 millions de logements locatifs sociaux) est de 42 % (représentant 54 % du parc des SA d'HLM) et celui des offices publics de l'habitat (186 organismes détenant 2,2 millions de logements) de 38 % (32 % du parc des OPH). En ce qui concerne l'implantation géographique des organismes ayant fait l'objet d'un contrôle sur cette période, les taux de contrôle les plus importants concernent les entités dont le siège est localisé en Nouvelle-Aquitaine (48 %) et en Île-de-France (47 %).

↓ **Taux d'OLS contrôlés en 2021-2022 et en cours de contrôle fin 2022 par département (siège des organismes)**



BILAN DES SUITES ADMINISTRATIVES DES CONTRÔLES EN 2022

Au cours de l'année 2022, le comité du contrôle et des suites (CCS) a examiné 61 nouveaux dossiers de contrôle. **60 dossiers ont fait l'objet de suites administratives** de contrôle :

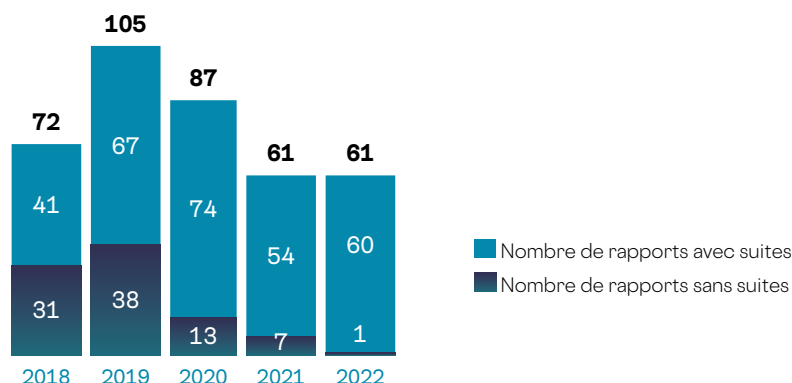
- notification d'actions à mener par les organismes ;
- proposition au ministre chargé du logement de sanctions à l'encontre d'organismes ou de personnes physiques mises en cause.

Pour la deuxième année consécutive, une nouvelle doctrine en matière de suites de contrôle a été mise en œuvre par l'agence, avec pour objectif d'inciter les organismes à faire évoluer rapidement leurs pratiques et d'éviter ainsi la survenue de manquements. En 2022, 4 contrôles ont été concernés par une proposition de mise en demeure et 4 ont été soumis à la délibération du conseil d'administration de l'Ancois pour proposition de sanctions au ministre chargé du logement.

Sur l'ensemble des 61 dossiers examinés, ont été relevés 721 manquements, qui formalisent des irrégularités au sens de l'article L. 342-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou des points d'amélioration de gestion des organismes contrôlés, soit une moyenne de 12 manquements par dossier.

Le ratio de manquements ayant donné lieu à des suites formelles notifiées aux organismes est en progression sur quatre ans. Cette dynamique résulte de l'exigence accrue de l'agence envers l'amélioration effective du fonctionnement des entités contrôlées.

Évolution des rapports examinés en comité du contrôle et des suites



Les manquements relevés en 2022 dans les 61 dossiers examinés correspondent à différentes situations :

Sans suite formelle :

- 19 % des manquements sont indiqués par les organismes dans leur réponse au contradictoire comme étant corrigés à l'issue du contrôle, consécutivement aux échanges dans le cadre des diligences menées pendant la phase de réalisation de la mission de contrôle ;
- 20 % des manquements font l'objet d'un engagement des organismes à mettre en œuvre des actions correctives et ne sont pas identifiés pour un suivi particulier ;
- 12 % des manquements sont signalés aux organismes comme devant faire l'objet, lors d'un prochain contrôle de l'agence, de la vérification de la mise en œuvre des évolutions nécessaires ;

Avec suite formelle :

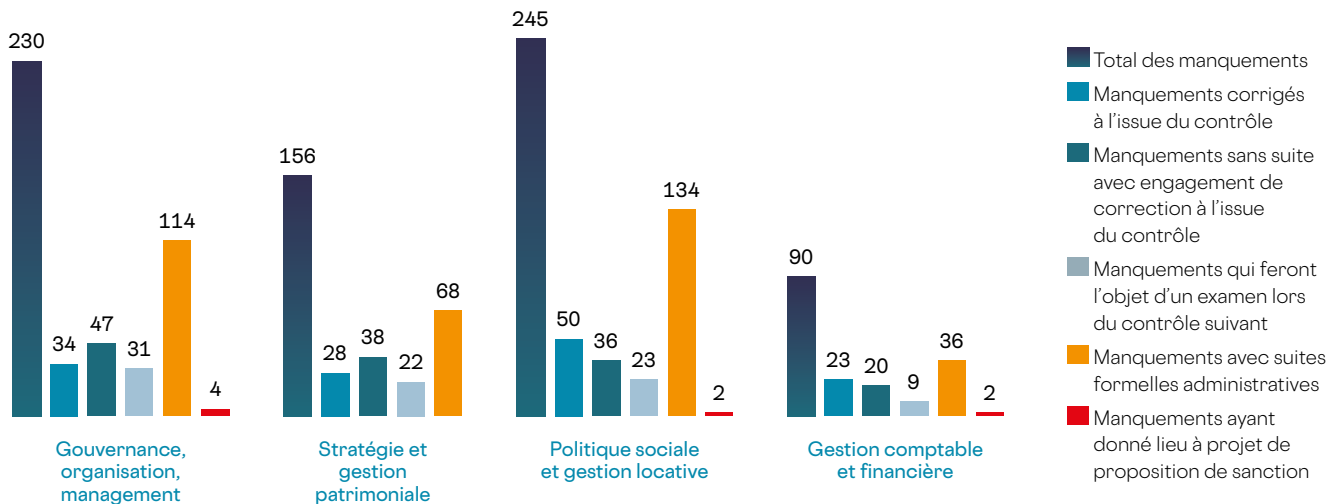
- 49 % des manquements font l'objet de décisions par le CCS de suites administratives formelles qui consistent en la demande aux organismes de mise en œuvre d'actions précises sous des délais définis, avec l'exigence de la transmission à l'agence des éléments justifiant de l'effectivité de la mise en œuvre des actions requises et de la réalité des évolutions attendues ;
- 1 % des manquements ont fait l'objet d'un projet de proposition de sanction au ministre chargé du logement.

Manquements constatés en 2022 par typologie de décisions du CCS

Nombre de manquements constatés	721
Manquements ayant fait l'objet d'actions correctives avant la fin du contrôle	135
Manquements ayant fait l'objet d'engagements de correction	141
Manquements sans suites à suivre au prochain contrôle	85
Suites formelles requises par le comité du contrôle et des suites	352
Manquements ayant donné lieu à proposition de sanction	8

En termes de typologie des manquements, les observations relatives à la politique sociale et à la gestion locative entraînent la formalisation de suites par le CCS plus fréquemment que pour les autres thématiques. Les manquements relatifs à la stratégie et à la gestion patrimoniale font un peu plus l'objet d'un engagement de correction de la part des organismes dans le cadre de leur réponse.

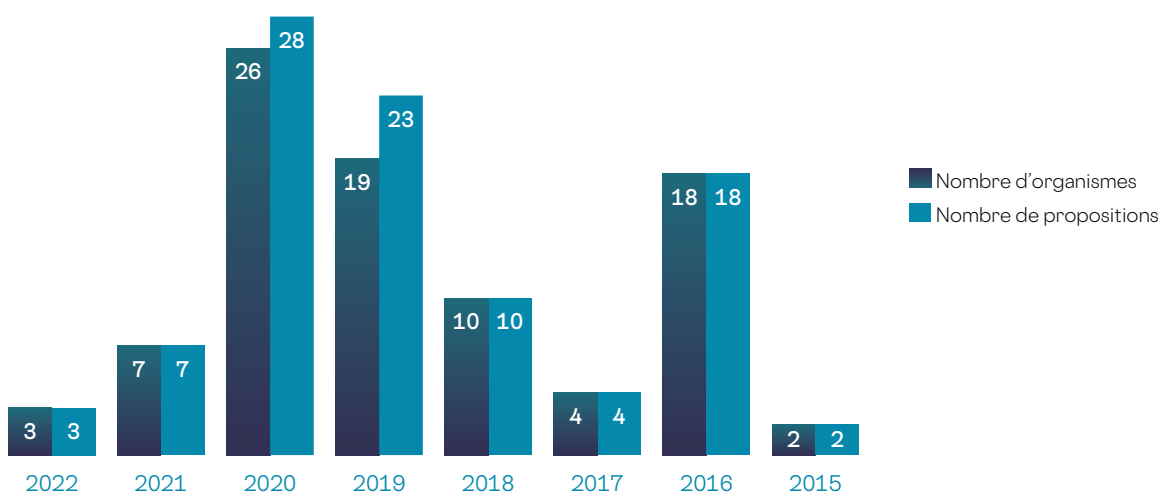
↓ Analyse par thématique et typologie de décisions des manquements constatés dans les dossiers examinés en 2022



Au regard de la gravité des faits relevés, le conseil d'administration de l'Ancols peut, sur la base d'un projet élaboré par le CCS, proposer au ministre chargé du logement de prononcer une ou plusieurs sanctions administratives (sanctions pécuniaires, suspension ou révocation d'un ou plusieurs dirigeants ou membres du conseil d'administration, mise sous administration provisoire, etc.). En application des textes législatifs et réglementaires, ces propositions sont faites après une analyse approfondie de chaque cas et en veillant à la proportionnalité.

Les sanctions proposées en 2022 par le conseil d'administration de l'Ancols au ministre chargé du logement ont porté sur 3 contrôles d'organismes. Il s'agit de propositions de sanctions pécuniaires pour les 3 organismes pour un montant total de 260 700 €.

↓ Propositions de sanctions au ministre chargé du logement de 2015 à 2022



Depuis 2015, date de création de l'Ancols, jusqu'au 31 décembre 2022, 76 propositions de sanctions de l'Ancols faites au ministre chargé du logement ont été suivies d'effet par des décisions ministérielles, avec publication au bulletin officiel depuis 2018.

02

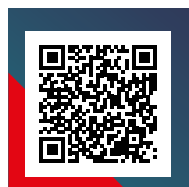
Mission
statistiques,
évaluations
transversales
et systèmes
d'information

MISSION STATISTIQUES, ÉVALUATIONS TRANSVERSALES ET SYSTÈMES D'INFORMATION

La mission d'études et de production de statistiques de l'Ancols s'organise autour de l'évaluation du secteur de la Participation de l'Employeur à l'Effort de Construction (PEEC), principalement le groupe Action Logement, et des organismes de logement social. À ces fins, l'Ancols collecte et exploite des données qualitatives et quantitatives relatives à ces secteurs d'intervention. De plus, l'agence assure la réalisation d'études et la production de statistiques sur le champ d'évaluation de l'agence.

OÙ PEUT-ON TROUVER LES ÉTUDES DE L'ANCOLS ?

Les études publiées par l'Ancols sont disponibles sur son site internet.



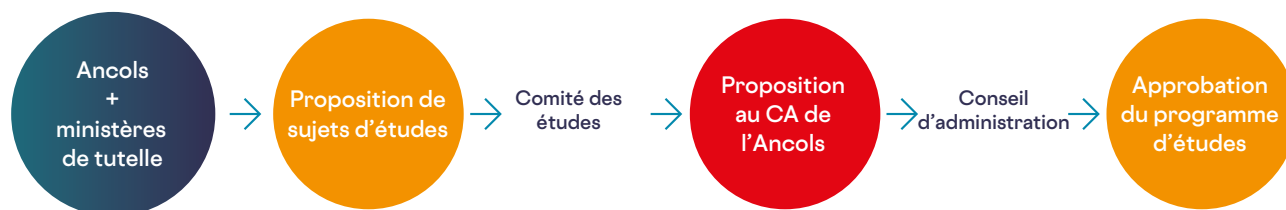
← Flasher ce code
ou cliquer [ici](#)
pour accéder
au document

QUI CHOISIT LES THÈMES D'ÉTUDES ?

Le programme annuel d'études et d'évaluation est arrêté par le comité des études avant d'être soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'agence.

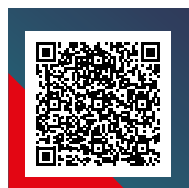
Le comité des études est une instance de l'Ancols, présidée par une personnalité qualifiée et composée des représentants des ministères des tutelles (ministère chargé de l'économie et des finances et ministère chargé du logement).

↓ Élaboration du programme des études



QU'EST-CE QUE LE « RASF » ?

Le rapport annuel statistique et financier (RASf) évalue les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC, ex-1% Logement) et la situation financière des organismes gestionnaires de la PEEC - notamment Action Logement.

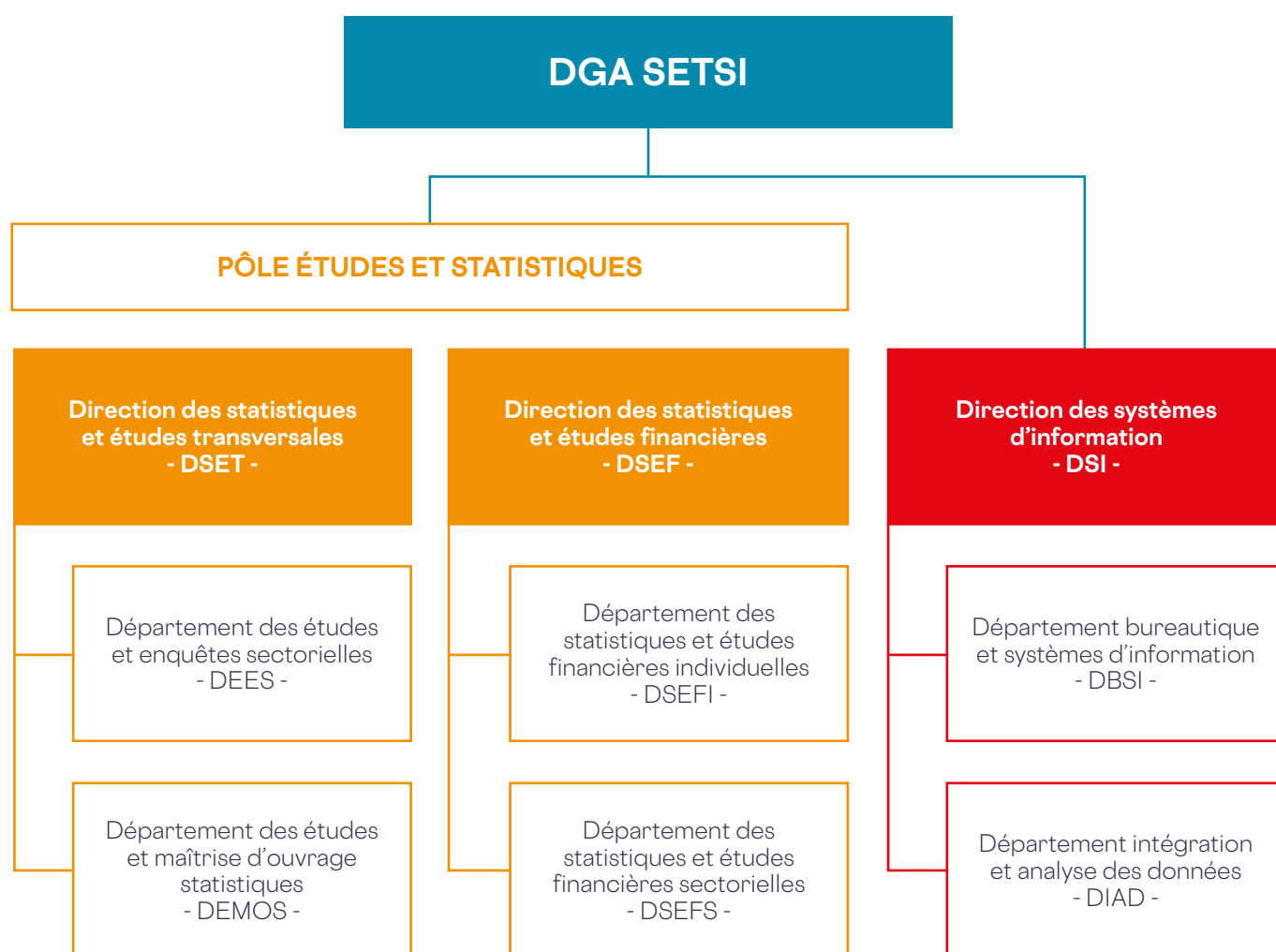


← Flasher ce code
ou cliquer [ici](#)
pour accéder
au document

QUI PRODUIT LES ÉTUDES À L'ANCOLS ?

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

ORGANIGRAMME DE LA DGA SETSI



FOCUS 2022

Des études informatives qui contribuent à l'amélioration des dispositifs

En 2022, l'Ancols a produit une vingtaine d'études ou d'analyses. Elles ont notamment exploré les enjeux, pour le secteur du logement social, de la sobriété (sobriété foncière via l'étude sur l'acquisition-amélioration, sobriété énergétique via l'étude sur les rénovations thermiques) et ceux de la mobilité résidentielle (mobilité interne au sein du parc social entre zones tendues et zones détendues, faible mobilité des locataires présents dans leur logement depuis plus de 15 ans).

Comme en 2021, l'Ancols a mené également une enquête annuelle auprès des ménages du parc social afin de mesurer la satisfaction des locataires vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie. Cette enquête comprend une partie identique chaque année, pour mesurer les évolutions dans le temps, et une partie évolutive, pour répondre à des enjeux et des questions d'actualité. Dans l'édition 2022, les enjeux d'actualité ont porté sur les effets des hausses de prix sur la situation des locataires du parc social.

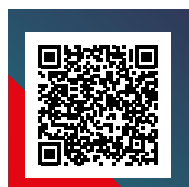
Enfin, dans le cadre de son analyse annuelle sur la PEEC, au titre de l'exercice 2021, l'agence a produit des évaluations et des recommandations sur le pilotage de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement.

La DSI : une fonction support au cœur de l'activité d'évaluation

La direction des systèmes d'information est rattachée, depuis la création de l'Ancols, à la direction générale adjointe en charge des études et des évaluations. C'est en effet l'une des caractéristiques du secteur du logement social de disposer d'un grand nombre de bases de données nationales, sur les finances des organismes, sur leur patrimoine, sur les demandes de logement social... La loi autorise l'Ancols à avoir accès à toutes les données sectorielles nécessaires à l'exercice de ses missions de contrôle et d'études afin d'établir des diagnostics sur un sujet particulier, à l'échelle d'un organisme, d'un territoire ou du secteur tout entier.

QUELQUES PRODUCTIONS DE L'ANCOLS EN 2022

RAPPORT ANNUEL STATISTIQUE ET FINANCIER (RASf) 2022



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

L'édition porte sur l'exercice comptable 2021. Elle constitue le quatrième rapport de la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018 qui lie l'État et Action Logement pour encadrer les emplois de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Au cours de l'année 2021, des modifications substantielles ont été apportées à la convention quinquennale. Après les avenants de 2018 et de 2019, la convention a été de nouveau modifiée, le 15 février 2021, par l'« Avenant Relance », qui redéploie certaines aides pour la période 2021-2022 et procède à la révision des objectifs de la convention. À la suite de l'avenant Relance, de nouvelles évolutions ont été apportées à la convention, en 2021 et en 2022. Les révisions successives des objectifs complexifient l'évaluation de la convention quinquennale.

Enfin, l'exercice clos au 31 décembre 2021 constitue le quatrième exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement.

QUELQUES CHIFFRES

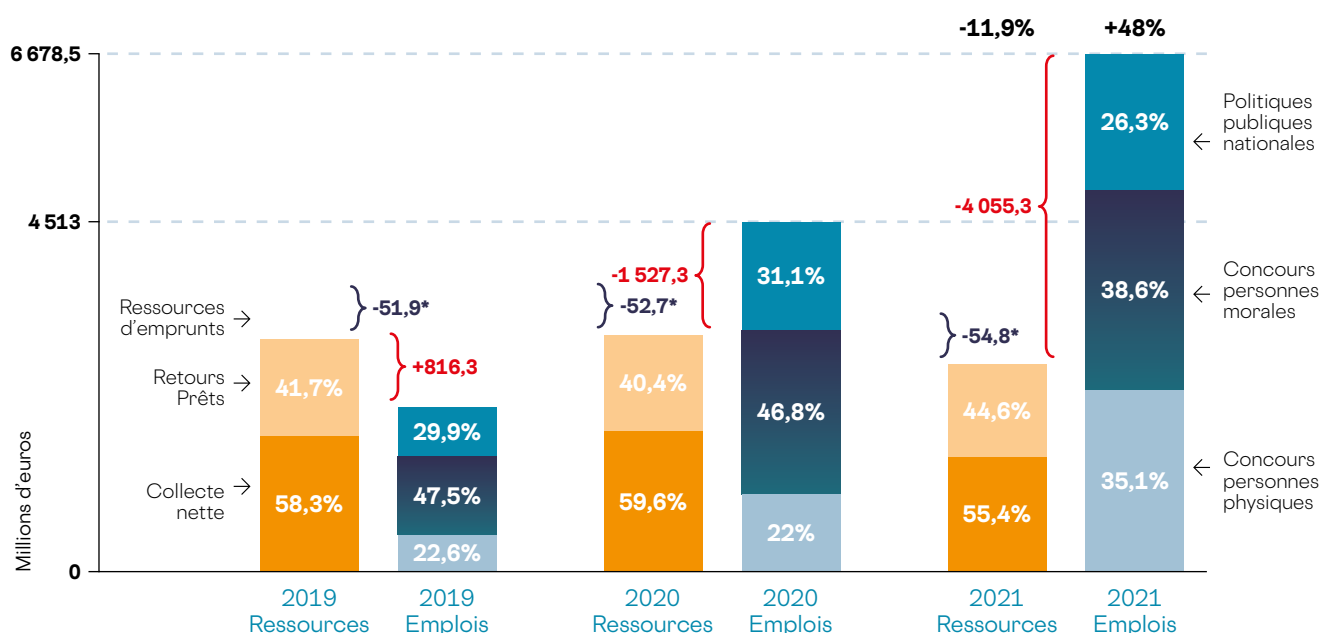
La mobilisation très importante d'Action Logement Services au cours de l'exercice 2021 a conduit à un fort accroissement des emplois de la PEEC en 2021, ces derniers passant de 4,4 Md€ en 2020 à 6,7 Md€ en 2021. Dans le même temps, les ressources de la PEEC ont diminué, de 3 Md€ en 2020 à 2,6 Md€ en 2021.

On constate donc, à fin 2021, un excédent très important des emplois sur les ressources, de 4,1 Md€ fin 2021, en accélération par rapport à l'exercice 2020, déjà marqué par un excédent, de moindre ampleur, de 1,5 Md€. En 2019, les ressources étaient en revanche supérieures aux emplois de 0,8 Md€.

Cet accroissement de l'excédent des emplois sur les ressources a accéléré la consommation de la trésorerie d'Action Logement Services, dont le niveau demeurait élevé avant 2020 au regard de sa mission de soutien du secteur du logement social et des engagements pris par le groupe Action Logement pour y parvenir.

La trésorerie a diminué de 1,6 milliard d'euros par rapport à 2020 pour s'établir à 2,6 milliards fin 2021.

Cependant, les emplois de la PEEC financent majoritairement les personnes morales (2,6 milliards d'euros en 2021) dont



* Les ressources 2021 sont composées de ressources d'emprunt négatives pour un total de 54,8 millions d'euros. En 2019 et 2020, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives respectivement pour un total de 51,9 millions d'euros et de 52,7 millions d'euros. En 2017 et 2018, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives respectivement pour un total de 50,2 millions d'euros et de 101,2 millions d'euros.

les principales bénéficiaires sont les entités du groupe Action Logement qui absorbent 70,8% du total des financements accordés, soit 1,8 milliard d'euros. L'attrition de la trésorerie d'Action Logement Services résulte donc partiellement d'un transfert de la trésorerie vers les filiales du groupe.

Afin d'assurer le financement des actions inscrites dans les avenants de 2019 et 2021, pour un total de 9,1 milliards d'euros, Action Logement Services a décidé de recourir une nouvelle fois à l'émission d'emprunts obligataires en 2021.

Au total, Action Logement Services a levé 3 milliards d'euros d'emprunts entre 2019 et 2021.

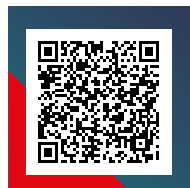
En dépit des efforts réalisés par Action Logement, le niveau de réalisation des objectifs reste contrasté, selon les dispositifs. Alors que la convention quinquennale a atteint 80 % de sa durée fin 2021, les taux de décaissement des aides aux personnes physiques et aux personnes morales n'atteignaient pas 60 %.

LES PRINCIPALES RECOMMANDATIONS ÉMISES PAR L'AGENCE

L'agence constate que certains objectifs de la convention quinquennale étaient trop ambitieux, ce qui a rendu nécessaires des révisions successives à la baisse et des redéploiements d'enveloppes. C'est le cas par exemple pour la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), les prêts accessions, la rénovation des établissements médico-sociaux et l'adaptation du parc privé. L'agence recommande de définir des objectifs réalistes qui reposent sur des estimations détaillées et étayées et ce, pour chaque dispositif d'emplois. D'une manière générale, pour atteindre les objectifs de consommation des enveloppes, l'agence recommande de mieux adapter les aides proposées aux besoins des publics visés (personnes physiques et morales) et de mieux communiquer sur les différents dispositifs.

Le groupe Action Logement a privilégié de fait le versement de dotations en fonds propres aux entités appartenant à son groupe tant pour le logement social que pour le logement intermédiaire. Conformément au principe légal de non-discrimination, l'agence recommande de financer les entités présentant des besoins avérés de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile indépendamment de leur appartenance ou non au groupe Action Logement.

L'ENQUÊTE ANNUELLE SUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL, DEUXIÈME ÉDITION



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

Dans le prolongement des travaux initiés en 2021, l'agence a interrogé 3 500 ménages locataires du parc social. L'enquête par téléphone se divise en deux parties. La première est identique chaque année, pour mesurer les évolutions dans le temps. Elle est en particulier consacrée à la satisfaction des locataires du parc social vis-à-vis de leur logement et de leur quartier.

La deuxième partie de l'enquête a pour but de répondre à des enjeux et questions d'actualité. Après une première édition dont le volet spécifique portait sur la crise sanitaire et son impact sur le quotidien des locataires du parc social, l'accent a porté en 2022 sur l'impact de la hausse des coûts de l'énergie et du coût de la vie en général.

Parmi les principaux chiffres clés, 80% des locataires sont satisfaits du logement et du quartier dans lesquels ils vivent, un chiffre relativement stable par rapport à l'année précédente.

La situation financière des ménages du parc social s'est en revanche dégradée : si 56 % avaient déclaré en 2021 avoir « de temps en temps » ou « souvent » des difficultés pour boucler leurs fins de mois, ils ont été 68 % dans ce cas en 2022, soit un accroissement de 12 points. Concrètement, cela se manifeste par le fait qu'un ménage sur cinq a déclaré avoir passé au moins une journée sans prendre un seul repas au cours des deux dernières semaines précédant l'enquête, un chiffre qui est d'un sur trois pour les familles monoparentales.

LES RÉNOVATIONS THERMIQUES DANS LE PARC SOCIAL



← Flasher ce code ou cliquer [ici](#) pour accéder au document

Entre 2016 et 2020, 520 000 logements du parc social ont fait l'objet d'une rénovation thermique. Une fois rénovés, les logements voient leur DPE progresser

d'1,5 étiquette en moyenne. Et 22 % d'entre eux atteignent un niveau de consommation « BBC-rénovation ». Plus de 80 000 logements du parc social voient leur performance énergétique s'améliorer chaque année depuis 2018, contre environ 40 000 en 2016, signe d'une accélération des interventions visant à réduire la consommation énergétique des logements.

Ces résultats sont néanmoins insuffisants pour respecter les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), en particulier en matière de consommation énergétique des logements. Pour les atteindre, 90 000 à 135 000 logements devraient être rénovés chaque année, dont plus de 90 % de logements avec un DPE A ou B1 après travaux.

L'investissement total consacré aux rénovations a été estimé à 9 Md€ entre 2016 et 2020, dont 4,1 Md€ pour le seul volet thermique. Ramené au logement, le coût moyen des opérations de rénovation est compris entre 30 000 à 35 000 €, dont 12 000 à 16 000 € pour la partie spécifiquement thermique.

Ce coût dépend de l'ambition de la rénovation thermique : un saut de 3 ou 4 DPE conduit à ce que le coût pour le seul volet thermique s'élève à 20 000 € contre 13 000 € si le DPE change au plus d'une étiquette. 74 % du montant total investi dans la rénovation thermique proviennent d'emprunts (25 % provenant du seul éco-PLS de la Caisse des Dépôts et Consignation), 12 % de fonds propres et 11 % de subventions. L'ensemble des financements éco-conditionnés représente 43% des sommes engagées. Le recours aux hausses de loyer et à la contribution au partage de l'économie de charges – communément appelée la « troisième ligne de quittance » – est fréquent mais pas généralisé.

Peu de bailleurs déclarent suivre la consommation conventionnelle des logements pour s'assurer de la bonne atteinte des objectifs (31 %). La grande majorité de ceux qui le font juge les résultats conformes aux attentes (70 %).

Les principaux freins identifiés par les bailleurs sont liés à la problématique financière (60 %) devant les difficultés d'ordre technique (37 %) et le manque de personnel pouvant mener à bien des opérations de rénovations thermiques, tant au sein même du bailleur que parmi les prestataires (19 %).

03

Bilan social et budget 2022

EFFECTIFS DE L'ANCOLS

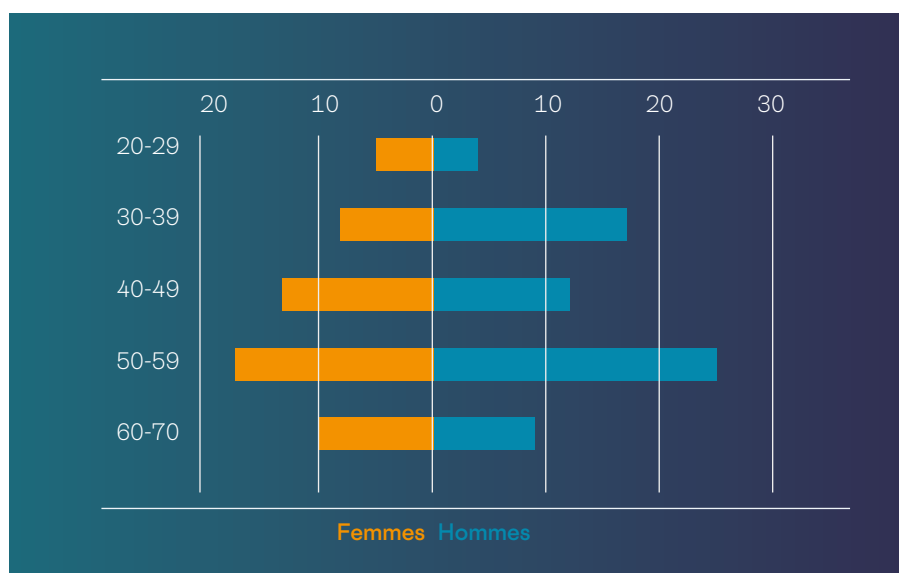
L'Ancols a la particularité d'être composée d'agents de droit public (fonctionnaires en position normale d'activité, agents détachés, agents non titulaires de droit public) et de salariés régis par le droit privé (en contrat à durée indéterminée ou déterminée, intérimaires sur des missions ponctuelles).

- 64 salariés soit 51% des collaborateurs (60 CDI, 1 CDD, 3 contrats d'apprentissage)
- 59 agents publics soit 49% des collaborateurs (52 titulaires État en position normale d'activité, 1 CDD de droit public, 1 CDI de droit public, 5 titulaires détachés sur contrat).

Le plafond des autorisations d'emplois pour l'année 2022 a été fixé par la loi de finances à 136 équivalents temps plein (ETP) au 31/12/2022 et à 136 équivalents temps plein travaillé (ETPT) sur l'année. Au 31 décembre 2022, le nombre de collaborateurs était de 119 ETP (hors apprentissage), pour un total de 125 ETPT sur l'année.

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

Pyramide des âges



FORMATION PROFESSIONNELLE

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

En 2022, un budget de 207k€ a été consacré aux formations individuelles et collectives. Plus de 85 % des collaborateurs de l'Ancols ont suivi une formation en 2022.


Le nombre de formations cumulées en 2022 s'élève à plus de 620 jours, soit une moyenne de plus de six jours par personne formée.

BUDGET 2022

Les ressources de l'Ancols, définies par l'article L. 342-21 du CCH, sont constituées pour l'essentiel d'un prélèvement sur les ressources de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et d'une cotisation des organismes de logement social. Le montant total des ressources de l'Ancols en 2022 s'est élevé à 17,9 M€.

L'essentiel des dépenses de l'Ancols est composé des dépenses de personnel.

Dépenses exécutées en 2022	Exécuté 2022	%
Personnel	14 036 486 €	81,7 %
Fonctionnement	2 895 526 €	16,8%
Investissement	254 128 €	1,5%
Total 2022	17 186 141 €	100%

The background of the page is composed of large, overlapping geometric shapes in various shades of blue and teal. On the right side, there is a photograph of a modern, multi-story apartment building with balconies, partially obscured by the geometric overlays.

Ancols – Agence nationale de contrôle du logement social
ancols.fr

Directeur de publication : Serge Bossini

ISSN : 2553-1654

Dépôt légal : septembre 2023

Conception :  agence-bolivie.fr

Crédits photos : freepik.com



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ANCOLS 
Contrôle Évaluation Études

Agence nationale de contrôle du logement social