

L'ESSENTIEL

R APPORT	2
P UBLIC	0
A NNUEL DE	2
C ONTRÔLE	0

2
0
2
0

**RAPPORT
PUBLIC
ANNUEL DE
CONTRÔLE**

Le rapport public annuel de contrôle présente les **principales conclusions des contrôles de l'Ancols**, en application de l'article L 342-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce rapport développe les principaux enseignements des contrôles de l'agence selon **différents focus** d'organismes, de groupes d'organismes et de situations territoriales.

Il présente par ailleurs l'**organisation de la mission de contrôle** au sein de

l'agence, le **bilan des contrôles** réalisés et les **suites administratives** consécutives aux contrôles. Les droits de réponse de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré ainsi que des organismes cités sont joints au rapport public.

L'**activité de l'agence en 2020** se caractérise par trois principales évolutions, que la crise sanitaire n'a pas freinées :

- ▶ **l'accroissement du nombre des organismes contrôlés dans le cadre d'un groupe** qui représentent pour cet exercice près de la moitié des organismes contrôlés ;
- ▶ **la dématérialisation des procédures et modalités de contrôle** ;
- ▶ **l'évolution de la doctrine générale de contrôle et de suites** qui vise, au moyen d'une réponse graduée, à faire évoluer les organismes dans leurs pratiques afin d'éviter la survenue de manquements.

Les différentes insertions de l'**édition 2020** mettent en exergue **la poursuite de la dynamique de transformation mise en œuvre par les organismes de logement social** pour s'adapter aux évolutions sectorielles et répondre aux enjeux majeurs du logement des ménages aux ressources modestes.

Cette dynamique concerne aussi bien des organismes confrontés à des **problématiques territoriales particulières** (la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Guadeloupe, la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne) que des **groupes d'organismes** déterminants à l'échelle nationale ou régionale (3F, Valophis) ou encore **la plus importante société d'économie mixte (SEM)** en nombre de logements sociaux gérés (Semcoda).

Cet Essentiel présente les principaux enseignements du rapport public annuel de contrôle et une synthèse de ses insertions.

Page 5 -
Principaux enseignements
du rapport public annuel
de contrôle

Focus

Page 12 - Groupe 3F

Page 17 - Groupe Valophis

Page 20 - Semcoda

Page 23 - CA Châlons-en-Champagne

Page 25 - La Guadeloupe

Page 28 - Métropole Aix-Marseille-Provence

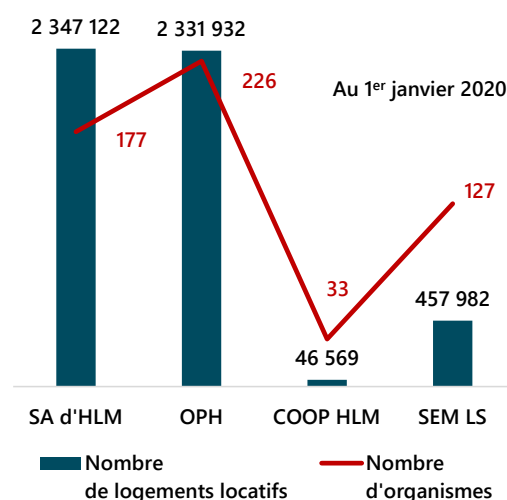
Page 33 - La mission de contrôle de l'agence

Lien de téléchargement du rapport public : Cliquez ici



Principaux enseignements du rapport public annuel de contrôle

Les organismes de logement social que sont les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés anonymes (SA) d'HLM, les coopératives d'HLM et les sociétés d'économie mixte (SEM) de logements sociaux détiennent 5,18 millions de logements sur l'ensemble du territoire français au 1^{er} janvier 2020 sur un parc total de 5,25 millions de logements locatifs sociaux (source RPLS). Au nombre de 563 déclarants, ces organismes sont les bailleurs de quatre ménages locataires sur dix en France. Le parc locatif social représente 17 % des résidences principales, qui comportent au total 42,5 % de logements locatifs (source Insee), soit un poids du parc social de 40 % du nombre total de logements locatifs.



Le parc social recouvre selon les organismes et leurs territoires d'implantation des situations différenciées, notamment en termes de taille du parc (de moins de 100 à 168 500 logements selon les organismes, avec une moyenne de 9 200 et une médiane de 5 400) et de localisation dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), 29 % du parc total des organismes étant situés dans des QPV. Les OPH sont, à hauteur de 36 % de leur parc, davantage implantés dans ces quartiers que les autres catégories d'organismes (24 % de leur parc).

Ces organismes sont soumis à d'importants enjeux tant en ce qui concerne les ménages logés dans leur parc, au regard de leur situation économique par construction plus fragile du fait des conditions d'accès aux logements sociaux, que compte tenu de la pression de la demande de logement social très soutenue. Ces enjeux sont particulièrement importants dans les QPV où les organismes de logement social jouent un rôle majeur et déterminant.

Les contrôles de l'agence portent une attention particulière aux modalités d'inscription des organismes dans les enjeux sociétaux et urbains en matière de logement de leurs territoires d'implantation tant pour les locataires que pour les demandeurs d'un logement social, ainsi qu'à leur capacité à répondre à ces enjeux.

Le présent rapport illustre, à travers les enseignements d'une sélection de contrôles de l'agence, la dynamique d'évolution structurelle dans laquelle les organismes de logement social sont engagés dans le contexte de mise en conformité avec les obligations auxquelles ils sont soumis, en particulier en matière de regroupement, d'accueil de ménages aux ressources modestes et d'optimisation de leur efficacité de gestion compte tenu du mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) qui leur est confié par l'État.

Dans un contexte externe évolutif avec des exigences et des attentes accrues au regard des enjeux, l'agence observe des dynamiques et des besoins d'adaptation des organismes de logement social, tant à l'échelle des territoires ...

Châlons-en-Champagne

Composée de 46 communes dans lesquelles résident 80 100 habitants, la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne compte 12 180 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, détenus par sept opérateurs, parmi lesquels deux principaux organismes, l'OPH Châlons-en-Champagne Habitat (39 % du parc social) et la SA d'HLM Renaissance Immobilière Chalonnaise ou la Ric (38 %). La commune-centre Châlons-en-Champagne connaît une baisse de la population, un taux de pauvreté et un niveau de chômage plus élevés que l'intercommunalité, avec un tissu de résidences principales composé pour près de la moitié de logements locatifs sociaux, parmi lesquels 32 % sont en QPV. Pour répondre aux obligations de regroupement instaurées par la loi Elan, les deux principaux opérateurs de l'intercommunalité ont fusionné pour donner naissance à Nov'Habitat. Avant la fusion, les niveaux de loyers des deux opérateurs étaient relativement modérés et comparables. En revanche, Châlons-en-Champagne Habitat avait une occupation sociale plus prononcée par rapport à la Ric. Dans un contexte de renouvellement urbain, les deux opérateurs doivent maîtriser un important enjeu de vacance. La nouvelle entité atteint une taille critique qui lui permet de mobiliser les assises financières saines des deux organismes. Elle dispose ainsi d'une base robuste pour répondre aux besoins, notamment en matière de réhabilitation et d'adaptation du parc. La fusion juridique des deux organismes permet de combiner les atouts en termes de performances d'exploitation de la Ric et ceux en termes de structure financière de Châlons-en-Champagne Habitat pour aboutir à un nouvel ensemble dont les équilibres structurels sont solides et proches des niveaux sectoriels médians. Elle doit s'accompagner d'une fusion opérationnelle avec une convergence des organisations et modalités de gestion des deux anciens organismes.

La Guadeloupe

L'archipel des îles de la Guadeloupe est un département et une région d'outre-mer dans laquelle résident 387 630 habitants et qui compte 37 200 logements locatifs sociaux, soit une résidence principale sur cinq. Soumis conjointement à une diminution et au vieillissement de sa population, ce territoire est confronté à un niveau de chômage élevé (29 % des actifs) et à d'importantes inégalités de niveau de vie. Les cinq principaux bailleurs sociaux de l'archipel sont la société coopérative SP d'HLM (5 % des logements sociaux), la SA d'HLM Sikoa, filiale d'Action Logement Immobilier (20 %) et trois SEM, la Sig, sous le contrôle du département de la Guadeloupe et de CDC Habitat (44 %), la Semsamar, contrôlée majoritairement par la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin (22 %) et la Semag, sous le contrôle du département et de la région de la Guadeloupe (9 %). Fortement concentré dans les trois communes de la communauté d'agglomération Cap Excellence, le parc social guadeloupéen se caractérise par des loyers hors charges parmi les plus élevés de France et une occupation mettant en évidence une fragilité économique et sociale d'une part significative des ménages locataires. Les contrôles de l'agence mettent en exergue l'urgente nécessité pour les organismes de remédier aux insuffisances en matière de déclaration des données sectorielles relatives à la demande de logement et à l'occupation du parc ainsi



qu'à leur situation financière, qui constituent des manquements à la réglementation et impactent le pilotage par les organismes de leur stratégie ainsi que la conduite des politiques publiques par l'État. En raison de la persistance d'un patrimoine dégradé avec un important retard d'entretien malgré des opérations significatives de rénovation dans le cadre de programmes nationaux, la priorité donnée par les opérateurs au développement de l'offre au détriment de l'entretien et de la réhabilitation du parc existant doit être durablement infléchie. Du point de vue de leur fonctionnement, plusieurs axes d'amélioration ont été relevés au regard de la qualité de service rendu globalement insuffisante, l'augmentation très importante et préoccupante des créances locatives et les coûts de gestion élevés.

Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), avec 1,9 million d'habitants dans 90 communes, comprend 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de celle de la région PACA. Ancrée sur le territoire intercommunal le plus vaste de France, elle constitue la deuxième intercommunalité après la Métropole du Grand Paris en termes de population. Affichant une progression démographique dynamique, l'intercommunalité fait face à des problématiques de précarité parmi les plus prononcées du territoire français, particulièrement saillantes dans certains arrondissements du centre et du nord de la ville de Marseille. Une résidence principale de la Métropole sur cinq relève du parc locatif social, constitué de 160 000 logements sociaux détenus par les 33 opérateurs intervenant sur ce territoire. Le parc est fortement implanté en QPV et se concentre pour moitié à Marseille. Au regard de l'obligation de la loi SRU, seules neuf communes d'AMP comptent en 2019 plus de 25 % de logements sociaux et 31 communes sont carencées. Cinq organismes, contrôlés par l'agence entre 2018 et 2020, disposent d'un parc métropolitain de plus de 12 000 logements et détiennent près des deux tiers du parc social de la Métropole : l'OPH 13 Habitat, rattaché au conseil départemental des Bouches-du-Rhône (19 % du parc d'AMP), la SA d'HLM Unicil, filiale d'Action Logement Immobilier (14 %), la SA d'HLM Erilia, (11 %) et la SA d'HLM Logirem (10 %), contrôlées toutes deux par la SAS Habitat en Région Participations, et l'OPH Habitat-Marseille-Provence ou HMP, rattaché à la Métropole Aix-Marseille-Provence (9 %).

Les contrôles de l'agence mettent en évidence la solidité de la santé financière des principaux organismes de la Métropole, malgré une performance d'exploitation insuffisante et des coûts de gestion élevés qui doivent être maîtrisés. Cette situation financière, quoique inégale, offre des marges de manœuvre pour répondre encore plus aux enjeux patrimoniaux particulièrement importants à l'échelle de la Métropole, tant en matière de développement du parc que de réhabilitation des logements existants ou de mise en œuvre des projets de rénovation urbaine.

En termes de politique locative, les loyers hors charges relativement modérés pratiqués à l'échelle de la Métropole sont de moins en moins accessibles aux ménages à très faibles revenus, en raison d'une pratique généralisée de hausse des loyers à la relocation que les opérateurs doivent reconsidérer. L'occupation du parc d'AMP globalement plus sociale que dans le reste de la région est très différenciée en fonction des bailleurs, motivant une politique locale de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la Métropole. Les objectifs de mixité sociale sont globalement non atteints en ce qui concerne les ménages relevant du droit au logement. L'ensemble des principaux bailleurs de la Métropole n'atteint pas par ailleurs l'objectif de 25 % des baux signés hors QPV par des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile des demandeurs. L'agence souligne la nécessité d'une amélioration des procédures d'attribution des principaux organismes pour assurer le respect de la réglementation et l'équité de traitement des candidats.

... qu'au niveau des groupes d'importance nationale comme 3F, un sous-groupe d'Action Logement très actif en matière de développement de l'offre nouvelle dans les zones tendues et pour lequel l'agence identifie des marges de progrès dans l'accueil des ménages très modestes ...

Groupe 3F

Principal opérateur de la branche logement social du groupe Action Logement, le groupe 3F possède plus de 253 000 logements, soit 5 % du parc français de logements sociaux. Fort d'une gouvernance, d'un pilotage opérationnel et d'un contrôle interne performants, le groupe est très dynamique en matière de développement de l'offre nouvelle et représente 10 % des agréments en 2020. Il se caractérise par une situation financière solide permettant de soutenir cette politique dynamique d'investissement, avec cependant une performance de gestion à améliorer au moyen d'actions de maîtrise des coûts de gestion dont le niveau est élevé. Son parc est principalement situé en Île-de-France (55 %) et dans les territoires tendus, le groupe n'ayant pas d'implantation dans les territoires de faible densité localisés sur une diagonale allant du nord-est au sud-ouest. En termes de localisation, ce parc est moins présent dans les QPV que celui des autres bailleurs français (24 % contre 29 %). Les contrôles de l'agence mettent en évidence :

- une accessibilité économique du parc aux ménages les plus modestes à préserver, voire à développer, notamment par le biais de la politique de loyers avec l'arrêt de la pratique de mise aux plafonds des conventions APL des loyers à la relocation, en particulier dans les filiales du groupe où le niveau des loyers est déjà élevé par rapport aux autres bailleurs ;
- une occupation du parc avec des marges de progrès en matière d'accueil des populations à très faibles ressources, ainsi qu'un processus d'attribution des logements ne garantissant pas suffisamment l'équité de traitement entre les demandeurs et la prise en compte des objectifs d'attribution aux publics prioritaires ou aux ménages les plus modestes en dehors des QPV. Au regard de ces constats et compte tenu du poids du groupe dans le parc de logements sociaux en France, une démarche d'augmentation significative des attributions au bénéfice des ménages aux faibles ressources, en particulier en dehors des QPV, est à engager, tout particulièrement en Île-de-France, ainsi que dans le département de la Charente-Maritime. Les liens du groupe 3F avec Action Logement ne doivent pas conduire à privilégier de façon excessive les salariés des entreprises assujetties à la PEEC au détriment des autres catégories de demandeurs et en particulier des publics prioritaires.

... que des groupes d'importance régionale à l'instar de Valophis, un groupe francilien en structuration dont les objectifs de développement peuvent être soutenus par de solides marges de manœuvre financières ...

Valophis

Rattaché au département du Val-de-Marne, le groupe Valophis est un groupe d'organismes de logement social contrôlé par un office, comportant six entités, dont une filiale dans le sud de la France, et qui possède trois participations minoritaires dans le sud et en Bretagne. Eu égard à l'ancrage francilien d'un groupe rattaché à une collectivité territoriale, l'agence interroge sur la pertinence du maintien en son sein d'une société filiale de taille et d'activité très modestes dans le sud, ainsi que des trois participations minoritaires. Afin d'instaurer un cadre de coopération rapprochée et de proposer à d'autres opérateurs une opportunité de mise en conformité avec les obligations de regroupement, Valophis Habitat a créé en 2020 avec l'OPH Nogent Habitat Paris Est MB, dont il gérât déjà le patrimoine, la société anonyme de coordination Valophis SC. S'agissant de cette dernière et du groupe horizontal qui en résulte, la question de sa pertinence se pose si cette société de coordination n'intègre pas d'autres opérateurs. Par ailleurs, il ressort des contrôles de l'agence que le groupe, qui a entamé une structuration pour se constituer en véritable groupe d'organismes, présente encore des marges de progression en termes de clarification de son organisation et des conditions d'exercice des prérogatives des instances de gouvernance de ses différentes entités.

Valophis détient 47 400 logements locatifs sociaux principalement dans le Val-de-Marne (80 %) où le groupe a une présence plus importante en QPV (28 %) que les autres bailleurs (22 %). Ce parc affiche des conditions locatives globalement comparables à celles des autres opérateurs dans les principaux territoires d'implantation du groupe et une occupation similaire aux autres bailleurs franciliens, avec un niveau d'accueil cependant plus important de nouveaux ménages à très faibles revenus.

En termes de développement, le groupe se caractérise par un rythme moins soutenu que la moyenne des organismes intervenant en Île-de-France. Sans remettre en cause l'attention portée à l'entretien du parc qui doit être maintenue au regard des besoins, Valophis peut intensifier son développement et dispose des moyens organisationnels et financiers pour soutenir ses ambitions en la matière. Le groupe affiche en effet une structure financière robuste ainsi qu'une performance d'exploitation solide, même si le besoin de consolidation de la dynamique de réduction et de maîtrise des coûts de gestion constitue un point de vigilance.

... ou des organismes confrontés à des problématiques particulières, à l'image de la Semcoda, un organisme qui a été en grande difficulté en raison d'une stratégie d'investissement insuffisamment pilotée et maîtrisée.

Semcoda

La société d'économie mixte de construction du département de l'Ain, la Semcoda est un organisme principalement contrôlé par le département de l'Ain où se situent 49 % des 30 400 logements locatifs sociaux qu'elle détient, ses autres territoires d'intervention étant les départements limitrophes. Son patrimoine, réparti sur 584 communes, est très diffus et implanté dans des territoires majoritairement peu tendus. Le contrôle de l'agence met en évidence un niveau d'entretien du parc globalement satisfaisant. Il ressort également des travaux de l'agence une politique de loyers perfectible et un niveau d'accueil des ménages à très faibles revenus insuffisant au regard des autres bailleurs des territoires d'implantation. Les loyers de la SEM sont moins accessibles que ceux des autres organismes et le bilan de l'occupation de son parc met en évidence une proportion de ménages locataires aux revenus modestes nettement inférieure à celle des autres bailleurs sociaux, tant à l'échelle de l'ensemble du parc qu'au niveau des emménagés récents. Les résultats de la société sont également en deçà de ceux des autres opérateurs en ce qui concerne le logement des ménages appartenant au premier quartile des ressources en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, alors même que son patrimoine est peu présent dans ces quartiers.

La Semcoda se caractérise aussi par un développement particulièrement soutenu de son parc de logements locatifs, avec une progression annuelle moyenne de 6 % de 2015 à 2019, soit le triple du taux annuels moyen observé dans ses deux régions d'implantation. Ce rythme de développement correspond à des investissements qui se sont avérés coûteux et non soutenables pour la société au regard de ses capacités financières.

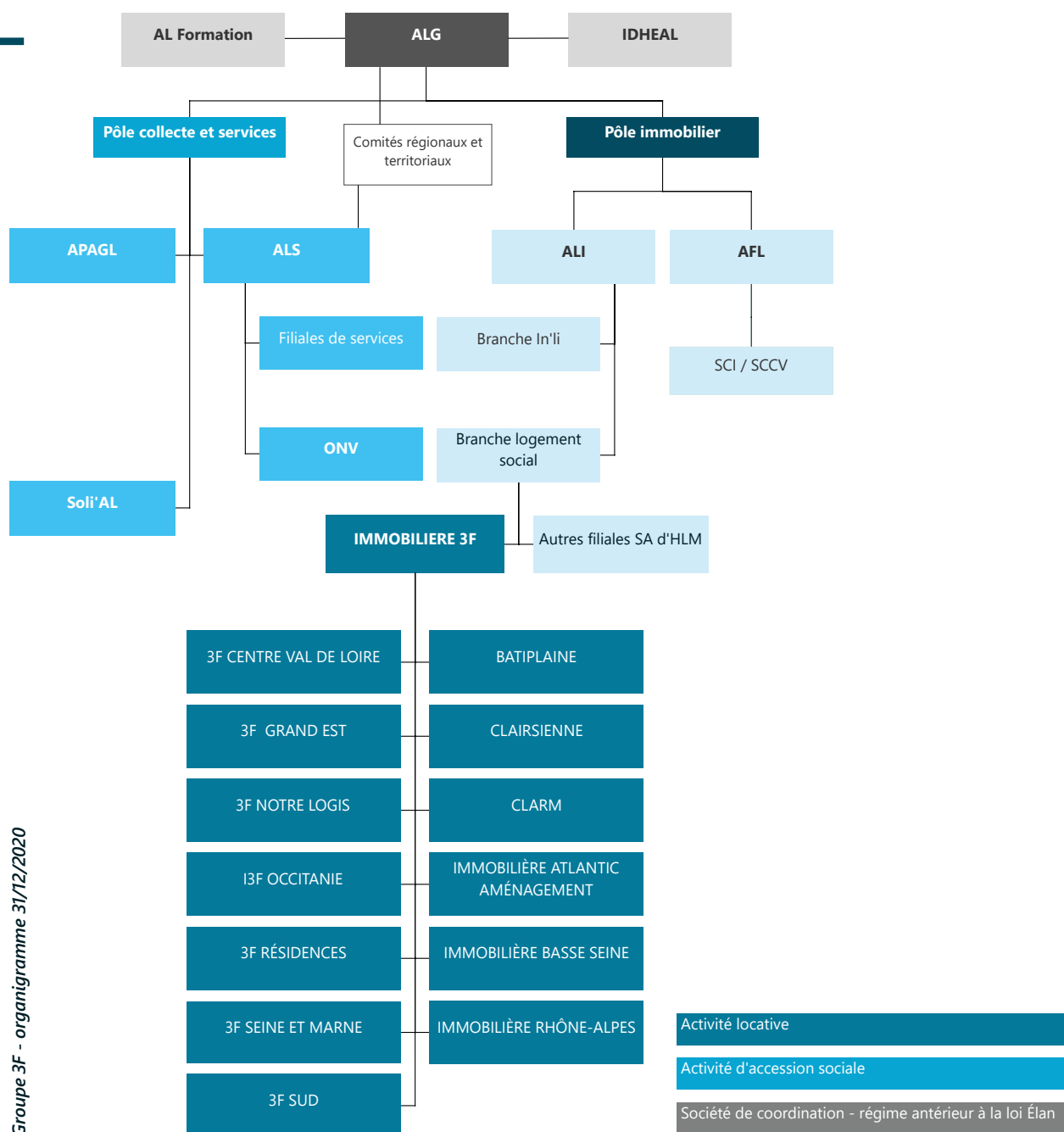
La SEM a par ailleurs développé une forte activité de promotion immobilière, avec notamment la réalisation de programmes d'accession sociale en prêt social location-accession et exerce des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de collectivités publiques ou d'associations. L'activité de promotion immobilière pour l'accession sociale à la propriété a fait face à d'importantes difficultés de commercialisation qui, combinées avec les conséquences du rythme d'investissement non soutenable, ont conduit la société à la limite de la cessation des paiements, d'où une procédure de redressement devenue inéluctable. La société a en conséquence bénéficié d'un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation auprès de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Celui-ci repose d'une part sur des mesures internes de restructuration nécessaires et exigeantes (interruption des activités d'accession, réduction des coûts de gestion, ...) qui conditionnent la préservation de la pérennité économique de la société à l'issue du plan en 2025, d'autre part sur la restructuration de la dette et l'apport de ressources financières externes pour rééquilibrer la structure financière (augmentations de capital souscrites par ALI et CDC Habitat via sa filiale Adestia, subventions de la CGLLS).



Le groupe 3F

Un sous-groupe d'Action Logement très actif en matière de développement de l'offre nouvelle dans les zones tendues, avec des marges de progrès dans l'accueil des ménages aux ressources très modestes

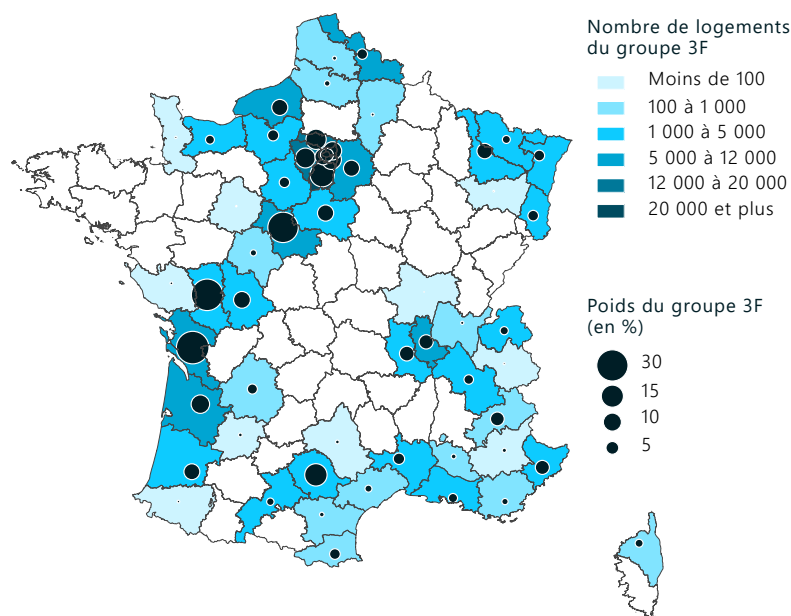
Le **groupe 3F** est le principal opérateur de la branche logement social d'Action Logement.



Groupe 3F - organigramme 31/12/2020

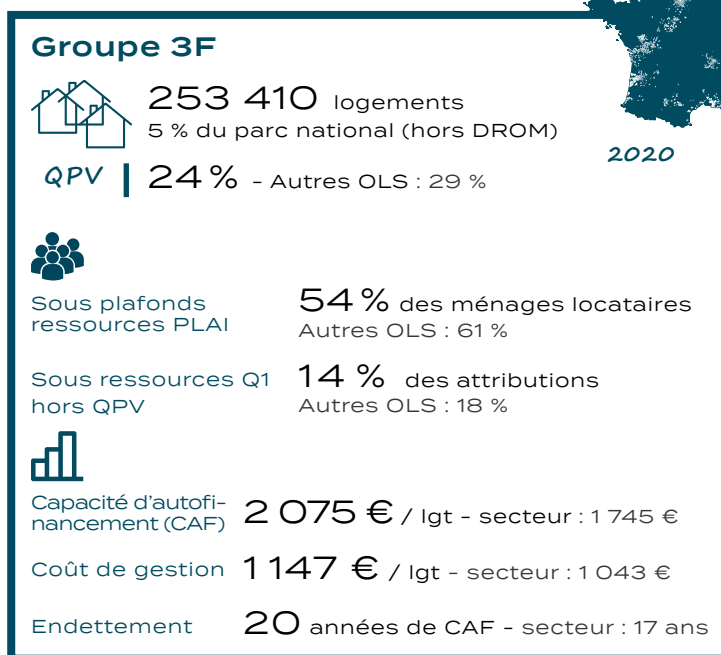


Au 1^{er} janvier 2020, le groupe 3F détient 253 411 logements locatifs sociaux, soit 5 % du parc social de France métropolitaine, et 20 289 places et équivalents logements en foyers et résidences sociales. I3F, société-mère du groupe, est propriétaire de 130 144 logements locatifs sociaux, localisés en Île-de-France, et les sociétés filiales non spécialisées possèdent chacune entre 7 456 et 18 867 logements. Il s'agit donc du plus important groupe national de logement social, majoritairement francilien. En effet, 55 % des logements du groupe sont localisés en région Île-de-France où 3F représente 10 % du parc total de logements sociaux. À l'échelle départementale, le groupe constitue un opérateur de logement social important dans les départements de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et du Loir-et-Cher, où il détient dans chaque territoire entre 33 % et 28 % du parc social. Le groupe a également une implantation significative dans le Tarn, où il représente 15 % du parc, en Gironde avec 10 % du parc et dans la Vienne, à hauteur de 9 %.



Le groupe 3F se caractérise également par une présence moindre dans les QPV que les autres bailleurs. Au niveau régional et en Île-de-France, l'écart est faible avec un taux de présence du groupe de 29 % contre 30 % pour les autres bailleurs. Cette faible différence masque une situation contrastée au niveau

départemental, le groupe ayant un niveau d'implantation en QPV inférieur à celui des autres bailleurs dans 4 départements franciliens sur 8, notamment en Seine-Saint-Denis (49 % contre 62 %) et dans les Yvelines (8 % contre 24 %). À l'inverse, sa présence dans ces quartiers est plus élevée dans les 4 autres départements franciliens, en particulier en Essonne (37 % contre 30 %) et dans le Val-d'Oise (48 % contre 40 %). Hors Île-de-France, spécifiquement dans les départements où le poids du groupe est significatif, 3F dispose d'un parc très peu présent dans les QPV comparativement aux autres bailleurs, à l'instar des Deux-Sèvres (3 % contre 30 % pour les autres bailleurs).

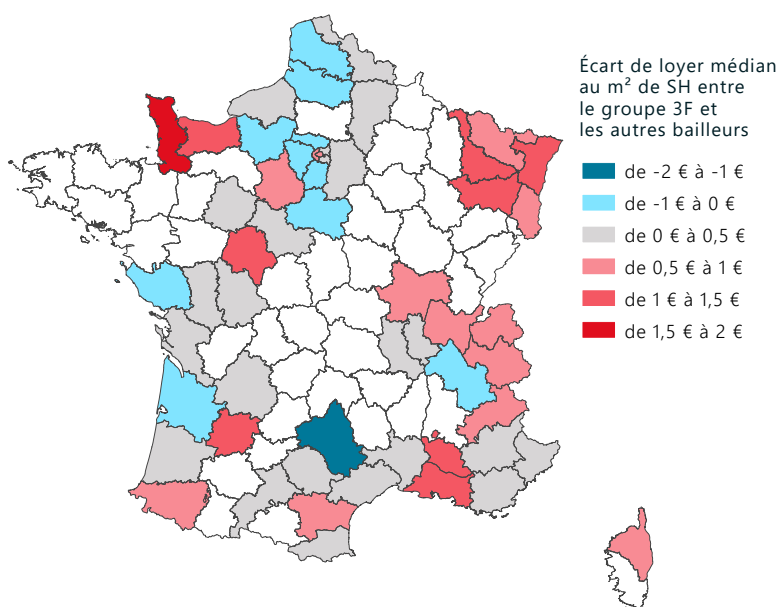


Les contrôles de l'agence mettent en évidence une gouvernance, un pilotage opérationnel et un contrôle interne performants. La gouvernance interne du groupe 3F repose sur une répartition équilibrée des prérogatives entre la société-mère et les filiales. D'un point de vue opérationnel, la structure organisationnelle

et le fonctionnement interne du groupe apparaissent cohérents et efficaces. De façon générale, les travaux menés par l'agence ne mettent pas en évidence de source de fragilité significative en matière de contrôle interne et le groupe 3F affiche un assez bon niveau de maîtrise des risques auxquels il est exposé. L'agence recommande néanmoins à I3F d'améliorer la transparence et la justification des coûts refacturés à ses filiales, en affinant la ventilation de ceux-ci et en fournissant plus d'informations sur les clés de répartition et de refacturation.

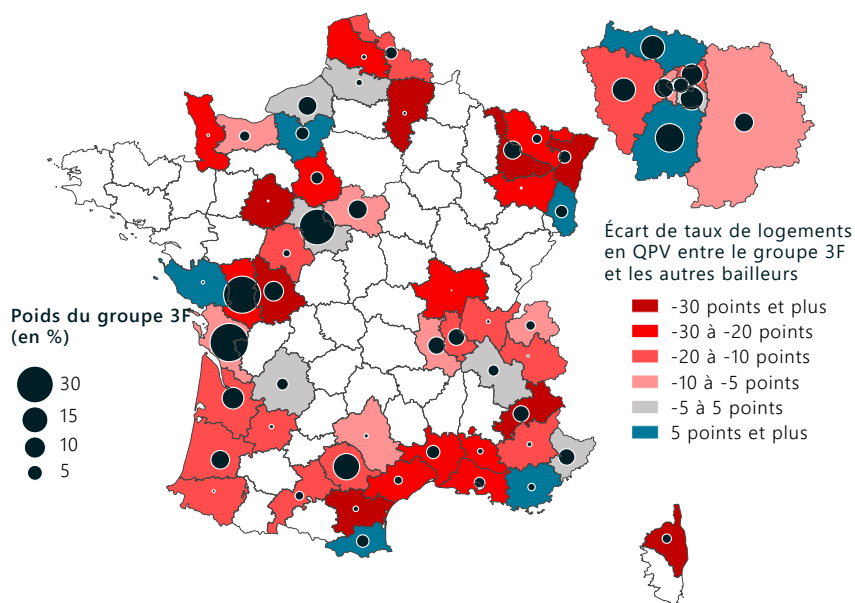
Il ressort également des contrôles de l'agence que la politique locative du groupe 3F est perfectible, avec des points de vigilance et des axes d'amélioration notables. En effet, au regard d'une offre locative sociale significative en France hors DROM, le groupe détenant 5 % du parc social, et d'un niveau de présence moindre dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les marges de progression en matière de mixité sociale ainsi que d'accueil des ménages à très faibles ressources constituent des points d'amélioration sur lesquels le groupe doit mener une politique active. Dans cette optique, la politique de mise aux plafonds des loyers à la relocation doit être revue et l'accessibilité économique du parc doit être préservée voire intensifiée dans les territoires où le groupe occupe une place significative.

En effet, les loyers hors charges observés présentent généralement une faible différence avec ceux des autres bailleurs dans les départements d'implantation significative du groupe, avec une médiane supérieure de 0,2 € à 0,3 € au mètre carré de surface habitable. Cette différence est plus élevée dans les QPV où l'écart de loyers médians varie entre + 0,3 € et + 0,4 € au mètre carré de surface habitable par rapport au loyer médian des autres bailleurs. Il est à noter que dans le département représentant l'écart le plus important, la Manche, le groupe possède un nombre limité de logements et a un très faible poids (0,2 % du parc social).



Dans la région Île-de-France, principale région de présence du groupe, la distribution des loyers du groupe 3F se caractérise par une proportion plus importante de logements à bas loyers par rapport aux autres bailleurs, même si les loyers médians sont comparables. Il importe pour le groupe de préserver cette offre à bas loyers au regard des enjeux d'accessibilité économique du logement social dans la région francilienne. Au-delà de la situation francilienne, l'agence préconise la définition d'une politique des loyers à l'échelle du groupe qui préserve, voire favorise davantage, l'accessibilité économique des logements proposés aux ménages aux ressources modestes, voire très modestes. Aussi, la pratique relevée par l'agence dans plusieurs sociétés du groupe 3F, en particulier chez des bailleurs de taille significative, qui consiste en la mise aux plafonds des conventions de l'aide personnalisée au logement (APL) des loyers à la relocation, altère l'offre accessible aux ménages les plus modestes dans un contexte de paupérisation des demandeurs de logement social. Il conviendrait d'interrompre cette pratique qui ne se justifie pas en raison de la situation financière du groupe, tout particulièrement dans les filiales du groupe où le niveau des loyers est déjà élevé en comparaison des loyers des autres bailleurs.

En matière d'occupation du parc, l'agence identifie des marges de progrès concernant l'accueil des populations à très faibles ressources. Ainsi, selon les données issues des enquêtes réglementaires, à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain, la proportion de ménages dont la situation socio-économique s'avère fragile parmi les ménages logés par le groupe 3F est légèrement inférieure à celle observée dans le parc des autres



bailleurs sociaux, avec des situations différenciées selon les territoires. La dynamique observée au niveau des attributions de logements ne permet pas d'anticiper une évolution rapide de la situation. Il ressort en effet que le processus d'attribution des logements ne garantit pas suffisamment l'équité de traitement entre les demandeurs et la prise en compte des objectifs d'attribution aux publics prioritaires ou aux ménages les plus modestes en dehors des QPV. L'Ancols a observé qu'aucune directive spécifique ni aucun objectif chiffré n'ont été donnés sur la période contrôlée par la structure faîtière à ses agences en ce qui concerne la mise en œuvre des obligations légales en matière d'attribution des logements en dehors des QPV. De même, aucun plan d'actions pour atteindre ces objectifs, ni aucune action de sensibilisation à l'intention des réservataires de logements n'ont été réalisés à la date du contrôle de l'agence. Les contrôles ont également mis en évidence un schéma de fixation par ALI à ses filiales d'objectifs à atteindre en termes d'attributions au bénéfice de salariés. S'ajoutant au mécanisme de réservation de logements par ALS dont bénéficient d'ores et déjà les employeurs, cette consigne de mobilisation du parc social des filiales au bénéfice de la même catégorie de ménages pose un problème d'équité et constitue une forme de « réservation » supplémentaire. Les liens du groupe 3F avec Action Logement ne doivent pas conduire à privilégier de façon excessive les salariés des entreprises assujetties à la PEEC au détriment des autres catégories de demandeurs et en particulier des publics prioritaires. En conséquence, au regard du niveau d'accueil des ménages les plus modestes et d'atteinte des objectifs de logement de ces derniers en dehors des QPV, compte tenu du poids que le patrimoine du groupe représente dans le parc de logements sociaux, une démarche d'augmentation significative des attributions au bénéfice des ménages aux faibles ressources, en particulier en dehors des QPV, est à engager, tout particulièrement en Île-de-France, ainsi que dans le département de la Charente-Maritime.

D'un point de vue économique et financier, l'exploitation du groupe dégage un niveau satisfaisant de ressources contribuant au financement d'une politique particulièrement dynamique d'investissement. Cependant, malgré de bons résultats d'exploitation, la performance de gestion est à améliorer compte tenu du niveau élevé des coûts de gestion dont la maîtrise doit faire l'objet d'un niveau d'exigence accru. Si l'efficacité actuelle de la gestion du groupe dans son ensemble s'avère satisfaisante, la maîtrise de la progression du coût de gestion constitue un point de vigilance, en particulier l'évolution des charges de personnel dont le rythme annuel de progression (4,2 % pour la société mère et le groupe) est nettement supérieur à la croissance annuelle moyenne des produits d'activité (1,8 % pour la société mère et 2,5 % pour le groupe).

**Logements sociaux de droit commun financés (hors DROM)
de 2016 à 2020**

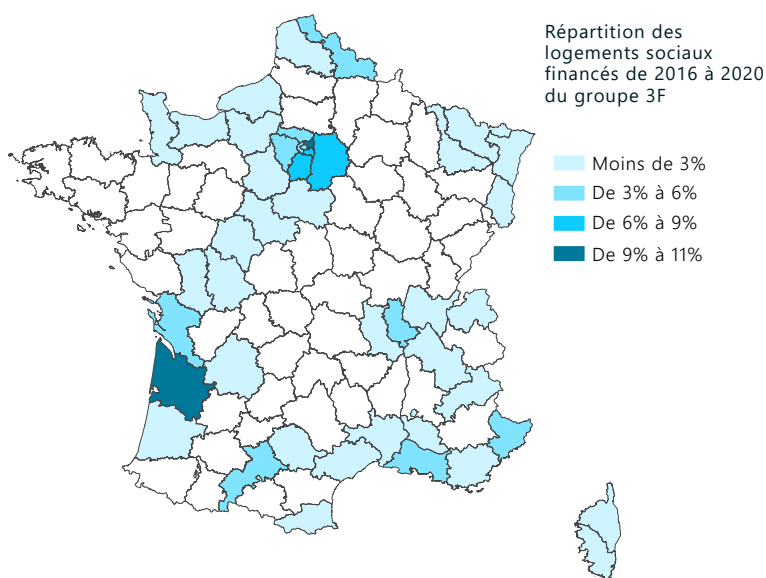
Année de gestion	Groupe 3F	Autres bailleurs sociaux	Total	Poids du groupe 3F
2016	8 194	116 032	124 226	6,6%
2017	9 877	103 164	113 041	8,7%
2018	9 376	99 236	108 612	8,6%
2019	9 564	95 889	105 453	9,1%
2020	8 775	78 726	87 501	10,0%
Total	45 786	493 047	538 833	8,5%

En matière de développement de l'offre, le groupe 3F figure parmi les opérateurs les plus dynamiques avec un poids croissant dans la production nouvelle qui atteint 10 % de la production nationale en 2020, soit le double du poids du groupe dans le parc total de logements sociaux.

Ce développement du groupe, dont le niveau est soutenu et orienté vers les zones tendues, repose sur

une stratégie patrimoniale fondée sur une croissance active et maîtrisée. Le groupe est absent des territoires de faible densité localisés sur une diagonale allant du nord-est au sud-ouest.

Le rythme intense d'investissement qui découle de la dynamique élevée de développement fait appel à une politique très active de cession du patrimoine pour son financement. Les contrôles de l'agence ont mis en évidence que le processus de cession de logements du groupe 3F respecte la réglementation, en particulier pour ce qui concerne la priorité qui doit être accordée aux locataires du parc social. L'agence a également pu observer le profil social des accédants, ceux-ci disposant d'un niveau modeste de ressources. Pour les prochaines années, le nouvel objectif de ventes fait état d'une ambition accrue au regard des résultats antérieurs. Outre que le groupe 3F devra justifier qu'il s'agit d'une ambition réaliste, l'agence s'interroge sur le niveau de ces nouveaux objectifs. Il apparaît notamment fondamental que cette politique de vente soit mise au service du parcours résidentiel des locataires ne pouvant accéder à la propriété aisément. Cette politique doit donc être menée avec pour objectif prioritaire de développer l'accession sociale au profit des locataires HLM et à des ménages à ressources modestes, ce que l'accroissement du niveau des ventes ne doit pas altérer. L'agence considère en effet que, eu égard à sa situation financière robuste qui lui permet d'ores et déjà de soutenir un niveau d'investissement très élevé, le groupe 3F dispose d'autres leviers de financement de sa politique d'investissement que la politique de vente, élément certes structurant du modèle économique du groupe.

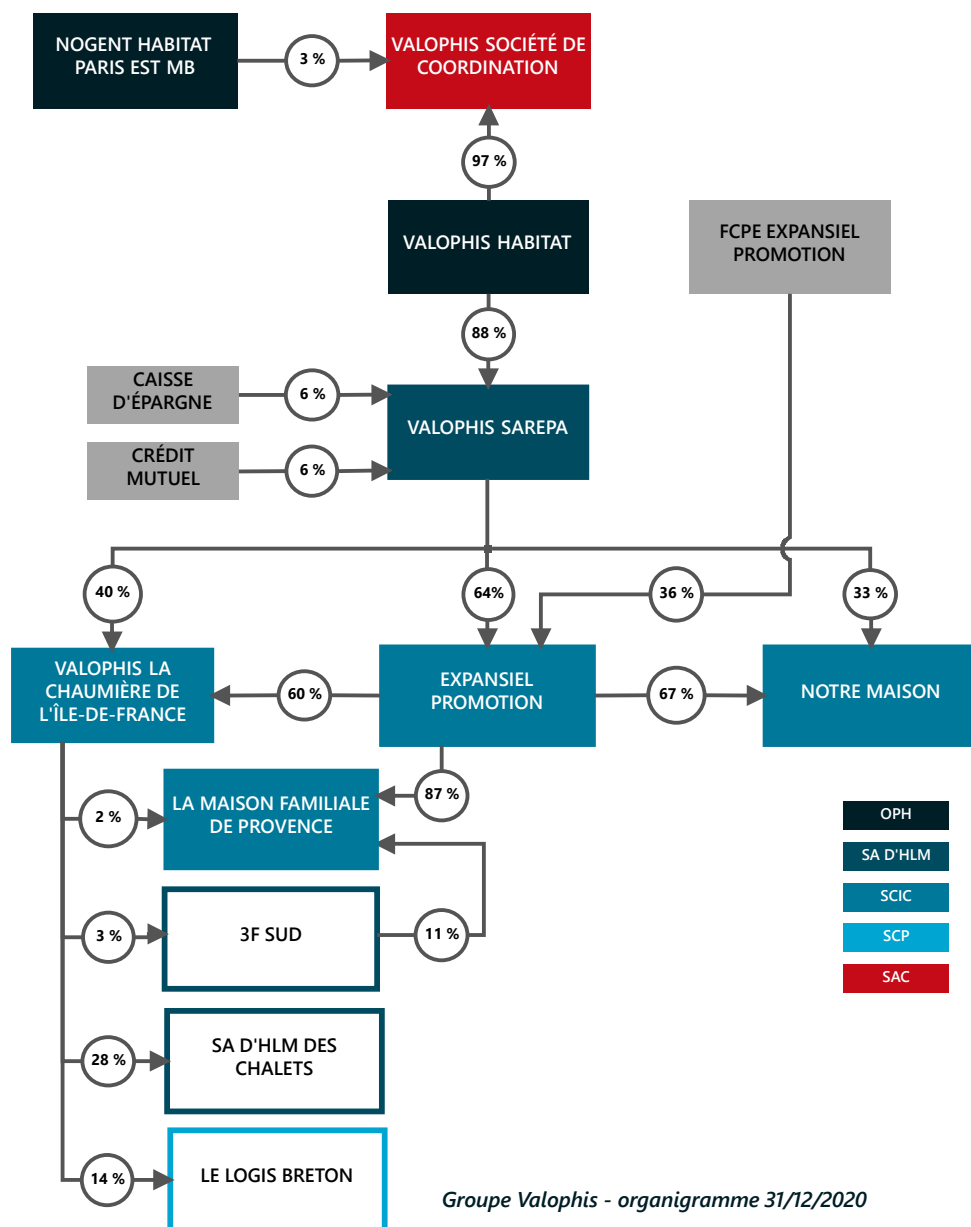


En effet, le groupe affiche une structure financière solide qui lui permet de soutenir sa politique dynamique d'investissement. L'effort d'investissement important à l'échelle du groupe, se traduisant par une croissance annuelle moyenne de 6,9 % des immobilisations, ne fragilise pas les équilibres structurels qui demeurent satisfaisants. Ainsi, l'endettement net de la trésorerie représente 20 ans de capacité d'autofinancement courante pour une durée résiduelle moyenne d'amortissement des investissements de 25 ans. Le groupe dispose de ce fait d'une marge de manœuvre significative pour maintenir une dynamique soutenue d'investissement, sans altérer ses principaux équilibres.

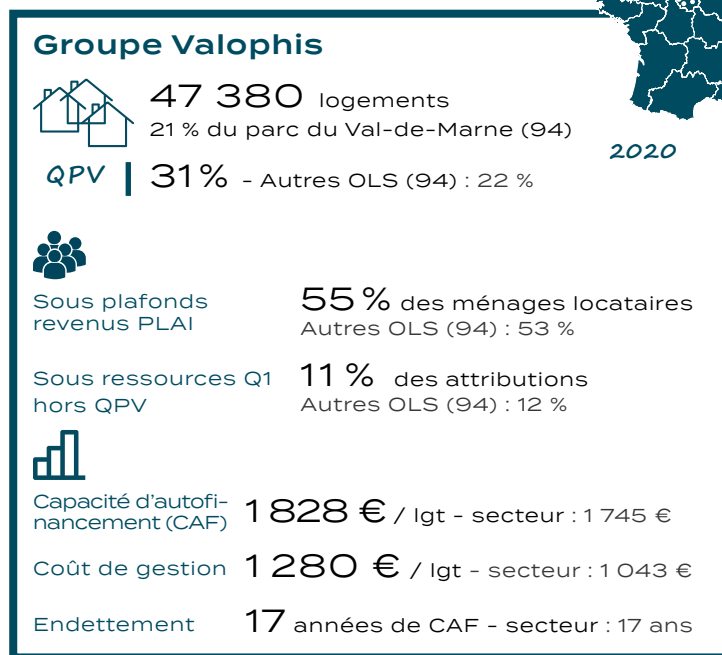
Un groupe en structuration dont les objectifs de développement peuvent être soutenus par de solides marges de manœuvre financières

Le **groupe Valophis** est constitué au 31 décembre 2020 de six entités. Sa structure faîtière, l'OPH Valophis Habitat, a pour collectivité de rattachement le département du Val-de-Marne (94). Sa filiale, la SA d'HLM Valophis Sarepa se positionne comme une holding intermédiaire, en contrôlant directement et indirectement quatre SCIC d'HLM, deux intervenant en Île-de-France et deux dans le sud de la France (Toulouse et Marseille). Un fonds commun de placement d'entreprise, créé dans le cadre d'un accord d'entreprise pour les personnels de l'office, de la SA d'HLM et du GIE du groupe, constitue le deuxième actionnaire de la SCIC Expansiel Promotion qui contrôle les trois autres sociétés coopératives du groupe.

Malgré l'existence de relations capitalistiques caractéristiques d'un groupe, Valophis a fonctionné principalement comme un groupement d'organismes autour de Valophis Habitat et du GIE jusqu'à la loi Elan. Le groupe a depuis entamé une structuration pour se constituer en véritable groupe d'organismes. Par ailleurs, afin d'instaurer un cadre de



Groupe Valophis - organigramme 31/12/2020



coopération rapprochée et de proposer à d'autres opérateurs une opportunité de mise en conformité avec les obligations de regroupement, Valophis Habitat a créé en 2020 avec l'OPH Nogent Habitat Paris Est MB, dont il gère déjà le patrimoine, la société anonyme de coordination Valophis SC. L'office combine en conséquence une double logique de groupe vertical et de groupe horizontal d'organismes de logement social. Au regard de sa taille, le groupe Valophis doit finaliser la restructuration de son organisation juridique et se constituer comme un véritable ensemble économique et opérationnel. Il doit organiser un niveau d'information optimal de l'entité faitière sur

l'ensemble des filiales, les contrôles ayant mis en exergue des insuffisances dans les conditions d'exercice par les instances de gouvernance des entités du groupe de l'ensemble de leurs prérogatives. Si Valophis s'inscrit globalement dans une organisation pilotée en Île-de-France, l'agence a relevé un manque de pilotage des filiales du sud de la France. Au surplus, eu égard à l'ancrage francilien d'un groupe rattaché à une collectivité territoriale, l'agence s'interroge sur la pertinence du maintien en son sein d'une société filiale de taille et d'activité très modestes dans le sud de la France, ainsi que de trois participations minoritaires dans le sud et en Bretagne.

Le groupe prévoit la présentation de comptes consolidés à compter de l'exercice 2021, avec l'identification de Valophis Sarepa comme entité consolidante. Eu égard à l'importance économique et au poids de Valophis Habitat au sein du groupe, considérant aussi que les établissements publics de l'État ont une obligation de consolidation de leurs comptes, l'agence recommande de procéder à une consolidation au niveau de l'OPH, cette consolidation étant de surcroît nécessaire pour l'établissement de la combinaison des comptes obligatoire de la SAC. S'agissant de cette société et du groupe horizontal qui en résulte, la question de sa pertinence se pose si cette dernière n'intègre pas d'autres opérateurs.

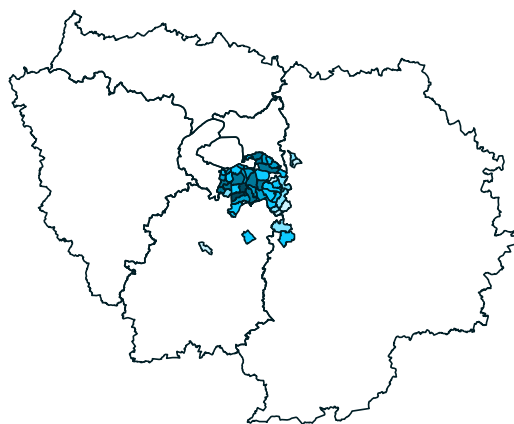
Le groupe détient 47 400 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020, avec un niveau de détention de la structure faitière de 84 % du parc. Principalement Val-de-Marnais, à hauteur de huit logements sur dix, Valophis se caractérise par un niveau de présence dans les QPV plus élevé que les autres bailleurs dans ce département (28 % contre 22 %). Le groupe est particulièrement concerné dans les communes de Ville-neuve-Saint-Georges et Trappes où son parc est quasiment exclusivement dans ces quartiers, les autres bailleurs y étant implantés à hauteur de 7 logements sur 10 dans la première et 4 sur 10 dans la seconde. Les communes où le groupe Valophis est significativement présent se caractérisent par ailleurs par des situations de paupérisation plus prononcées que l'ensemble du Val-de-Marne et de la région Île-de-France, le taux de pauvreté et le taux de chômage y étant entre 4 à 9 points supérieurs au niveau départemental. Les conditions locatives du groupe, notamment en termes de loyers, sont par ailleurs similaires aux autres bailleurs dans les principaux territoires d'implantation de Valophis. Si le pilotage des charges locatives est effectif au sein du groupe, une attention doit cependant être portée à l'ajustement régulier des provisions aux charges récupérables, ainsi qu'à la régularisation des charges récupérables des locataires partis.

En termes d'occupation du parc, Valophis est concerné par la problématique générale observée à l'échelle de l'Île-de-France d'un niveau insuffisant d'attribution de logements hors QPV à des ménages dont les ressources se situent dans le premier quartile des ressources des demandeurs, ce taux étant de 12 % pour le groupe dans le département du Val-de-Marne comme pour les autres bailleurs de ce territoire, au regard d'une obligation de 25 %. Les caractéristiques d'occupation du parc du groupe Valophis sont par ailleurs similaires à celles des autres bailleurs du Val-de-Marne et de l'Île-de-France, avec cependant un niveau d'accueil plus important par le groupe, dans le cadre des attributions, de ménages aux revenus très modestes comparativement aux autres organismes, à hauteur de 8 points de plus. Plusieurs manquements en matière d'attribution ont été relevés dans l'entité faîtière et sont, compte tenu des mandats de gestion qui lui sont confiés, communs aux trois entités locatives franciliennes du groupe. Ils concernent notamment le respect de la présentation de trois dossiers de candidature en commissions d'attribution de logement, en particulier par les réservataires de logements.

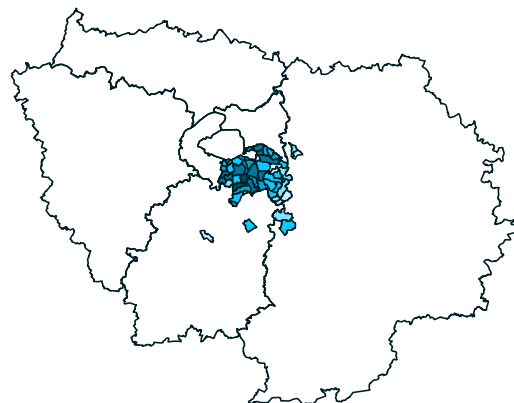
L'activité patrimoniale du groupe, qui concerne principalement Valophis Habitat, de l'ordre de 1,7 % d'augmentation annuelle moyenne de 2015 à 2019, est inférieure à celle observée dans la région Île-de-France où le taux annuel de croissance de l'ensemble du parc social est de 2,5 %. La territorialisation des interventions et du développement locatif a été engagée en 2010.

Dans son ensemble, le parc des organismes du groupe Valophis présente un niveau d'entretien correct. Les contrôles ont cependant mis en exergue des besoins de réhabilitation et de sécurisation sur certaines résidences, qui ont été intégrés dans le périmètre des projets du nouveau programme national de renouvellement urbain. Les contrôles de l'agence ont également pointé que les décisions de l'office et de la SA d'HLM de réduction des budgets de travaux et de maintenance en réaction à la mise en œuvre de la réduction de loyer solidarité n'étaient pas motivées au regard de leur situation financière. La structure financière du groupe est en effet favorable dans un contexte de développement du patrimoine, avec une rentabilité satisfaisante, un bon niveau de trésorerie et des ressources propres qui progressent davantage que l'endettement (5,2 % en moyenne annuelle de 2015 à 2019 contre 1,9 %), traduisant un renforcement de la structure financière du groupe. Les projections prévisionnelles à long terme s'inscrivent dans une dynamique de forte sollicitation des marges de manœuvre du groupe sans porter atteinte à sa robustesse. Après avoir connu une tendance croissante, les coûts de gestion au logement ou équivalent géré sont en baisse sensible en 2019 et atteignent 1 279 € pour le groupe et 1 085 € pour l'entité faîtière. Il importe de confirmer cette inflexion au cours des prochaines années, ce qui requiert de maintenir un rythme d'évolution du total des coûts de gestion inférieur à celui du patrimoine, des produits locatifs et du chiffre d'affaires.

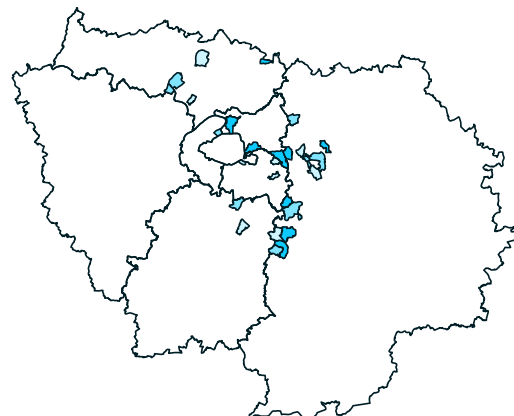
Valophis Habitat



Valophis Sarepa



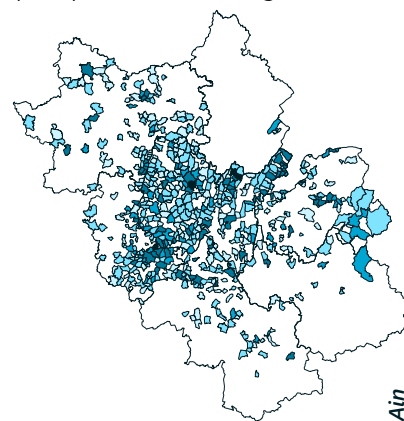
Valophis La Chaumière d'Île-de-France



Une société en difficulté engagée dans une procédure de rétablissement de ses grands équilibres en raison d'une stratégie d'investissement et de développement qui a été insuffisamment pilotée et maîtrisée

La société d'économie mixte de construction du département de l'Ain, la **Semcoda** est un organisme principalement contrôlé par le département de l'Ain, sur le territoire duquel elle détient 49 % des 30 400 logements locatifs sociaux constituant son patrimoine, ses autres territoires d'intervention étant les départements limitrophes. La SEM a par ailleurs développé une forte activité de promotion immobilière, avec notamment la réalisation de programmes d'accession sociale en prêt social location-accession et exerce des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de collectivités ou d'associations.

Le parc locatif de la société est constitué de logements diffus, avec une implantation dans 584 communes dans des territoires majoritairement peu tendus, récents, avec une moyenne d'âge de 22 ans comparativement à un âge moyen pour le parc social national de 39 ans, et globalement bien entretenus. Deuxième opérateur de l'Ain avec 31 % du parc social départemental, la SEM y est très faiblement présente dans les QPV, à hauteur de 6 % contre 22 % pour les autres bailleurs, le niveau de présence de la société dans ces quartiers étant de 9 % à l'échelle de son patrimoine. La politique locative de la Semcoda est perfectible au regard des niveaux des loyers pratiqués et du déficit d'accueil des ménages à faibles revenus comparativement aux autres bailleurs de ses territoires d'implantation. Les loyers pratiqués par la SEM sont globalement plus élevés que ceux des autres bailleurs sociaux sur l'ensemble des territoires de l'organisme, générant un important déficit de logements à bas loyers. Un logement de la SEM sur quatre dans l'Ain dispose d'un loyer au m² de surface habitable inférieur à 6,0 € contre près du double dans le parc des autres opérateurs, 21 % des logements de la SEM relevant de la catégorie de logements dite PLS. En regard, le bilan de l'occupation du parc de la SEM met en exergue une proportion de ménages locataires aux revenus modestes nettement inférieure à celle des autres bailleurs, tant à l'échelle de l'ensemble du parc qu'en ce qui concerne les emménagés récents. Par ailleurs, les résultats de la société sont également en deçà de ceux des autres bailleurs en ce qui concerne le logement des ménages appartenant au premier quartile des ressources en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (12 % contre 19 % dans le parc des autres organismes de logement social dans l'Ain).



La Semcoda se caractérise par un développement soutenu de son parc de logements locatifs, avec une progression annuelle moyenne de 6 % de 2015 à 2019, dans un contexte de croissance du parc locatif de 2 % dans les deux régions d'implantation de la SEM, Bourgogne-Franche-Comté et Auvergne-Rhône-Alpes, entraînant annuellement un accroissement net du parc de la SEM d'environ 1 500 logements. Ces investissements s'avèrent coûteux au regard des prix de revient globalement élevés des opérations et non soutenables au regard des capacités financières de la SEM. L'activité de promotion immobilière pour l'accession sociale à la propriété a fait face en parallèle à d'importantes difficultés de commercialisation, un tiers des



2020

Semcoda



30 390 logements
31 % du parc de l'Ain (O1)

QPV | **9 %** - Autres OLS (O1) : 24 %



**Sous plafonds
revenus PLAI**

47 % des ménages locataires
Autres OLS (O1) : 58 %

**Sous ressources Q1
hors QPV**

12 % des attributions
Autres OLS (O1) : 19 %



**Capacité d'autofi-
nancement (CAF)**

38 % CA - secteur : 37 %

Coût de gestion **1 143 €** / lgt - secteur : 1 043 €

Endettement **38** années de CAF - secteur : 17 ans

logements en PSLA n'ayant pas trouvé acquéreurs 18 mois après la date d'achèvement des travaux et ont en conséquence été intégrés au patrimoine locatif de la société en mars 2020.

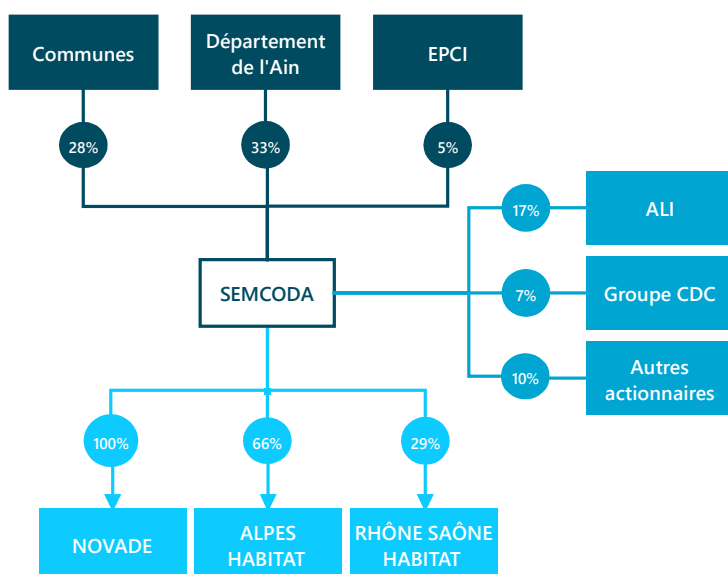
L'important développement de la SEM influe sur l'évolution de son endettement et de façon générale sur sa structure financière. L'endettement ayant augmenté plus vite que l'activité avec un rythme annuel moyen de 9 %, la dette de la société s'élève à 2,5 Md€ fin 2019. À cette date, les ressources stables sont insuffisantes pour couvrir les investissements, entraînant un fonds de roulement négatif de 233 M€ et une trésorerie négative du même ordre. Cette situation résulte du développement trop important et insuffisamment maîtrisé au regard des capacités financières de l'organisme.

L'évolution favorable de certains paramètres d'exploitation a permis de ralentir la dégradation des marges de manœuvre sans être suffisante pour arrêter ou inverser la tendance, qui a mené l'organisme à la limite de la cessation de paiement.

Par ailleurs, le contrôle de l'agence a mis en exergue d'importantes marges d'efficience compte tenu du rythme de progression des coûts de gestion (+12 % en moyenne annuelle sur l'ensemble de l'activité entre 2015 et 2019), la société n'ayant pas su tirer profit des économies d'échelle qu'auraient dû lui procurer tant le volume global de ses interventions que les opportunités apportées par la diversité de celles-ci.

En 2018, le conseil d'administration de la Semcoda a décidé d'engager un projet stratégique d'entreprise visant à redresser à long terme l'activité économique et la situation financière de la société. Les orientations retenues dans ce projet portent notamment sur le recentrage territorial de l'activité, la cession de patrimoine ainsi que l'augmentation du capital de la société, avec la définition d'un nouveau pacte d'actionnaires associant le Conseil départemental de l'Ain, Action Logement Immobilier et CDC Habitat via sa filiale Adestia.

La SEM a également bénéficié d'un plan d'aide au rétablissement de l'équilibre et à la consolidation auprès de la Caisse de garantie du logement locatif social. Celui-ci repose pour partie sur des mesures internes de restructuration, nécessaires et exigeantes, qui conditionnent la préservation de la pérennité économique de la société à l'issue du plan en 2025. Les comptes annuels de l'exercice 2020, derniers comptes disponibles à la date



Semcoda - organigramme 31/12/2019

du présent rapport public, mettent en évidence les premiers effets du redressement, notamment l'impact du réaménagement de la dette, l'augmentation de capital et les subventions attendues de la CGLLS n'étant pas encore intervenues à la clôture de l'exercice.



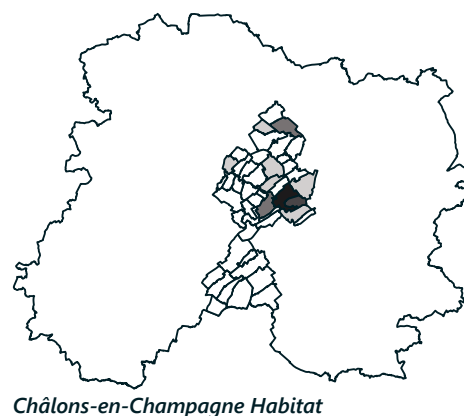
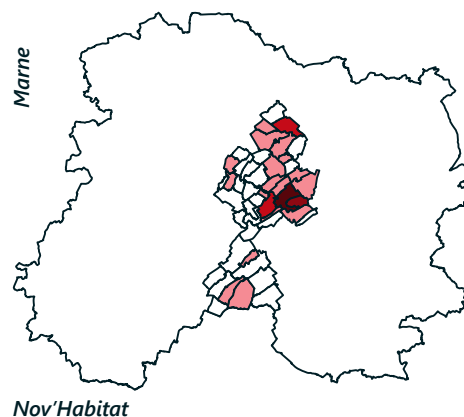
La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

*Un territoire en restructuration
dont les deux principaux
opérateurs ont fusionné pour
répondre aux enjeux locaux*

La communauté d'agglomération de **Châlons-en-Champagne** regroupe 46 communes dans lesquelles résident 80 100 habitants et comprend 12 180 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2020 détenus par sept opérateurs, parmi lesquels deux principaux organismes, l'OPH Châlons-en-Champagne Habitat (39 % du parc social) et la SA d'HLM Renaissance Immobilière Chalonnaise ou la Ric (38 %). Ces deux organismes ont fusionné en décembre 2020 au sein de la Ric dont la dénomination est devenue Nov'Habitat. Cet ensemble issu de la fusion est conjointement contrôlé par la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne et la ville de Châlons-en-Champagne, qui forment l'actionnariat de référence et détiennent la majorité du capital.

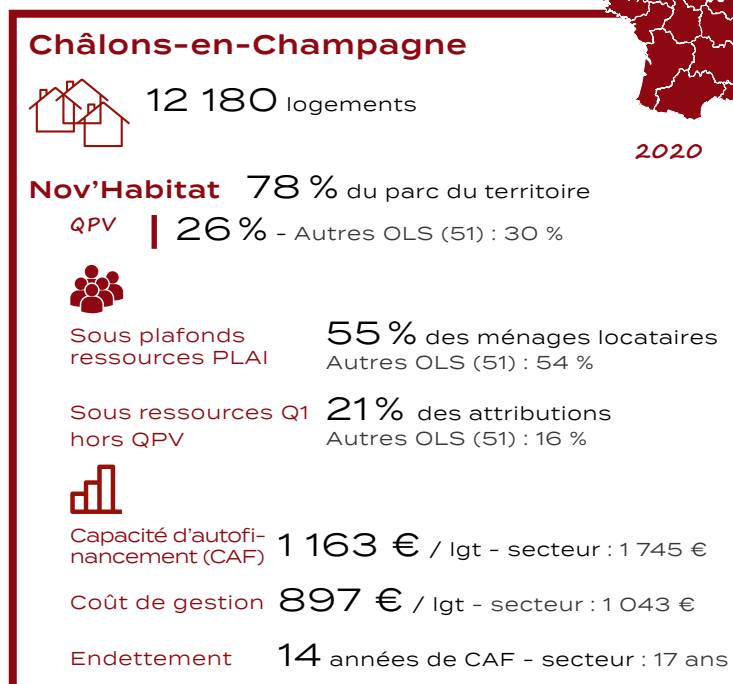
La commune-centre Châlons-en-Champagne, préfecture du département de la Marne, 44 800 habitants, a eu jusqu'au milieu des années 2010, une importante activité administrative, compte tenu de son statut de préfecture de l'ancienne région et de l'implantation de régiments des armées. La dissolution de ces derniers a entraîné le départ à minima de 2 000 habitants et a eu des conséquences économiques directes et indirectes ainsi qu'en termes d'habitat. Bénéficiant notamment d'un contrat de redynamisation de site de défense jusqu'en 2021, la commune connaît une baisse de la population, un taux de pauvreté et un niveau de chômage plus élevés que l'intercommunalité, avec un tissu de résidences principales composé pour près de la moitié de logements locatifs sociaux, parmi lesquels 32 % sont en QPV (pour 26 % à l'échelle de l'intercommunalité).

Compte tenu de leurs implantations, le rapprochement des deux premiers bailleurs sociaux conduit à la constitution d'une entité





qui se retrouve dans une situation de prédominance sur l'agglomération et en particulier dans la ville-centre. Nov'Habitat y loge plus d'un ménage sur trois, ce qui confère une responsabilité majeure. Afin de transformer l'obligation légale en opportunité, les enjeux opérationnels de la fusion, pointés dans les contrôles de l'agence, résident dans la convergence et l'optimisation de la stratégie et des pratiques, notamment en termes de gestion locative, d'organisation et de consolidation de la gestion financière des deux entités fusionnées. Le plan d'actions à court et moyen terme doit prendre en compte la recherche d'économies d'échelle tout en intégrant pleinement les problématiques locales.



Le nouvel ensemble se caractérise par des indicateurs locatifs dans la moyenne du département de la Marne. Il est cependant soumis à une problématique de vacance locative qui doit être pilotée en tenant compte du niveau de présence important de Nov'Habitat dans le tissu de l'habitat châlonnais. Elle a plus particulièrement concerné l'office, plus présent dans les QPV qui ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain, entraînant un niveau important de logements vides devant être réhabilités ou démolis. Si les niveaux de loyers des deux organismes ayant fusionné sont similaires, ils ont des caractéristiques d'occupation nettement différenciées, l'OPH logeant une proportion plus importante de ménages à faibles revenus que la SA d'HLM (59 % contre 45 % en 2020), également observables à l'échelle des emménagés récents (67 % contre 53 %). Une différence réside également dans le logement des ménages appartenant au premier quartile des ressources en dehors des QPV (21 % pour Châlons-en-Champagne Habitat contre 7 % pour la Ric, soit 14 % à l'échelle de l'organisme Nov'Habitat).

La nouvelle entité atteint une taille critique qui lui permet de mobiliser les assises financières des deux organismes. Elle dispose ainsi d'une base robuste pour répondre aux besoins, notamment en matière de poursuite du renouvellement urbain avec des enjeux spécifiques pour certains foyers de Châlons-en-Champagne Habitat. La fusion des deux organismes permet de combiner les avantages en termes de performances d'exploitation de la Ric et ceux en termes de structure financière de Châlons-en-Champagne Habitat pour aboutir à un nouvel ensemble dont les équilibres structurels sont solides et proches des niveaux sectoriels médians. Si la rentabilité de l'exploitation est légèrement faible, en raison notamment des niveaux de loyer qui permettent l'accueil de ménages à revenus modestes en cohérence avec les enjeux du territoire, l'endettement modéré et les coûts de gestion raisonnables constituent des atouts importants.



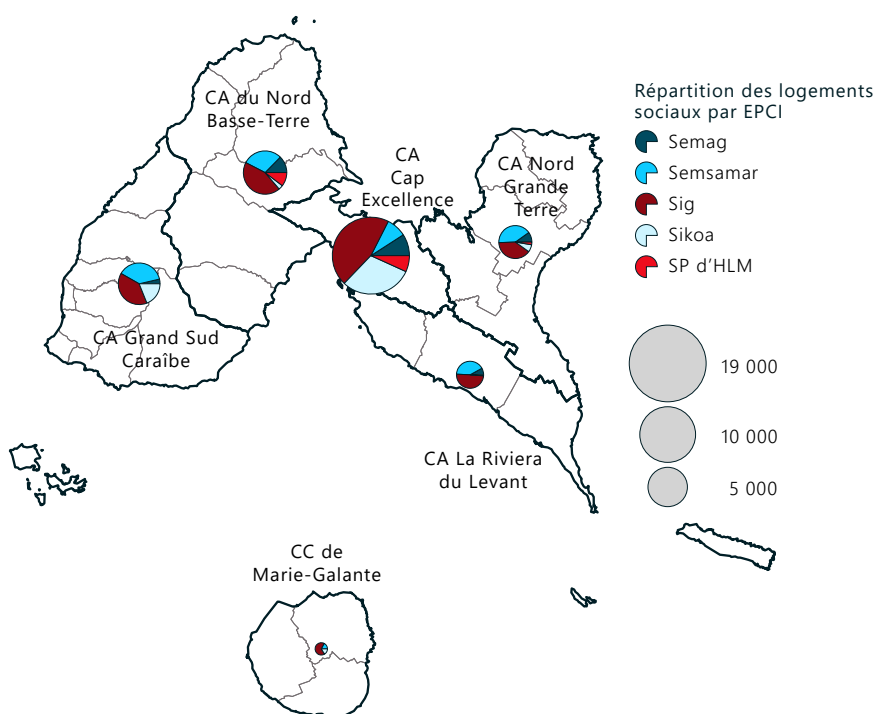
La Guadeloupe

Des opérateurs du logement social confrontés à un recul démographique, une forte précarité des locataires et des enjeux patrimoniaux importants

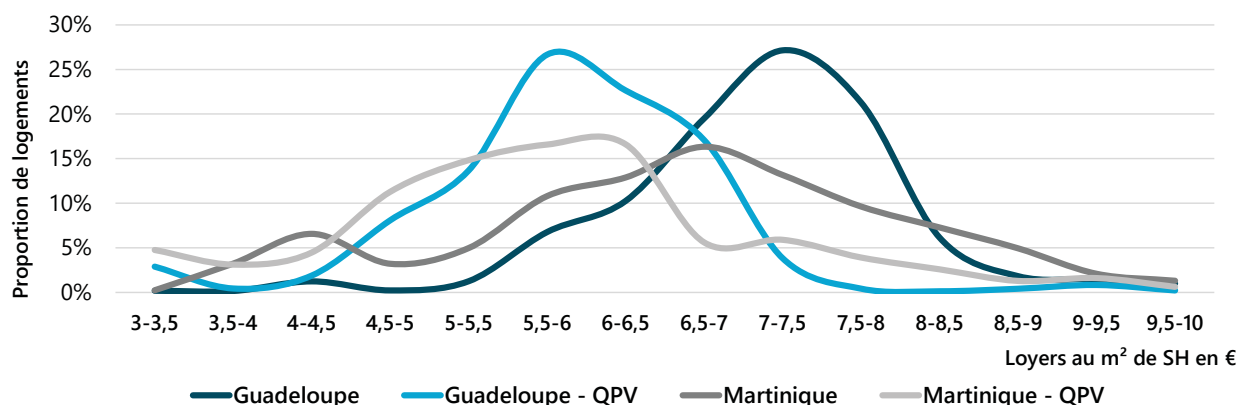
L'archipel de la **Guadeloupe** est un département et une région d'outre-mer dans laquelle résident 387 630 habitants dans six intercommunalités, qui comprend 37 200 logements locatifs sociaux représentant une résidence principale sur cinq. Soumis conjointement à une diminution et au vieillissement de sa population, ce territoire confronté à un niveau de chômage élevé (29 % des actifs), notamment dans les communes à forte densité de résidence (Pointe-à-Pitre et les Abymes), ainsi qu'à d'importantes inégalités de niveau de vie, le PIB par habitant étant inférieur de 8 000 € à celui de l'ensemble de la France.

Les cinq bailleurs sociaux de l'archipel, contrôlés de 2016 à 2020 par l'Ancols, sont trois SEM, la Sig, sous le contrôle du département de la Guadeloupe et de CDC Habitat (16 400 logements), la Semsamar, contrôlée majoritairement par la collectivité d'outre-mer de Saint-Martin (8 000 logements locatifs en Guadeloupe représentant 61 % de son parc) et la Semag,

sous le contrôle du département et de la région de la Guadeloupe (3 250 logements en Guadeloupe, soit 85 % de son parc), une SA d'HLM, la Sikoa, filiale d'Action Logement Immobilier (7 400 logements) et une société coopérative, la SP d'HLM (2 020 logements locatifs sociaux) avec une activité de construction de logements destinés à l'accession, sous le contrôle des communes du Lamentin et de Pointe-à-Pitre ainsi que de la région Guadeloupe.



Implanté majoritairement dans les trois communes de la communauté d'agglomération Cap Excellence avec près de trois logements sur cinq en QPV (36 % à l'échelle de l'archipel), le parc social guadeloupéen comprend les loyers parmi les plus élevés de l'ensemble du territoire français. La médiane au m² de surface habitable, de 6,2 € (contre 5,7 € en Martinique), recouvre une forte prédominance de logements avec un loyer hors charges entre 6 et 8 € du m². En regard, la proportion de ménages locataires du parc en situation de fragilité économique est forte, deux ménages sur cinq ayant, selon les données déclarées par les organismes, des revenus inférieurs à 20 % des plafonds d'accès au logement social, soit dix points supérieurs à la situation observée en Martinique.



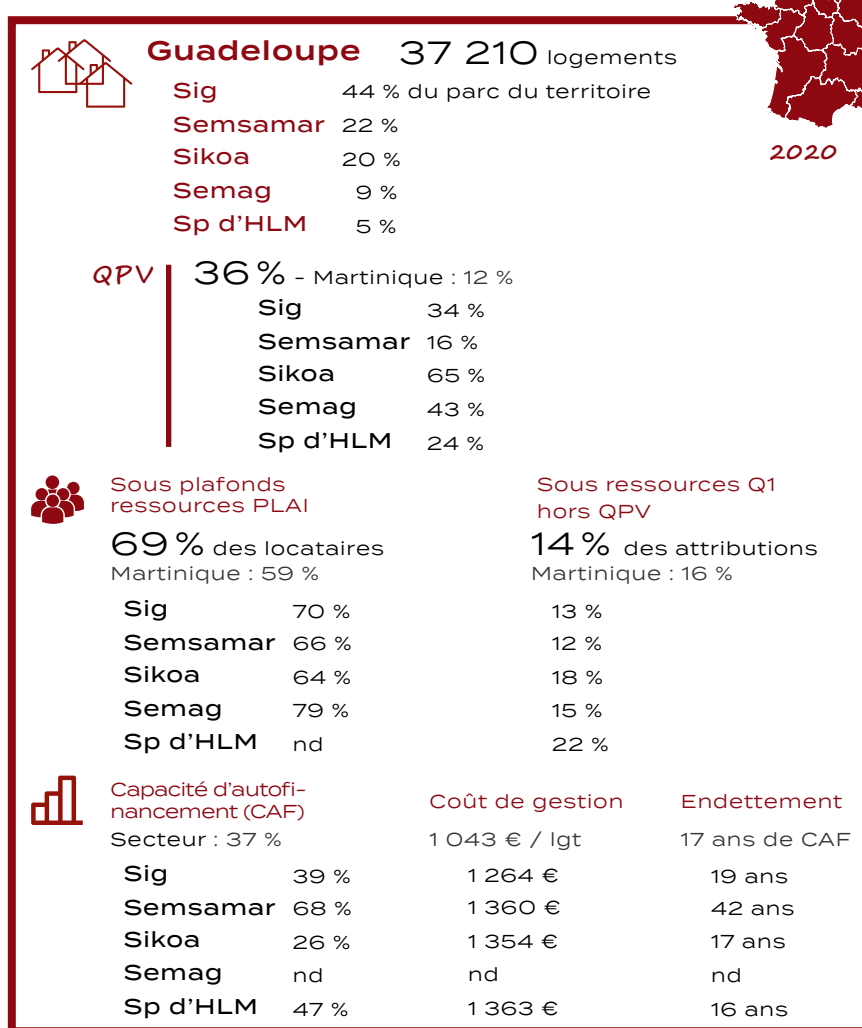
L'agence pointe l'urgente nécessité pour les organismes de remédier aux insuffisances en matière de déclaration des données sectorielles relatives à la demande de logement et à l'occupation du parc ainsi qu'à leur situation financière, qui constituent des manquements à la réglementation et impactent le pilotage par les organismes de leur stratégie ainsi que la conduite des politiques publiques par l'État.

Au regard des besoins, la priorité donnée par les opérateurs au développement de l'offre au détriment de l'entretien et de la réhabilitation du parc social doit être durablement infléchie. Le taux de croissance du parc social guadeloupéen est de 18 % entre 2012 et 2019, avec un ralentissement à partir de 2017. Il est à noter une augmentation de la proportion de logements locatifs aux plafonds de loyer les plus élevés (+ 14 % par an en moyenne de 2015 à 2019) dans un contexte de fort recours à la vente en l'état futur d'achèvement. Les financements de réhabilitation n'ont concerné que 861 logements de 2015 à 2019, contre près de trois fois plus en Martinique.

Concomitamment, l'agence souligne que le développement de l'offre doit davantage s'appuyer sur l'analyse des besoins, tant en ce qui concerne la structure des logements (taille, loyers) que les volumes nécessaires et leur localisation afin notamment de pallier le déficit de logements locatifs sociaux au regard de l'obligation de la loi SRU. Si le niveau de la demande de logement social est soutenu, paradoxalement la vacance dans le parc social est relativement importante. Par ailleurs, les délais longs de commercialisation des logements neufs doivent interroger sur l'adéquation entre l'offre et la demande. La surreprésentation des demandeurs qui souhaitent un logement neuf constitue également une observation à mettre en regard de l'état du patrimoine. L'agence insiste sur la nécessité d'engager une réflexion d'une part sur les niveaux des loyers (parc existant et constructions nouvelles) en appelant l'ensemble des acteurs à la modération, d'autre part sur l'accroissement de l'effort de réhabilitation du patrimoine pour en maintenir ou en accroître l'attractivité. Constituant une des orientations du deuxième plan logement outre-mer qui couvre la période 2019-2022, la réhabilitation du parc social recouvre les programmes de renouvellement urbain et le parc hors QPV. Insuffisamment appréhendés par les sociétés, la réhabilitation et l'entretien du patrimoine sont notamment rendus nécessaires par les conditions climatiques exigeantes et les risques sismiques, en dépit de l'âge récent

du patrimoine, mais également par la nécessité d'adapter le parc au vieillissement de la population.

L'agence note par ailleurs une situation quasi généralisée d'insuffisance de la qualité du service rendu aux ménages locataires (relation avec le locataire, gestion courante des immeubles, suivi technique du patrimoine), les moyens consacrés à la gestion de proximité et à l'accompagnement social étant trop limités. Il est par ailleurs observé une évolution préoccupante des impayés et des créances locatives, dans un contexte où l'Association guadeloupéenne logement social à laquelle les bailleurs externalisent le traitement social des impayés disposent de moyens très limités.



L'analyse de la situation financière des organismes met en exergue des niveaux de coûts de gestion particulièrement élevés, tous les organismes affichant des coûts de gestion supérieurs à 1 200 € par logement. Une politique rigoureuse de réduction de ces coûts doit être mise en œuvre par tous les organismes avec des actions très significatives dans le domaine des ressources humaines (temps de travail et rémunérations). Par ailleurs, la soutenabilité financière à terme n'est pas garantie pour certains opérateurs, comme la Semsamar (dont le ratio de désendettement excède 40 ans) et la Semag (dont les marges de manœuvre financière sont quasi-inexistantes et fortement conditionnées par l'amélioration de la maîtrise des risques locatifs et de la performance de gestion). Pour ces organismes dont l'actionnariat a récemment évolué et accueille de nouveaux partenaires comme CDC Habitat et Action Logement, une consolidation de leur assise financière est attendue dans les prochaines années, grâce aux ressources apportées par ces nouveaux actionnaires et à l'amélioration concomitante de leur pilotage financier.

Aix-Marseille-Provence

Deuxième métropole de France aux enjeux multiples auxquels peuvent faire face les principaux bailleurs sociaux qui y interviennent

La Métropole **Aix-Marseille-Provence** (AMP), avec 1,9 million d'habitants dans 90 communes, comprend 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de celle de la région PACA. Ancrée sur le territoire intercommunal le plus vaste de France, équivalent à quatre fois celui du Grand Paris et six fois celui de la Métropole de Lyon, elle constitue la deuxième intercommunalité française après la Métropole du Grand Paris en termes de population.

Organisée en six territoires autour des communes les plus peuplées (Marseille, Aix-en-Provence, Salon-de-Provence, Aubagne, Istres et Martigues), l'intercommunalité s'organise autour des deux pôles communaux de Marseille et Aix-en-Provence dans lesquels loge plus de la moitié de la population de la Métropole. Affichant une progression démographique dynamique, l'intercommunalité fait face à des problématiques de précarité parmi les plus prononcées du territoire français, particulièrement saillantes dans certains arrondissements du centre et du nord de la ville de Marseille (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème}).

Sur ce territoire à forts enjeux en matière d'habitat en général, le parc locatif social de la Métropole, de 160 000 logements détenus par 33 opérateurs qui représentent la quasi-totalité du parc départemental et près de la moitié du parc régional, se concentre pour les trois quarts dans les six villes principales et pour moitié à Marseille. Cinq organismes, contrôlés par l'agence entre 2018 et 2020, disposent d'un parc métropolitain de plus de 12 000 logements et détiennent près des deux tiers du parc social d'AMP : l'OPH 13 Habitat, rattaché au conseil départemental des Bouches-du-Rhône (30 100 logements dans AMP pour un patrimoine total de 33 300 logements), la SA d'HLM Unicil, filiale d'Action Logement Immobilier (22 500 logements dans AMP sur un parc total de 28 200 logements), la SA d'HLM Erilia, (17 700 logements dans AMP sur 61 300 logements) et la SA d'HLM Logirem (15 800 logements dans AMP sur un parc de 22 100 logements), contrôlées toutes deux par la SAS Habitat en Région Participations, ainsi que l'OPH Habitat-Marseille-Provence ou HMP, rattaché à la Métropole (14 500 logements exclusivement dans AMP).

La demande de logement social est soutenue au sein de la Métropole, tout particulièrement à Marseille où elle atteint 10 demandes pour une attribution. La part des ménages demandeurs dont les ressources sont dans le premier quartile des ressources de l'ensemble des ménages demandeurs, de 18 % dans la Métropole, atteint 23 % à Marseille.

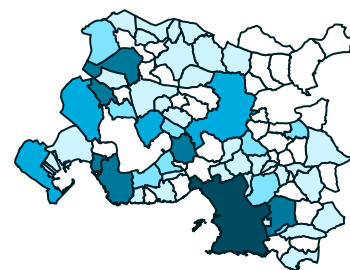
Au regard de l'obligation de la loi SRU, seules neuf communes d'AMP comptent en 2019 plus de 25 % de logements sociaux et 31 communes sont carencées, parmi lesquelles 23 ont été soumises à des pénalités financières et ont fait l'objet d'un transfert du contingent communal au préfet pour loger les ménages bénéficiaires du droit au logement opposable. À Marseille, cinq arrondissements (le 3^{ème} au centre et les quatre situés dans les quartiers nord) disposent de plus de 25 % de logements sociaux et sept arrondissements en ont moins de 15 %.

L'offre de logements sociaux est très présente dans les QPV, de l'ordre de 42 % à l'échelle d'AMP et 55 % à Marseille. Un QPV sur dix est situé en PACA, dont Marseille concentre la moitié des habitants, avec un niveau de pauvreté très élevé égal à 47 %, soit cinq points au-dessus de la moyenne des QPV français. Quinze communes d'AMP comportent 59 QPV dans lesquels résident 300 000 habitants (16 % de la population métropolitaine). En termes d'implantation des bailleurs, HMP comptabilise 72 % de son parc dans ces quartiers, suivi de Logirem (56 %) et de 13 Habitat (51 %).

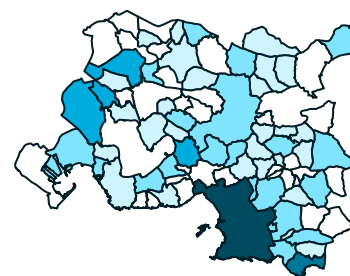
Les loyers pratiqués par les bailleurs sont de moins en moins accessibles aux ménages à très faibles revenus. Avec un niveau médian des loyers hors charges au m² de surface habitable de 5,8 €, légèrement en deçà de celui des autres logements sociaux de PACA (6,1 € au m² de SH), les loyers pratiqués varient fortement selon les opérateurs au sein de la Métropole. Habitat 13 propose des loyers significativement plus accessibles aux ménages les plus modestes (médiane à 5,1 €) que les autres principaux bailleurs du territoire, suivi d'HMP (5,4 €). L'écart des loyers par rapport aux plafonds de loyers fixés par les conventions des aides personnalisées au logement est par ailleurs très faible pour les principaux organismes de la Métropole, à l'exception de 13 Habitat, en raison d'une politique généralisée d'augmentation des loyers lors de la relocation des logements, avec fréquemment leur mise aux plafonds. L'agence insiste sur la nécessité de reconsidérer cette pratique, dans la mesure où elle réduit l'offre accessible aux ménages les plus modestes dans un contexte de paupérisation des demandeurs d'un logement social, cette augmentation n'étant par ailleurs pas justifiée au regard de la situation financière des bailleurs du territoire.

Sur le territoire de la région PACA, la vacance locative dans le parc social est globalement contenue, dans un contexte de pression de la demande locative. En revanche, la part des logements inoccupés dans la Métropole ne faisant pas l'objet d'une démarche d'attribution est plus importante (4,8 %). Elle est différenciée selon les bailleurs, notamment en fonction de l'ancienneté des patrimoines et des opérations de rénovation urbaine de l'Anru qui impliquent pour certaines une vacance volontaire des logements en attente de démolition ou de réhabilitation. Le niveau le plus élevé s'observe à Salon-de-Provence (9,0 %), ainsi qu'au sein des parcs métropolitains de Logirem (6,6 %) et HMP (5,0 %). En raison de travaux à engager dans le cadre d'acquisitions-améliorations, Erilia est confronté à un doublement en cinq ans de son niveau d'inoccupation qui demeure cependant faible (2,9 %). Quant à la société Unicil dont le niveau d'inoccupation du parc est de 4,6 %, elle connaît des difficultés de commercialisation des logements PLS.

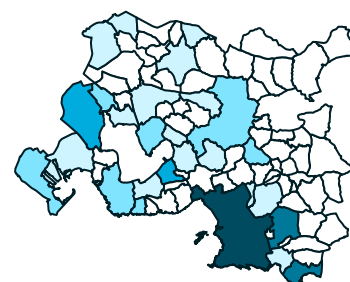
L'agence constate une occupation du parc social très contrastée en fonction des bailleurs, qui motive une politique locale de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la Métropole, notamment dans le cadre des chartes d'attribution. HMP loge en effet une proportion beaucoup plus élevée de ménages en situation économique fragile par rapport aux autres principaux bailleurs de l'intercommunalité, 38 % des ménages locataires de cet OPH étant en deçà de 20 % des plafonds de revenus d'accès au logement social,



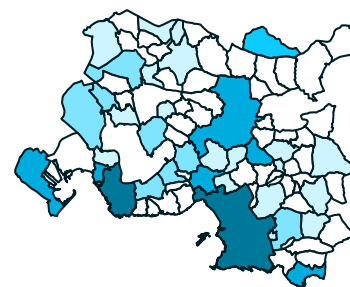
Habitat 13



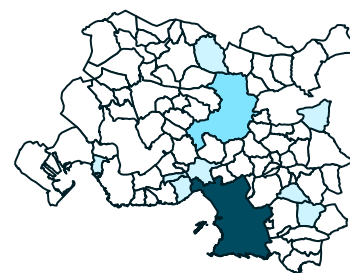
Unicil



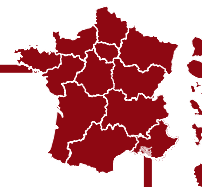
Erilia



Logirem



HMP



2020

**Aix-Marseille-Provence****160 040** logements

13 Habitat	19 % du parc du territoire
Unicil	14 %
Erilia	11 %
Logirem	10 %
HMP	9 %

QPV | **42 %** - Autres OLS (PACA) : 30 %

13 Habitat	51 %
Unicil	43 %
Erilia	37 %
Logirem	56 %
HMP	72 %

**Sous plafonds
ressources PLAI****61 %** des locataires
Autres OLS (PACA) : 67 %

13 Habitat	65 %
Unicil	60 %
Erilia	70 %
Logirem	75 %
HMP	86 %

**Sous ressources Q1
hors QPV****12 %** des attributions
Autres OLS (PACA) : 16 %

14 %
9 %
12 %
16 %
11 %

**Capacité d'autofi-
nancement (CAF)**

Secteur : 1 745 € / lgt

13 Habitat	1 114 €
Unicil	1 420 €
Erilia	1 919 €
Logirem	1 160 €
HMP	1 044 €

Coût de gestion

1 043 € / lgt

1 209 €
1 352 €
1 175 €
1 485 €
1 090 €

Endettement

17 ans de CAF

20 ans
27 ans
26 ans
26 ans
9 ans

respectivement 18 et 17 points au-dessus d'Erilia et d'Unicil. Ces ménages représentent par ailleurs la moitié des emménagés récents dans le parc d'HMP, soit 25 à 21 points de plus que les deux autres bailleurs.

L'ensemble des principaux bailleurs de la Métropole n'atteint pas par ailleurs l'objectif de 25 % des baux signés hors quartiers prioritaires de la politique de la ville par des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile des ressources des demandeurs. Ce taux est de 12 % dans la Métropole, quatre points en dessous du niveau du reste de la région, avec un niveau d'implantation du parc dans les quartiers prioritaires de la ville plus important (+ 12 points).

Les processus d'attribution des principaux bailleurs sont également perfectibles en ce qui

concerne la sélection et la présentation des candidats, pouvant conduire à des attributions non conformes à la réglementation. Ainsi l'obligation de présentation de trois candidats pour une décision d'attribution par la CALEOL n'est notamment pas respectée par quatre des principaux organismes d'AMP (13 Habitat, Logirem, Erilia et Unicil). D'une manière générale, l'agence a relevé que les principaux bailleurs sociaux de la Métropole doivent améliorer le processus de gestion des demandes ainsi que leur contrôle interne afin d'assurer le respect de la réglementation en matière d'attributions et l'équité de traitement des candidats.

En termes de politique patrimoniale, le parc social d'Aix-Marseille-Provence est soumis à d'importants enjeux au regard de la taille et de l'âge du patrimoine, de sa localisation et des problématiques socio-économiques du territoire. Des réhabilitations et reconstructions significatives ont été réalisées dans les QPV dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, essentiellement à Marseille. 21 sites ont été inscrits dans le nouveau programme (dont 14 à Marseille), l'OPH HMP étant l'opérateur le plus impacté. Au-delà de l'impact significatif des projets menés dans le cadre de la rénovation urbaine, la réhabilitation du parc social constitue une composante majeure de la politique patrimoniale et d'investissement des principaux organismes. De façon générale, la stratégie patrimoniale des organismes est en adéquation avec leur contexte spécifique, avec cependant un point d'attention relatif au besoin de développement d'une offre à loyers modérés pour certains opérateurs, notamment dans le cadre des opérations de construction neuve dont les loyers effectifs doivent être contenus.



La santé financière des cinq principaux organismes est robuste, avec cependant une performance d'exploitation insuffisante obérée par des coûts de gestion trop élevés qui doivent être maîtrisés. À l'exception de HMP dont les coûts de gestion sont en diminution (- 1,2 % en moyenne annuelle de 2015 à 2019), celui des autres organismes progresse en rythme annuel à un taux allant de 1,4 % pour 13 Habitat à 7,9 % pour Erilia. Observés à fin 2019 et rapportés au logement, les coûts de gestion ressortent à un niveau qui s'établit entre 1 090 € pour HMP et à 1 352 € pour Unicil. Les organismes affichent une tendance baissière de leur excédent brut d'exploitation et de la capacité d'autofinancement brute alors que leurs parcs respectifs se caractérisent par une stabilité ou une légère croissance, ce qui constitue une contre-performance locale par rapport à l'ensemble du secteur du logement social en raison du niveau élevé des coûts de gestion des organismes.

Sur la période observée, les cinq principaux opérateurs de la Métropole enregistrent une progression significative de leurs ressources stables, le taux annuel moyen de croissance de ces dernières allant de 2,5 % pour HMP à 6,3 % pour Logirem. En cohérence avec leur dynamique d'investissement, ces organismes enregistrent une progression équivalente ou plus forte de leurs emplois durables.

Les politiques d'investissement des organismes sollicitent de manière soutenue leurs ressources stables, sans impact sur les structures financières qui restent solides avec des fonds de roulement positifs et des niveaux de trésorerie permettant d'assurer leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. En termes d'équilibres financiers structurels, 13 Habitat affiche le niveau de ressources propres le plus élevé (61,3 % des ressources stables) et Erilia le plus faible (49,4 %). Les marges de manœuvre en matière d'endettement sont également importantes au regard des encours en années de CAF et la durée résiduelle d'amortissement des immobilisations. HMP affiche les marges les plus favorables avec une durée de désendettement d'à peine neuf années pour une durée résiduelle d'amortissement de 19 ans, soit une marge d'environ 10 ans. Si la situation est satisfaisante dans son ensemble, la dégradation observée depuis 2016 en raison de l'évolution défavorable des résultats d'exploitation nécessite que les cinq principaux opérateurs améliorent leur efficience d'exploitation et en particulier abaissent leurs coûts de gestion, pour qu'ils retrouvent collectivement un surplus de capacité à emprunter pour maintenir, voire accélérer, le rythme de leurs investissements nécessaires au regard des enjeux de la Métropole relatifs aux logements sociaux.



Le diagramme illustre l'organisation de la Direction départementale de l'habitat (DDH) de la Seine-Saint-Denis. À la base se trouve la **Directrice générale** (rectangle bleu). Elle a deux axes de responsabilité :
 1. Un axe consultatif : elle **Participe avec voix consultative** (rectangle blanc) au **Conseil d'administration** (rectangle bleu). Ce conseil **Arrête les propositions de sanctions** (rectangle blanc) et **Arrête les mises en demeure** (rectangle blanc). Le conseil est également **Arrêté les suites et prépare les projets de mise en demeure et de proposition de sanction** (rectangle blanc).
 2. Un axe décisionnel : elle **Approuve les rapports, gère le contradictoire et notifie les rapports, les suites et mises en demeure** (rectangle blanc).
 Le **Ministre chargé du logement** (rectangle bleu) est en lien avec la DDH. Il **Prend les décisions de sanctions** (rectangle blanc) et **Organismes contrôlés** (rectangle bleu). Les **Organismes contrôlés** sont en lien avec les **Collectivités de rattachement ou sociétés-mères** (rectangle bleu).
 Le **Comité du contrôle et des suites** (rectangle bleu) est en lien avec le **Conseil d'administration** et le **Ministre chargé du logement**.
 Une carte de la région Île-de-France est visible en bas à droite, avec des points indiquant les villes de **Lille**, **Paris**, **La Défense**, **Nancy** et **Nantes**.

A map of France with major cities labeled: Lille, Paris, La Défense, Nancy, Nantes, Lyon, Toulouse, and Marseille. An arrow points from the top left towards the map.



La programmation des contrôles

La programmation des contrôles, arrêtée par le comité du contrôle et des suites de l'agence, est approuvée par son conseil d'administration. Elle est établie en fonction de différents critères :

- la périodicité (selon la taille des organismes et la nature des constats antérieurs) et la pertinence de la temporalité de contrôle d'organismes appartenant à un même groupe ;
- les signalements et informations des services déconcentrés de l'État chargés de la politique du logement social et en particulier du suivi permanent des organismes ;
- les signalements et informations d'autres interlocuteurs du secteur, notamment la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) pour les organismes en difficulté financière ou sous surveillance ;
- une coordination avec les autres corps de contrôle, notamment l'Inspection générale des finances, la Cour des comptes, les chambres régionales des comptes.

Les contrôles sont identifiés dans le cadre d'une programmation triennale couvrant les exercices 2018 à 2020, qui est évolutive et confirmée chaque année par délibération du conseil d'administration. Cette programmation s'appuie sur une analyse typologique des organismes à contrôler afin de les hiérarchiser en fonction des risques et des enjeux.

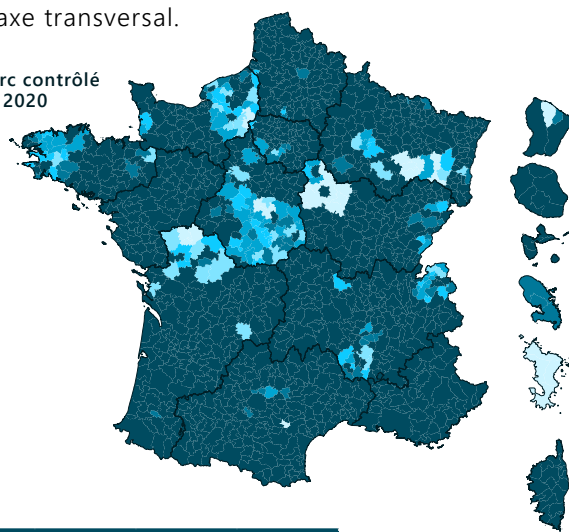
Une nouvelle programmation a été arrêtée par le conseil d'administration pour la période triennale 2021-2023. Ce nouveau cycle de contrôle a été établi à partir des mêmes critères avec trois dimensions supplémentaires : les groupes d'organismes comme axe vertical, leurs territoires d'intervention comme axe horizontal et une approche ciblée par thématique comme axe transversal.

Le ministre chargé du logement et le ministre chargé de l'économie peuvent à tout moment demander à l'agence l'ajout du contrôle d'un organisme à la programmation.

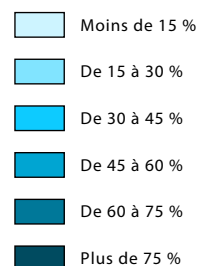
2015 – 2020

- Une centaine de rapports définitifs produits par an
- Les organismes de logement social contrôlés entre 2015 et 2020 et en cours de contrôle en 2020 détiennent **90% du parc total**

Pourcentage de parc contrôlé par EPCI de 2015 à 2020

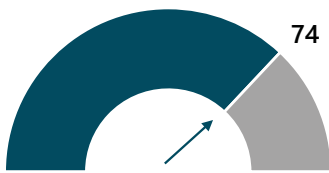


Catégorie d'organismes contrôlés	Rapports définitifs (en nombre d'organismes)						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Action Logement et collecteurs PEEC	5	6	5	7	0	3	26
OPH	32	36	47	35	37	24	211
SA d'HLM	28	26	30	22	29	26	161
Coopératives d'HLM	14	11	12	14	13	11	75
SEM de logements sociaux	14	18	15	15	8	4	74
GIE et associations de gestion	6	7	5	5	5	1	29
Sociétés civiles	1	2	0	0	0	0	3
Autres sociétés immobilières	2	2	1	0	3	0	8
Associations et fondations	1	3	5	5	4	3	21
Collectivités territoriales	0	0	0	0	1	2	3
Autres personnes morales	0	1	1	0	1	0	3
Total	103	112	121	103	101	74	614

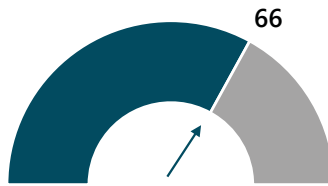


L'activité de contrôle

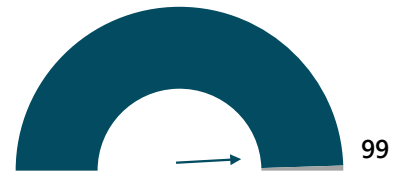
Contrôles finalisés en 2020
(en nombre de rapports)



Contrôles notifiés en 2020
(en nombre d'organismes)

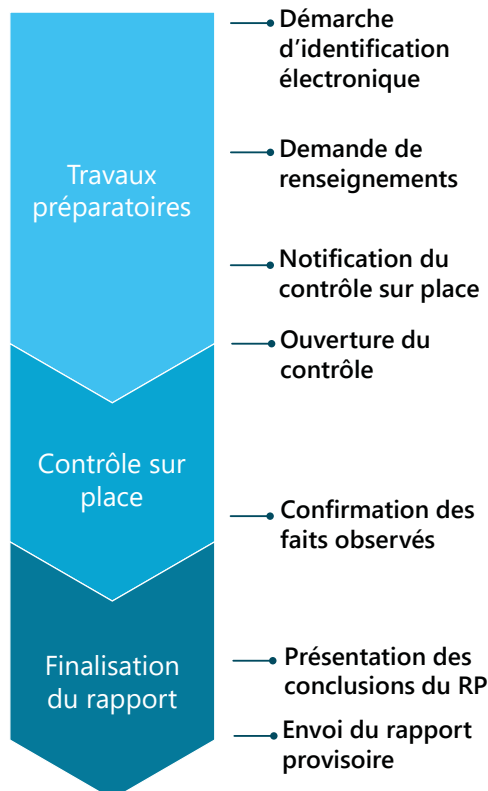
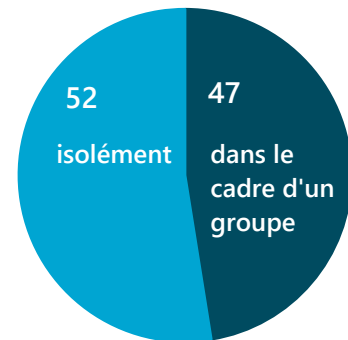


Contrôles engagés en 2020
(en nombre d'organismes)



L'année 2020, pendant laquelle 99 contrôles d'organismes ont été engagés, a fait l'objet d'une accentuation des contrôles de groupes d'organismes, 10 contrôles de groupes ayant été engagés, comptant chacun entre 2 et 8 organismes et représentant au total 47 organismes, soit quasiment la moitié des contrôles.

L'agence a une mission de contrôle, sur place ou sur pièces, 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 bénéficiant de la participation des employeurs à l'effort de construction, (PEEC) ou « 1% Logement ».



Cette mission se décline, selon les dossiers, en une approche globale, ciblée ou thématique.

Les contrôles sont réalisés sur place ou sur pièces, dans le cadre de missions incluant une vérification de la conformité réglementaire du fonctionnement des organismes et de leurs opérations ainsi qu'une évaluation de leur efficacité et de leur efficience, qui recouvre notamment la

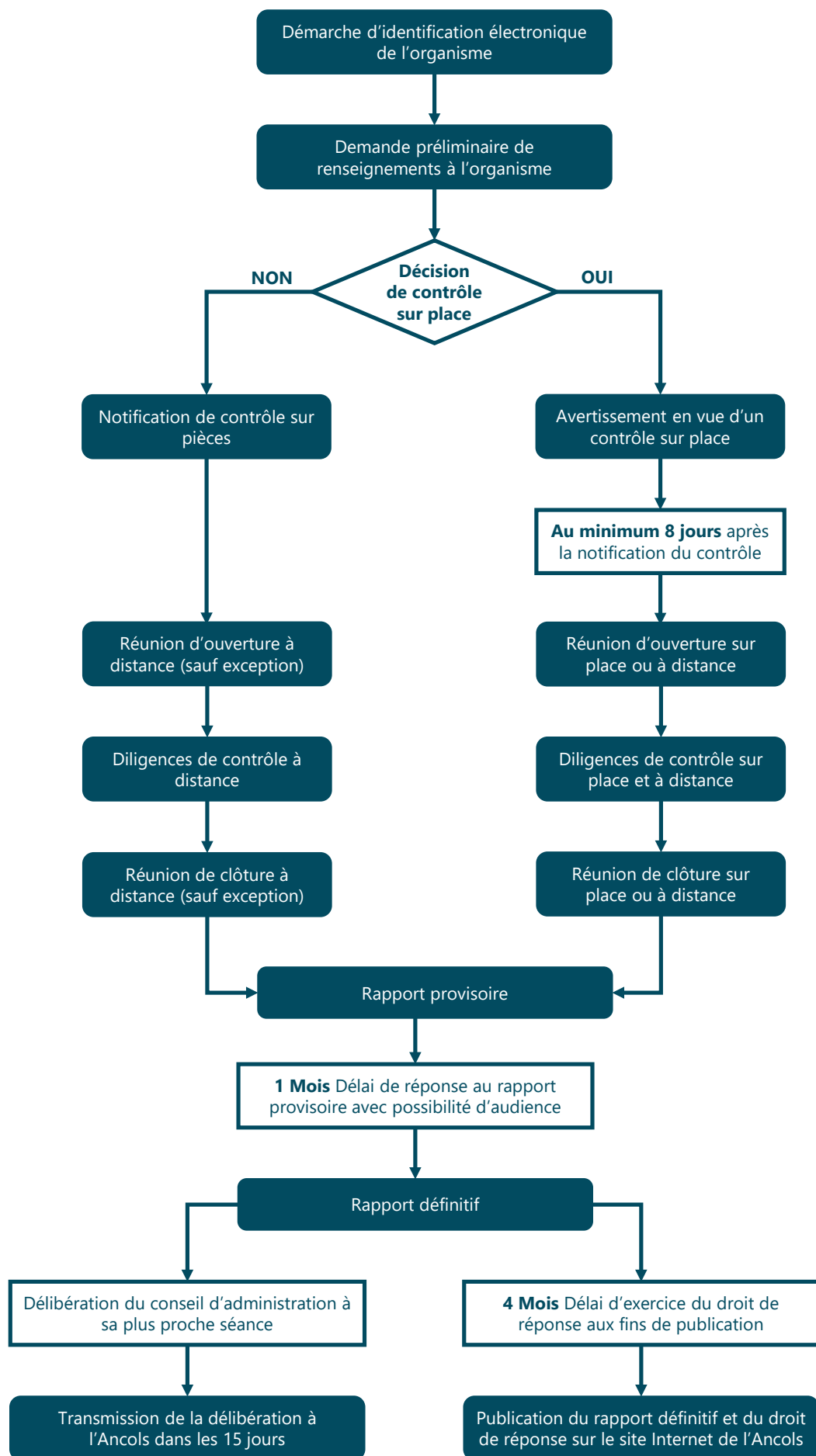
L'Ancols a mis en place en 2020 de nouveaux outils au service de sa mission de contrôle.

Un portail sécurisé d'échanges avec les organismes, l'Extranet Contrôle, a été déployé pour la transmission des documents et des données pendant toute la durée du contrôle.

Ce portail s'inscrit dans le cadre d'une démarche générale de dématérialisation des procédures de contrôle, avec en particulier la lettre électronique recommandée pour les notifications de contrôle, et la signature et la transmission électroniques des rapports de contrôle et des courriers inhérents au processus de contrôle.

gouvernance, l'organisation territoriale et le fonctionnement général des organismes contrôlés, les procédures de contrôle interne et d'audit interne mises en place par ces organismes, l'efficacité de gestion ainsi que l'efficacité avec laquelle ils s'acquittent de leur mission d'intérêt général.

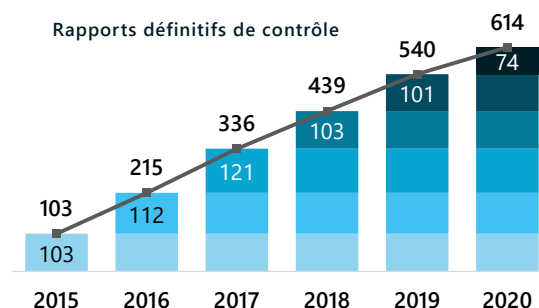
Un processus de contrôle contradictoire



La validation des conclusions du contrôle

L'instruction du contrôle se clôture par un rapport provisoire de contrôle présentant les constatations, arrêté par la directrice générale de l'Ancols, qui est notifié au président ou dirigeant de l'organisme. Une procédure contradictoire permet à l'organisme contrôlé et, le cas échéant aux personnes mises en cause, de présenter leurs observations écrites ou de solliciter une audition.

Le rapport définitif de contrôle est établi après examen des observations apportées au rapport provisoire. Il est notifié par la directrice générale de l'Ancols au président ou au dirigeant de l'organisme et à l'entité-mère contrôlant l'organisme ou à sa collectivité de rattachement. Il est également adressé aux ministres chargés du logement et de l'économie, à la CGLLS et au représentant de l'État dans le département de l'organisme. L'organe délibérant de l'organisme peut adresser à l'agence ses observations écrites aux fins de publication.



Les suites à donner au contrôle par l'organisme

2020

Zoom sur les
**résultats des
contrôles**

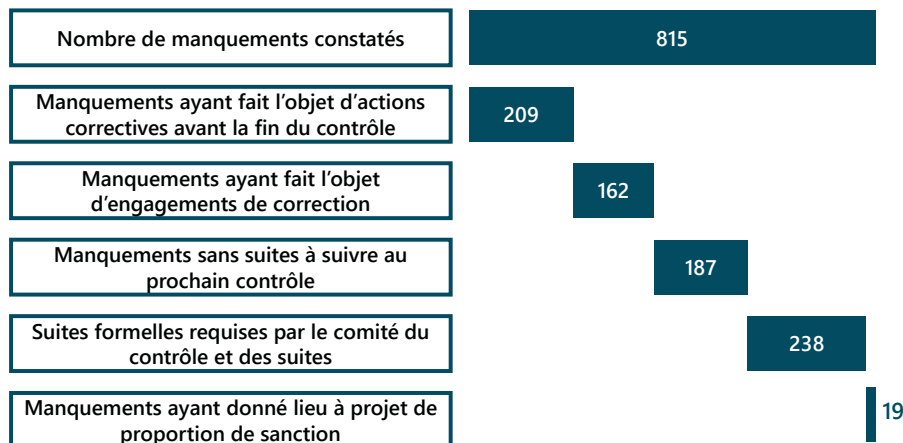
87 dossiers
examinés en CCS

815
manquements

Le comité du contrôle et des suites (CCS) de l'Ancols examine les conclusions du rapport définitif et arrête les suites à donner au contrôle. Ces suites sont notifiées à l'organisme contrôlé par la directrice générale : mesures à prendre, échéance, pièces justificatives à produire pour attester de la mise en œuvre effective.

Au cours de l'année 2020, le comité du contrôle et des suites de l'Ancols s'est réuni à neuf reprises et a examiné 87 nouveaux dossiers de contrôle, dont 13 n'ont entraîné aucune suite et 74 ont fait l'objet de suites administratives. Pour l'ensemble des dossiers examinés en 2020 par le CCS, 815 manquements, qui formalisent des irrégularités au sens de l'article L. 342-12 du CCH ou des points d'amélioration de gestion des organismes contrôlés, ont été relevés, soit une moyenne de 9 manquements par dossier, en diminution sur trois années d'observation. Le ratio de constats ayant donné lieu à des suites est en revanche en progression sur la même période, passant de 17 % à 29 %.

Cette double dynamique montre l'impact positif des contrôles de l'agence sur l'amélioration du fonctionnement des organismes et le renforcement du suivi de la mise en œuvre effective par les organismes des améliorations nécessaires à la suite des contrôles.



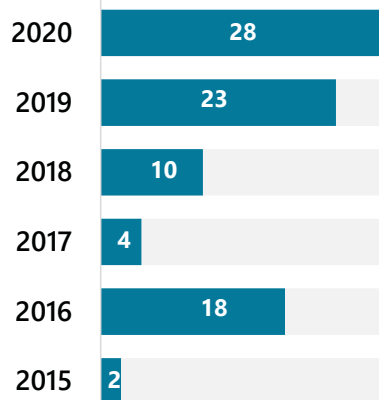
Le conseil d'administration de l'agence peut mettre en demeure l'organisme de procéder à la correction d'irrégularités dans un délai déterminé, avec ou sans astreinte, en cas de manquement de l'organisme dans la mise en œuvre des suites.

Au cours de l'année 2020, l'Ancols a travaillé à l'actualisation du dispositif de gestion des suites de contrôle qui décline la doctrine générale en matière de contrôle et de suites à donner aux constatations et des orientations générales relatives à la forme des rapports de contrôle qui a été adoptée par son conseil d'administration en mars 2021. La doctrine générale a pour objectif de faire évoluer les organismes dans leurs pratiques et d'éviter la survenue de manquements. Le dispositif repose sur un principe de mise en œuvre d'une réponse graduée et privilégie les suites simples et les mises en demeure avec ou sans astreinte pour faire cesser au plus tôt les manquements, la proposition de sanction au ministre chargé du logement intervenant lorsque la nécessité d'une approche répressive est avérée. Cette doctrine s'accompagne d'une accentuation de la dynamique de diagnostic et d'identification des causes des manquements observés dans les contrôles, dans une logique d'évaluation de la capacité des organismes et de leur organisation à fonctionner en conformité avec la réglementation, à poursuivre la réalisation de leur objet social avec efficacité et efficience, et à maîtriser l'ensemble de leurs risques.

Les propositions de sanction au ministre chargé du logement

Lorsque la gravité des faits le justifie, le conseil d'administration peut, sur la base d'un projet préparé par le CCS, proposer au ministre chargé du logement de prononcer à l'encontre de l'organisme une ou plusieurs sanctions administratives (sanctions pécuniaires, suspension ou révocation de dirigeants ou membres d'organe de gouvernance, etc.). L'organisme ou les personnes mises en cause sont appelés à présenter leurs observations sur le projet du CCS préalablement à la décision du conseil d'administration.

85 propositions de sanctions au ministre chargé du logement depuis la création de l'Ancols



En application de l'art. 40 du code de procédure pénale, l'Ancols doit informer le Procureur de la République des faits relevés lors d'un contrôle susceptibles de constituer une infraction pénale.

Elle peut aussi faire des signalements à l'administration fiscale.

Propositions de sanction 2015-2020 : 83 organismes concernés par 85 propositions de sanctions pour 100 motifs cumulés	Organismes		Administrateurs ou dirigeants		Autres personnes physiques		Totaux
	Sanction pécuniaire	Sanction non pécuniaire	Sanction pécuniaire	Sanction non pécuniaire	Sanction pécuniaire	Sanction non pécuniaire	
Irrégularités d'attribution	72			2			74
Irrégularités SLS	4			1			5
Irrégularités emplois fonds PEEC							
Irrégularités emplois fonds publics							
Autres irrégularités	1	1	2	8			12
Carences dans la réalisation de l'objet social							
Non-respect conditions d'agrément							
Faute grave de gestion	1	1	1	6			9
Nombre d'occurrences de motifs	78	2	3	17	0	0	100
Nombre de propositions de sanctions	72	1	2	10	0	0	85
Nombre d'organismes concernés	72	1	1	9	0	0	83
	73		10		0		





Agence nationale de contrôle du logement social

Sous la direction de :
Akim TAÏROU

Directrice de la publication :
Rachel CHANE-SEE-CHU

Direction générale adjointe Contrôle et suites
controle@ancols.fr - 01 70 82 98 21

ISSN : 2802-6284