Rapport annuel d'activité 2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Mot du président du conseil d'administration et du directeur général

« l'Ancols, par ses contrôles, ses évaluations et ses études, contribue à la régulation du secteur du logement social »

L'année 2025 a été pour l'Ancols la seconde année de sa programmation triennale de ses contrôles : poursuite du déploiement d'une approche de contrôle par les risques, intensification du recours à des modalités de contrôle différenciées en fonction des enjeux du secteur et programmation de contrôles territorialisés.

Au cours de l'année, 85 organismes ont fait l'objet d'une notification d'ouverture de contrôle et 84 organismes ont été destinataires d'un rapport définitif de contrôle.

Par ailleurs, 115 rapports définitifs de contrôle ont fait l'objet d'un examen de leurs dossiers au comité du contrôle et des suites.

Si l'essentiel des suites sont clôturées, 6 propositions de sanctions ont été portées au ministre chargé du logement.

Pour la seconde année de la programmation triennale des études, 8 études ou tableaux de bord ont été publiés sur le site internet de l'Agence, en plus du Panorama 2025. Fait nouveau pour cette année 2025 concernant le RASF, l'Agence a pris le parti de mettre en avant les mécanismes et ordres de grandeur de la PEEC souvent peu connus du public et d'apporter une vision globale du fonctionnement de ce dispositif. Elle a également cherché à évaluer un dispositif d'emploi en particulier, le prêt accession distribué aux salariés par Action Logement.

Sylvain Mathieu
Président du Conseil d'administration

Serge Bossini
Directeur général

L'Ancols : ses missions et objectifs

Depuis sa création par la loi, le 1er 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.

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 (CCH).

L'Ancols emploie environ 130 personnes.

→ **ORGANIGRAMME DE L'ANCOLS**

Délégué à la protection des données
dpo-ancols@ancols.fr

Direction générale
contact@ancols.fr

Agent comptable
agence-comptable@ancols.fr

Direction des affaires juridiques
daj@ancols.fr

DGA Contrôle et suites
controle@ancols.fr

DGA études et évaluation
etudes@ancols.fr

Secrétariat général
secretariat.general@ancols.fr

Rapport annuel d'activité 2025

Sommaire

Mot du président du conseil d'administration et du directeur général p.2
L'Ancols : ses missions et objectifs p.4

01 p.7
Mission de contrôle et de gestion des suites

Qui l'Ancols contrôle-t-elle ? 8
Sur quoi les contrôles de l'Ancols portent-ils ? 8
Comment se déroule le contrôle d'un organisme ? 8
Qui a accès au rapport de contrôle d'un organisme ? 9
Qui décide de contrôler un organisme ? 9
Que se passe-t-il après la diffusion du rapport définitif de contrôle ? 9
Comment les contrôles sont-ils organisés au sein de l'Ancols ? 10
Focus 2025 11
Bilan de l'activité du contrôle en 2025 12
Bilan des suites administratives des contrôles 18

02 p.23
Mission d'étude et d'évaluation

Où peut-on trouver les études de l'Ancols ? 25
Qui choisit les thèmes d'études ? 25
Qui produit les études à l'Ancols ? 24
Focus 2025 25

03 p.29
Bilan social et budget 2025

Effectifs de l'Ancols 30
Formation professionnelle 31
Budget 2025 31

01

Mission de contrôle et de gestion des suites

01 Mission de contrôle et de gestion des suites

Qui l'Ancols contrôle-t-elle ?

L'Ancols a une mission de contrôle et d'évaluation 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, conduits selon une approche globale, ciblée ou thématique, portent sur un peu plus de 700 entités, réparties sur tout le territoire national, principalement des organismes de logement social (offices publics de l'habitat, société anonyme d'HLM, sociétés coopératives d'HLM, sociétés de coordination, SEM agréées pour le logement social).

Sur quoi les contrôles de l'Ancols portent-ils ?

Le contrôle global d'un organisme par l'Ancols porte principalement sur quatre domaines :

- **la gouvernance** (organisation, procédures, systèmes d'information...),
- **l'analyse financière rétrospective et prospective** (exploitation, financement, investissement),
- **la stratégie et gestion patrimoniale** (maintenance, réhabilitation, construction neuve...),
- **la gestion locative et politique sociale** (attributions, loyers, charges, qualité de service rendue au locataire ...).

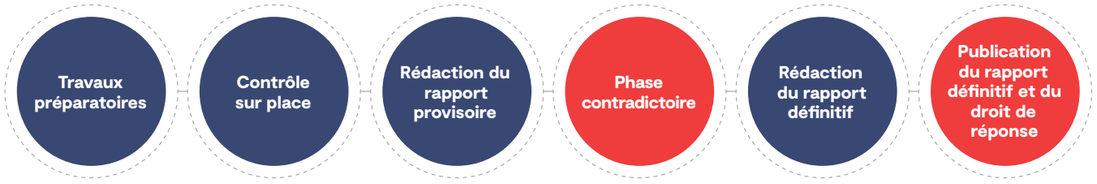
Pour chacun de ces domaines, le contrôle porte à la fois sur la conformité réglementaire du fonctionnement des organismes et de leurs opérations, sur l'efficience de leur gestion et sur l'efficacité avec laquelle ils s'acquittent de leur mission d'intérêt général.

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 de l'absence de surcompensation aux 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.

Comment se déroule le contrôle d'un organisme ?

Une mission de contrôle se déroule ainsi :



Qui a accès au rapport de contrôle d'un organisme ?

Tous les rapports définitifs de contrôle, accompagnés du droit de réponse de l'organisme s'il le souhaite, sont publiés sur le site internet de l'Ancols.

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, 2024 à 2026 pour le cycle en cours. **L'objectif global pour l'Ancols est de contrôler l'essentiel du secteur tous les six ans, en deux programmations triennales.**

La programmation est établie selon plusieurs critères, en particulier :

- la périodicité du contrôle, modulée en fonction de la taille des organismes et de la nature des manquements antérieurs,
- la cohérence du contrôle, dans la même temporalité, des organismes appartenant à un même groupe,
- l'analyse des différentes bases de données disponibles (Harmonia, RPLS, OPS, SNE...),
- 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...).

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 les suites des 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.

→ LOCALISATION DES DIRECTIONS DE LA DGA CS

Au siège (Grande Arche de la Défense)

Les directions supports :

- Direction de la qualité et des suites
- Direction des normes et expertises
- Direction de la synthèse et des données

Direction des contrôles et des suites :

- Direction Centrale
- Direction Nord-Est
- Direction Grand-Ouest
- Direction Sud-Est

Focus 2025

Le contrôle de l'Ancols en 2025

- **Notification d'ouverture de contrôle : 85 organismes**
- **Rapports définitifs de contrôle : 84 organismes**
- **Contrôle des groupes d'organismes : 68 % des organismes concernés**

L'exercice 2025 est le second exercice de la programmation triennale des contrôles de l'Ancols 2024-2026, qui se caractérise notamment par :

- la poursuite du déploiement d'une approche de contrôle par les risques (détermination de l'étendue des diligences en fonction du niveau de maîtrise des risques auxquels sont exposés les organismes) ;
- l'intensification du recours à des modalités de contrôle différenciées en fonction des enjeux du secteur au travers des contrôles de groupes et des contrôles thématiques ;
- la programmation de contrôles territorialisés.

Au 31 décembre 2025, 41 % des organismes qui déclarent détenir des logements locatifs sociaux ont été contrôlés en 2024 et 2025 (qui constitue la nouvelle période de programmation) ou étaient en cours de contrôle à fin 2025. Le taux de contrôle du parc social, au regard du niveau de détention de ces organismes, est de 45 %.

Focus 2025

Les suites de contrôle en 2025

- 115 organismes ont fait l'objet d'un premier examen de leur dossier de contrôle en CCS en 2025 : 13 % des manquements relevés pour ces organismes ont donné lieu à des demandes d'actions correctives et moins d'1 % à des propositions de sanction au ministre chargé du logement.
- Pour l'ensemble des dossiers de contrôle examinés ou réexaminés en 2025, 6 organismes ont fait l'objet d'une décision de proposition de sanction au ministre chargé du logement.

L'Ancols dispose d'une doctrine en matière de suites de contrôle. Ce dispositif repose sur un principe de mise en œuvre d'une réponse graduée et privilégie les suites simples et les mises en demeure afin de faire cesser au plus tôt les manquements et d'éviter leur survenue, la proposition de sanction au ministre chargé du logement intervenant lorsque la nécessité d'une approche répressive est avérée.

85
ORGANISMES ONT REÇU UNE NOTIFICATION D'OUVERTURE DE CONTRÔLE

84
ORGANISMES ONT REÇU UN RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

6
ORGANISMES ONT FAIT L'OBJET D'UNE DÉCISION DE PROPOSITION DE SANCTION AU MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT

Bilan de l'activité du contrôle en 2025

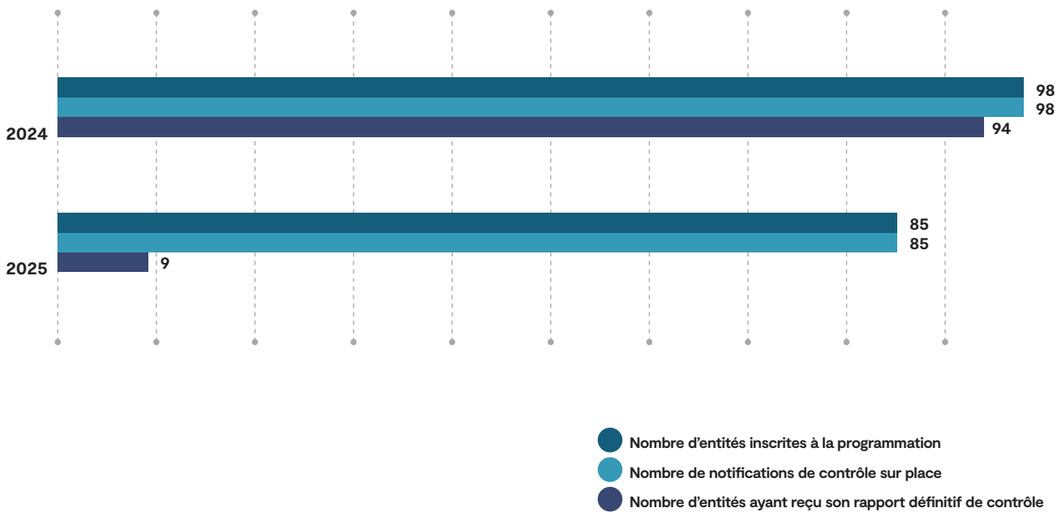
Ouverture des contrôles

Au cours de l'année 2025, **85 organismes ont fait l'objet d'une notification d'ouverture de contrôle**. Deux tiers s'inscrivent dans le cadre d'un contrôle des groupes d'OLS. En particulier, 9 sociétés de coordination figurent parmi les entités contrôlées au titre de la programmation 2025, ce qui porte à 43 le nombre de ces organismes contrôlés depuis 2021, sur un total de 61 sociétés créées depuis la loi Elan.

Les sociétés de coordination d'HLM, créées par la loi Elan du 23 novembre 2018 et agréées par le ministre chargé du logement, forment un groupe de logement social avec leurs membres. Elles ont pour objet social d'élaborer le cadre stratégique du groupe, 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 (SAC) ou de forme coopérative (SCC).

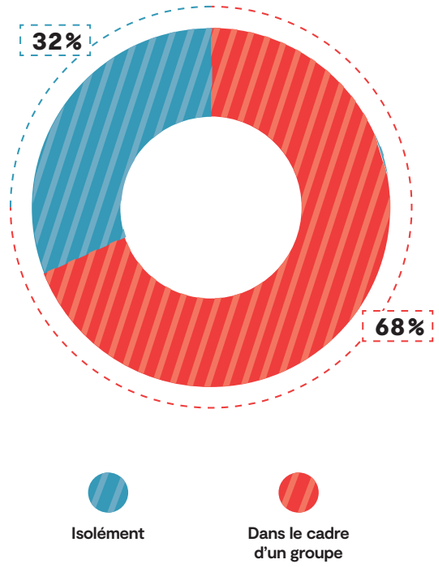
Diffusion des rapports définitifs de contrôle

→ EXÉCUTION DES PROGRAMMATIONS ANNUELLES ACTUALISÉES AU 31 DÉCEMBRE 2025



En 2025, 84 **organismes, toutes programmations confondues, ont reçu la notification d'un rapport de contrôle définitif** de l'Ancols.

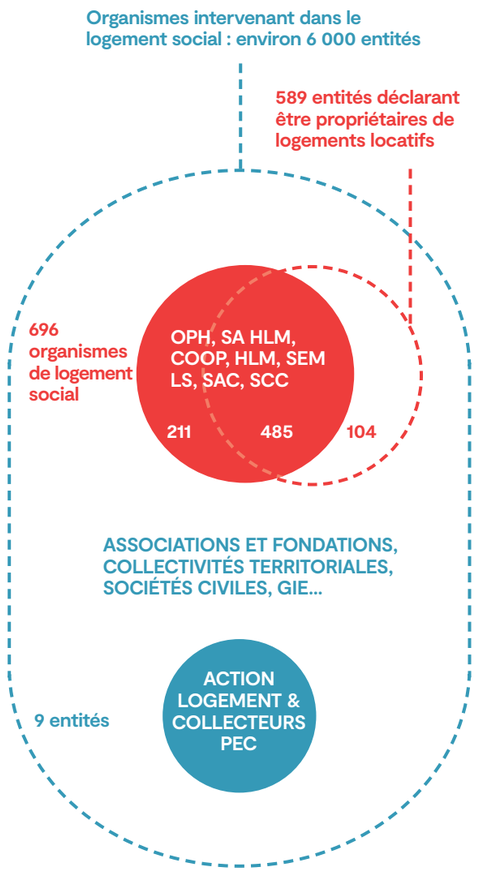
→ ORGANISMES CONTRÔLÉS EN 2025



Plus de deux tiers des organismes ayant fait l'objet d'un rapport de contrôle ont été contrôlés dans le cadre d'un contrôle de groupe de logement social. Cette dynamique s'inscrit dans la prise en compte de la dimension des groupes d'organismes dans l'activité de contrôle de l'agence.

Taux de contrôle du secteur

Le champ de contrôle de l'Ancols est défini par l'article L. 342-2 du CCH.
Ce champ comprend environ 6 000 entités.



Source : Suivi Ancols au 31/12/2025, RPLS au 01/01/2025 – Traitements Ancols

Au sein de ce champ de contrôle, une attention particulière est portée aux organismes qui déclarent détenir au moins un logement social. L'objectif global de l'Ancols est de contrôler l'essentiel de ces organismes tous les 6 ans, c'est-à-dire environ la moitié de ces organismes au cours de chaque période triennale de programmation.

Au 31 décembre 2025, **589 organismes actifs déclarent, dans le Répertoire du parc locatif social** (RPLS), détenir au moins un logement locatif social. Ces organismes détiennent 5,52 millions de logements locatifs sociaux. Parmi ces entités, 485 constituent des organismes de logement social (sociétés anonymes d'HLM, offices publics de l'habitat, coopératives d'HLM et sociétés d'économie mixtes de logements sociaux) propriétaires de 5,45 millions de logements locatifs. Parmi ces organismes, 200 (soit 41 %) ont ainsi été notifiés d'un rapport de contrôle définitif en 2024 et 2025 ou étaient en cours de contrôle au 31 décembre 2025[1]. Ces organismes contrôlés sont propriétaires de 45 % du parc social. Le taux de contrôle pour les années 2024 et 2025 de l'ensemble des organismes déclarant détenir du logement social est de 34 %, avec un taux de contrôle du parc de 45 %.

Sur la période 2024-2025, le taux de contrôle s'élève à 47 % pour les OPH (51 % de leur parc locatif social) et 38 % les SA d'HLM (40 % de leur parc), à 33 % pour les coopératives d'HLM (51 % de leur parc) et à 39 % pour les SEM de logements sociaux (48 % de leur parc).

1. Le taux de contrôle est déterminé hors contrôle thématique ciblé sur la rénovation énergétique, qui a concerné 29 organismes en 2024 (le 30ème organisme ayant fait l'objet d'un contrôle global).

→ TAUX DE CONTRÔLE 2024 ET 2025 DES ORGANISMES ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2025 DÉTENANT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX[1]

	RPLS 2025		Contrôles finalisés et en cours en 2024 et 2025	
Organismes actifs au 31/12/2025	Déclarants	Parc déclaré	Taux de contrôle des organismes	Taux de contrôle du parc
OPH	171	2 127 900	47 %	51 %
SA d'HLM	159	2 528 199	38 %	40 %
Coopératives d'HLM	48	200 271	33 %	51 %
SEM de logements sociaux	107	590 393	39 %	48 %
Organismes de logements sociaux	485	5 446 763	41 %	45 %
Sociétés civiles	23	34 753		
Autres sociétés immobilières	15	29 116		
Associations et fondations	55	7 778		
Autres personnes morales	11	5 060		
Ensemble des organismes détenant du parc social	589	5 523 470	34 %	45 %

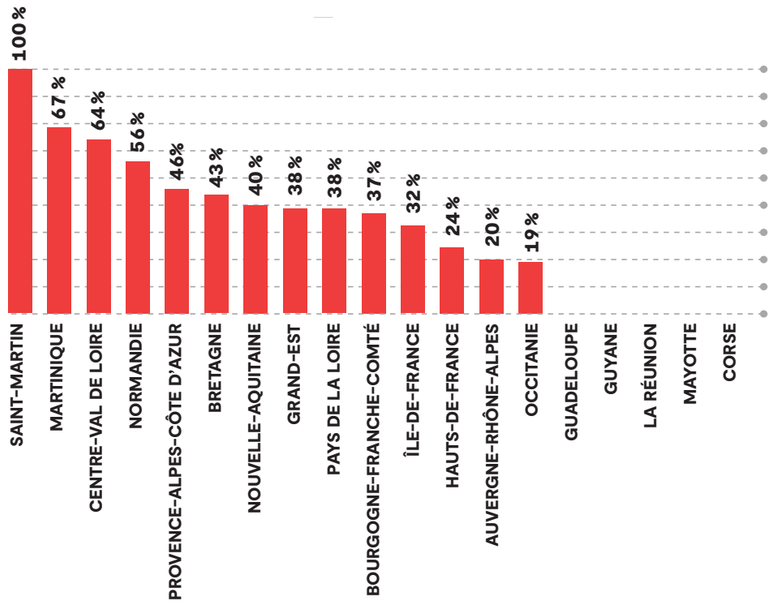
Source : suivi Ancols au 31/12/2025, RPLS au 01/01/2025 – Traitements Ancols

Note de lecture : le taux de contrôle des organismes correspond à la proportion des organismes détenant des logements locatifs sociaux actifs au 31/12/2025 qui ont fait l'objet en 2024 et 2025 d'un contrôle de l'Ancols (ouverture de contrôle / réalisation de la mission / communication du rapport définitif).

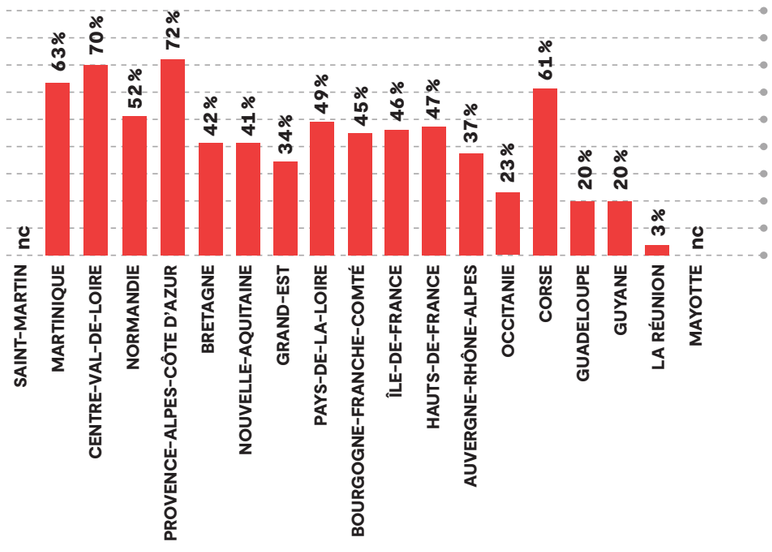
Ce taux de contrôle varie en fonction des territoires. Ainsi, le taux de contrôle est notamment de 64 % pour les organismes dont le siège est localisé dans le Centre-Val de Loire et de 56% pour ceux en région Normandie. Il est par ailleurs de 100 % pour les organismes ayant leur siège à Saint-Martin et de 67 % en Martinique. La part du parc contrôlé dépend également du territoire d'implantation.

01 Mission de contrôle et de gestion des suites

→ TAUX DE CONTRÔLE 2024-2025 DES ORGANISMES DÉTENANT DU PARC LOCATIF SOCIAL PAR LOCALISATION DU SIÈGE SOCIAL [1]

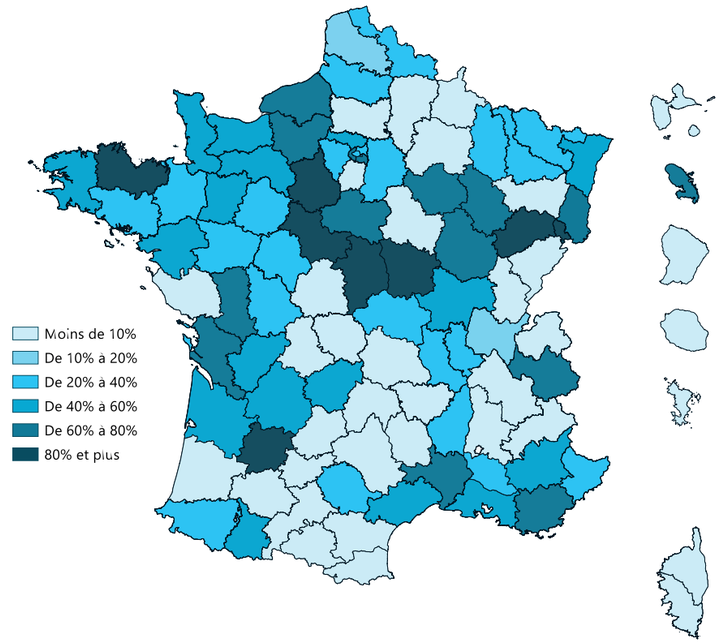


→ TAUX DE CONTRÔLE 2024-2025 DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL PAR RÉGION DE LOCALISATION DES LOGEMENTS [1]

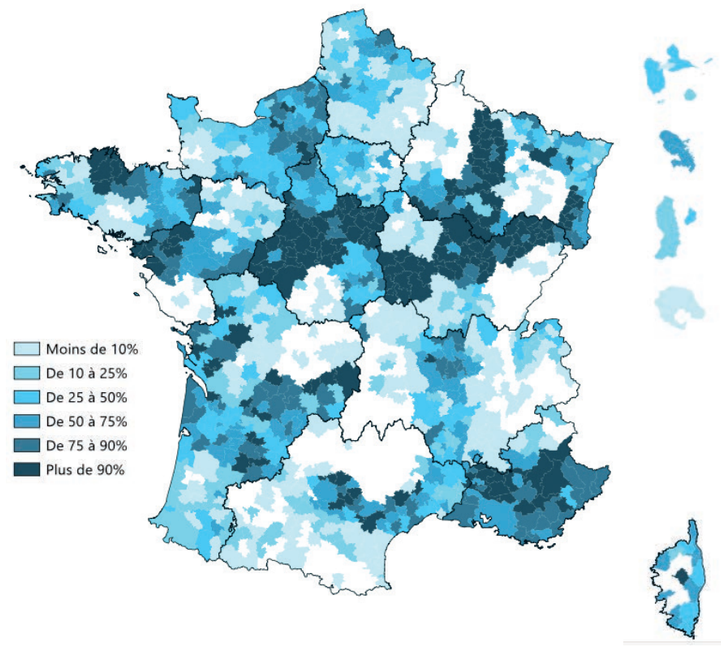


1. Le taux de contrôle est déterminé hors contrôle thématique ciblé sur la rénovation énergétique, qui a concerné 29 organismes en 2024 (le 30ème organisme ayant fait l'objet d'un contrôle global).

→ TAUX DE CONTRÔLE 2024-2025 DES ORGANISMES DÉTENANT DU PARC LOCATIF SOCIAL PAR LOCALISATION DU SIÈGE SOCIAL[1]



→ TAUX DE CONTRÔLE 2024-2025 DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL PAR EPCI D'IMPLANTATION DU PARC[1]



Bilan des suites administratives des contrôles

Que se passe-t-il après le rapport définitif de contrôle

Les contrôles de l'Ancols ont pour objectif de faire évoluer les organismes dans leurs pratiques et, en particulier, de leur faire corriger au plus vite les situations problématiques. C'est pourquoi la loi a conféré à l'Ancols une sorte de « droit de suite » de ses contrôles pour vérifier, après la notification du rapport définitif, que les éventuelles corrections nécessaires avaient bien été mises en œuvre par l'organisme contrôlé.

Ces suites fonctionnent pour l'essentiel en deux étapes.

1. Première étape : notification des suites

Peu après la notification du rapport définitif de contrôle à un organisme, le CCS de l'Ancols examine le contenu du rapport et arrête les suites à donner aux contrôles : il s'agit d'actions de correction des irrégularités au sens de l'article L. 342-12 du CCH, ou des recommandations d'amélioration. Elles prennent la forme de mesures à prendre sous une échéance définie et déterminent les pièces justificatives à produire pour attester de la mise en œuvre effective de ces mesures.

2. Seconde étape : suivi des suites

Au terme des délais impartis par le CCS pour procéder à cette mise en œuvre – 6 mois en général – , le CCS examine les réponses apportées par l'organisme. Lorsqu'elles sont satisfaisantes, le CCS peut clôturer les suites et le contrôle.

En cas de difficulté, le CCS peut proposer au conseil d'administration de l'Ancols de mettre en demeure l'organisme de procéder aux modifications demandées, le cas échéant avec une astreinte financière. Il peut également arrêter un projet de proposition de sanction présenté au conseil d'administration de l'Ancols en vue de proposer au ministre de prendre une sanction contre l'organisme.

Dans le cas des manquements particulièrement graves, le CCS peut choisir la voie de la sanction dès le premier examen du rapport de contrôle.

Notification des suites en 2025

Au cours de l'année 2025, le CCS a examiné les conclusions des rapports de contrôle de 115 organismes, dans lesquels ont été relevés 1 057 manquements.

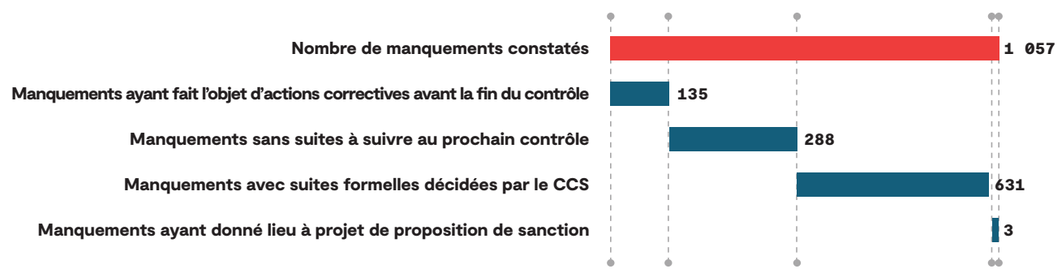
Ces manquements se répartissent entre des observations d'irrégularités au titre du L. 342-12 du CCH (47 %) et des recommandations d'amélioration (53 %).

Les manquements relevés en 2025 dans les dossiers examinés sont répartis comme suit :

- pour 13% d'entre eux, les manquements ont fait l'objet d'actions correctives de la part des organismes avant la fin du contrôle ;
- pour 27% d'entre eux, les manquements signalés aux organismes ne donnent pas lieu à des suites administratives formelles et feront l'objet d'une vérification particulière de la part de l'Ancols lors de son prochain contrôle ;
- pour un peu plus de la moitié (59%), le CCS décide de suites administratives formelles : il demande aux organismes de mettre en œuvre des actions précises sous des délais définis, avec l'exigence de transmettre à l'Ancols les éléments justifiant de l'effectivité de la mise en œuvre des actions requises et de la réalité des évolutions attendues ;
- moins de 1% des manquements ont fait directement l'objet d'un projet de proposition de sanction au ministre chargé du logement soumis à la délibération du conseil d'administration de l'Ancols.

Ces deux dernières situations constituent des suites administratives de contrôle.

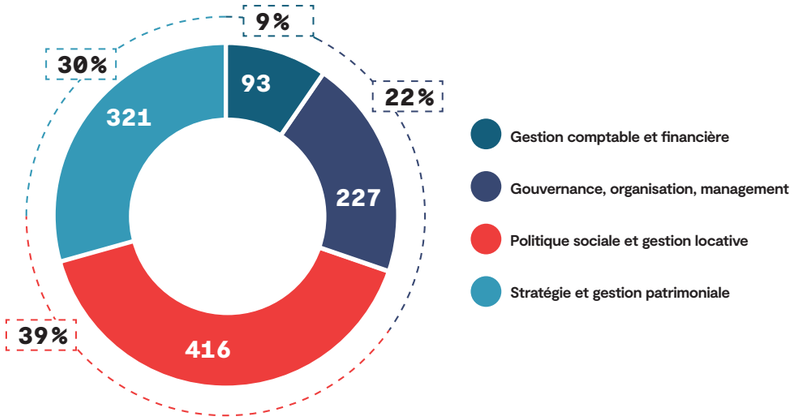
→ MANQUEMENTS ACONSTATÉS EN 2025 PAR TYPOLOGIE DE DÉCISIONS



Parmi les 115 organismes dont le rapport de contrôle a été examiné en première instance par le CCS en 2025, 109 ont fait l'objet d'une décision par le CCS de suites administratives.

Quels manquements ont été particulièrement constatés en 2025 ?

→ 1 057 MANQUEMENTS (en nbre et en %)



Indépendamment de leur gravité, les manquements les plus fréquemment relevés dans les rapports de contrôle concernent la politique sociale et de la gestion locative (39 %). La gestion financière et comptable, quant à elle, occasionne moins de 10 % des manquements constatés.

Si l'on se concentre sur les suites administratives formelles notifiées par le CCS, les manquements les plus fréquents sont les suivants :

- Politique sociale et de gestion locative : les suites portent le plus fréquemment sur les politiques d'attributions, le suivi de l'occupation des logements, ainsi que les attributions aux publics prioritaires et aux ménages qui se situent dans le premier quartile des revenus des demandeurs de logement social ;
- Stratégie et la gestion patrimoniale : les suites portent le plus fréquemment sur l'entretien et la sécurité du parc et sur la pertinence de la politique patrimoniale ;
- Gestion comptable et financière : les suites les plus fréquentes portent sur la fiabilité des situations financières prospectives des organismes et leur pertinence au regard des enjeux de développement et de réhabilitation du parc ;
- Gouvernance, organisation, management : les suites les plus fréquentes portent sur l'évaluation de l'organisation et du fonctionnement des organismes.

Suivi des suites en 2025

Dans le cadre du suivi des suites, les dossiers de 41 organismes ont été réexaminés par le CCS. Si la quasi-totalité des contrôles ont été clôturés, 2 organismes ont fait l'objet d'une proposition de sanction au ministre chargé du logement.

Propositions de sanctions au ministre chargé du logement

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 des 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 situation avec un objectif de proportionnalité qui conduit à traiter les dossiers selon leurs enjeux propres, la gravité des irrégularités relevées, la situation de l'organisme, la présence ou non d'erreurs matérielles, la mise en évidence ou non du caractère intentionnel, etc.

Les sanctions proposées en 2025 par le conseil d'administration de l'Ancols au ministre chargé du logement font suite à 6 contrôles d'organismes. Il s'agit d'une proposition de retrait d'agrément d'une SEM, de 2 propositions de dissolution d'offices publics et de 3 propositions de sanctions pécuniaires.

Depuis 2015, date de la création de l'agence, jusqu'au 31 décembre 2025, 101 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 2019.

02

Mission d'études et d'évaluation

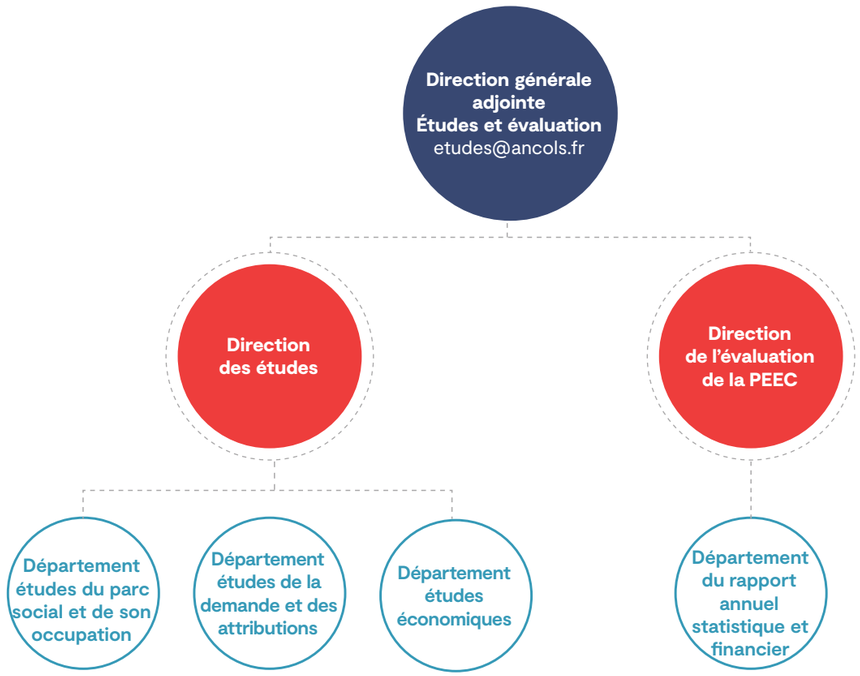
02 Mission d'études et d'évaluations

La mission d'études et d'évaluation de l'Ancols a pour vocation de faciliter une appréhension transversale du secteur du logement social. Elle produit des informations et des analyses qui permettent d'éclairer certains mécanismes ou certains phénomènes du secteur. Cela concerne des champs très divers, puisque les études peuvent porter sur les ménages – les demandeurs, les locataires -, sur les loyers, sur les logements, mais aussi sur les bailleurs, sur les réservataires ou sur l'économie du secteur. La loi attribue également à l'Ancols une mission particulière d'évaluation de la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

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 études et de l'évaluation. Elle comprend deux directions : la direction des études et la direction de l'évaluation de la PEEC.

→ **ORGANIGRAMME DE LA DGA ÉTUDES ET ÉVALUATION**



Qui choisit les thèmes d'études ?

Le programme annuel d'études et d'évaluations est arrêté par le comité des études avant d'être soumis à l'approbation du Conseil d'administration de l'Agence. Il s'inscrit dans une programmation triennale.

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

Où peut-on trouver les études de l'Ancols ?

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

Focus 2025

Des études informatives qui tirent parti de la grande quantité de données produites par le secteur ou de résultats d'enquêtes spécifiques et contribuent à la compréhension et à l'amélioration des dispositifs à l'œuvre dans le logement social.

- En septembre, l'Ancols a publié, en réponse aux questions fréquemment posées au sujet du logement social et toujours sous la forme de fiches se concentrant sur les principaux ordres de grandeur et décrivant les mécanismes du secteur, la seconde édition du **Panorama du logement social**. Cette nouvelle livraison est accompagnée sur le site internet de l'agence de données déclinant les principaux chiffres-clés du Panorama au niveau des départements.
- En octobre, l'Ancols a publié la cinquième édition de son **enquête annuelle sur les ménages du parc social**, sorte de baromètre qui permet d'appréhender la satisfaction des ménages locataires vis-à-vis de leur habitat et de leur cadre de vie. Dans l'édition 2025, une attention particulière a été portée à la manière dont ils perçoivent le montant de leur loyer (charges comprises) ainsi qu'à l'image qu'ils pensent renvoyer dans la société.
- En décembre enfin, l'Ancols a publié dans un format et une intention pédagogique renouvelés le **rapport annuel statistique et financier 2023**, qui analyse les ressources et emplois de la PEEC, avec un focus évaluatif sur un emploi particulier : le prêt Accession distribué à des personnes physiques pour le financement de leur projet d'acquisition ou de construction d'un logement affecté à leur résidence principale.

Au total, en plus du Panorama, huit études ou tableaux de bord ont été publiés en 2025 :

- VEFA vs MOD : peu de différences dans la satisfaction des locataires du parc social (janv. 2025)
- Les primo-arrivants dans le parc social : quels profils pour quelles trajectoires ? (fév. 2025)
- Les attributions de logements sociaux – Tableau de bord 2024 (avril 2025)
- Les ventes de logements sociaux – Tableau de bord 2023 (juin 2025)
- L'adaptation des logements aux fortes chaleurs par les OLS (juil. 2025)
- Enquête annuelle sur les ménages du parc social 2025 (oct. 2025)
- Les vecteurs énergétiques dans le parc social (déc. 2025)
- Rapport annuel statistique et financier pour l'exercice 2023 (déc. 2025)

Zoom sur Les vecteurs énergétiques dans le parc social : état des lieux et dynamiques

L'étude sur les vecteurs énergétiques dans le parc social repose sur les données de l'enquête « Travaux de Rénovation Énergétique dans les Logements » réalisée par le service des données et études statistiques (SDES) du ministère chargé du Logement. Ces informations ont été exploitées par l'ANCOLS en vue d'établir un état des lieux du parc social en matière de vecteurs énergétiques et d'en comprendre les dynamiques. Avec cette étude, la série de publications de l'agence portant sur les enjeux de transition et de sobriété énergétique dans le parc social se referme.

L'état des lieux est le suivant : en 2023, 55 % des logements sociaux étaient chauffés au gaz et 21 % via des réseaux de chaleur. Par rapport au parc privé, ces deux systèmes de chauffage sont surreprésentés. À l'inverse, le parc social recourt moins que le parc privé à l'électricité avec un taux de 19 % pour ce mode de chauffage. L'utilisation du fioul est quant à elle résiduelle. Enfin, l'utilisation des pompes à chaleur – individuelles ou collectives – comme système de chauffage est encore peu développée pour les logements sociaux.

Entre 2018 et 2023, les bailleurs sociaux déclarent avoir effectué des travaux sur les systèmes de chauffage de plus de 100 000 logements en moyenne par an, soit un peu plus de 2 % du parc social. La proportion est équivalente pour la production d'eau chaude sanitaire. Cependant, près des trois quarts des interventions se sont limitées à des renouvellements de système, sans changement de la source d'énergie utilisée, limitant les impacts de ces opérations sur la décarbonation du parc malgré des gains probables en matière de consommation énergétique. Le raccordement à un réseau de chaleur constitue la majorité des opérations impliquant un changement de système. Sur cette période, les bailleurs sociaux ont investi entre 0,7 et 1 Md€ par an pour effectuer l'ensemble des travaux sur les chauffages et les systèmes d'eau chaude sanitaire, ce qui représente entre 3 % et 4 % de l'ensemble des investissements annuels du secteur.

Dès l'année 2025, la programmation annoncée par les bailleurs se voulait plus ambitieuse, le nombre annuel de travaux sur les vecteurs énergétiques devant passer de 2 à 4 % du parc. Cette accélération doit s'accompagner d'un doublement de la part des changements de source d'énergie (de 26 % à 44 %), avec notamment une augmentation annoncée des installations de pompes à chaleur. Si ces programmations se concrétisent, le secteur social réduira sensiblement sa dépendance au gaz, en ligne avec la trajectoire de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC), bien que les prévisions d'installation de pompes à chaleur demeurent limitées à 17 % de l'objectif théorique du secteur estimé par l'ANCOLS.

Un rapport d'évaluation de la PEEC renouvelé et plus évaluatif

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) désigne l'obligation que la loi fait aux employeurs occupant au moins cinquante salariés de prendre part au logement des salariés. Les employeurs peuvent choisir d'agir directement ou de verser une contribution à un collecteur (Action logement service essentiellement), pour un montant qui représente actuellement 0,45 % de leur masse salariale. Pour mémoire, en 2024, le montant total de la collecte directe de la PEEC s'est élevé à 1,9 Md€, en hausse de 5 % par rapport à l'année précédente.

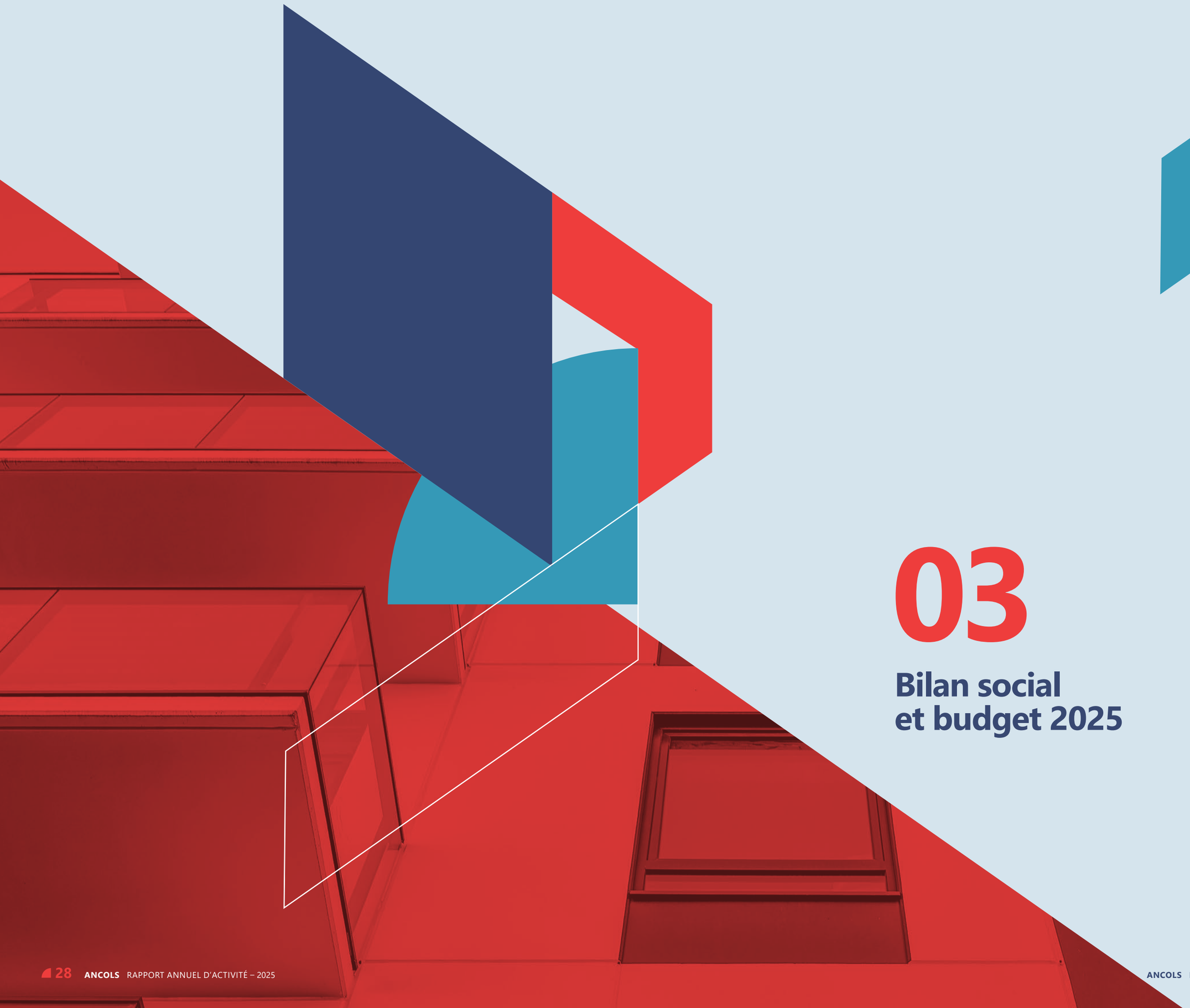
Parmi les missions de l'Ancols relatives à la Participation des employeurs à l'effort de construction figure, à l'art. L. 342- 2 I 4° du code de la construction et de l'habitation, la production annuelle, sous forme d'un rapport, de données statistiques et financières destinées à évaluer le respect des engagements pris dans le cadre des conventions signées entre l'État et les deux collecteurs de la PEEC, notamment en matière d'emplois, ainsi que des principes sur lesquels ces emplois sont fondés.

Pour renforcer la valeur ajoutée de ce rapport qui couvre le premier exercice de la convention quinquennale 2023-2027 entre l'État et Action logement, l'Ancols a pris le parti de mettre en avant les mécanismes et ordres de grandeur de la PEEC souvent peu connus du public et d'apporter une vision globale du fonctionnement de ce dispositif. Elle a également cherché à évaluer un dispositif d'emploi en particulier, le Prêt Accession distribué aux salariés par Action Logement, sur le plan de son utilité sociale notamment au bénéfice des ménages les plus modestes.

En contraste avec les objectifs affichés dans la convention quinquennale, l'évaluation de l'Ancols a mis en lumière l'efficacité décevante de ce dispositif qui est en volume le principal dispositif d'aide aux ménages de la PEEC : outre son manque de ciblage, le Prêt Accession est caractérisé par son faible effet déclencheur sur l'accession à la propriété et sur l'accès aux financements bancaires.

Sur la base de ces constats, le rapport fait un certain nombre de recommandations qui devraient permettre d'améliorer le dispositif.

Cette évaluation est la première d'une série qui à terme se propose de couvrir l'ensemble des dispositifs d'emploi de la PEEC mis en œuvre par les composantes du groupe Action Logement.



03

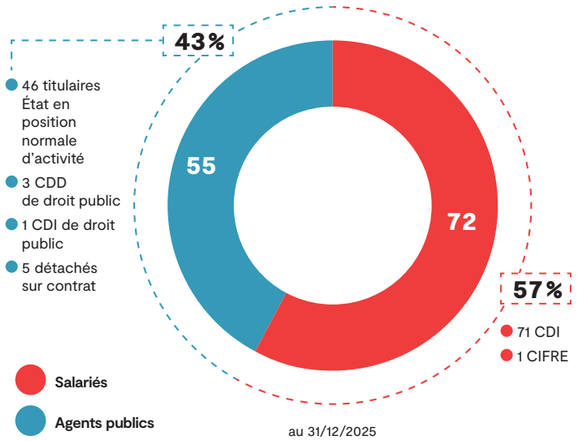
Bilan social et budget 2025

03 Bilan social et budget 2025

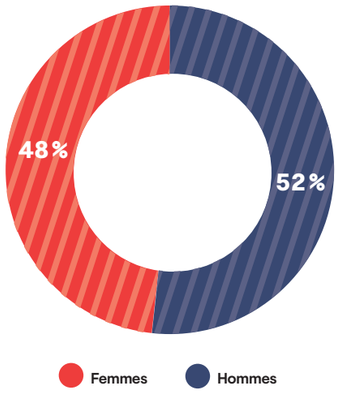
Effectifs de l'Ancols

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).

→ **RÉPARTITION DES COLLABORATEURS**



Le plafond des autorisations d'emplois pour l'année 2025 a été fixé par la loi de finances à 133 équivalents temps plein travaillé (ETPT) sur l'année. Au 31 décembre 2025, le nombre de collaborateurs était de 125,3 ETP, pour un total de 124,6 ETPT sur l'année.



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

48 ans
D'ÂGE MOYEN

5%
DE COLLABORATEURS À TEMPS PARTIEL

Formation professionnelle

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

En 2025, un budget de 182k€ a été consacré aux formations individuelles et collectives. Plus de 84% des collaborateurs de l'Ancols ont suivi une formation en 2024.

Le nombre de formations cumulées en 2025 s'élève à plus de 547 jours, soit une moyenne de plus de 5,1 jours par personne formée.

Budget 2025

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 2025 s'est élevé à 17,9 M€.

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

Dépenses exécutées en 2025 en crédits de paiement	Exécution 2025 (données arrondies)	%
Personnel	14,8 M€	81,7 %
Fonctionnement	3,1 M€	16,9 %
Investissement	0,3 M€	1,4 %
Total 2025	18,1 M€	100 %

Rédaction : Ancols
Numéro ISSN : 2649-2598
Conception, réalisation : Cithéa.
Crédit photographique : iStock
Juin 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Rapport annuel d'activité 2025

Rédaction : Ancols
Numéro ISSN : 2649-2598
Conception, réalisation : Cithéa.
Crédit photographique : iStock
Juin 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social