

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉ **2017**



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
01 // CONTRÔLE ET SUITES	4
1. ORGANISATION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DU CONTRÔLE ET DES SUITES	5
2. BILAN ANNUEL 2017 DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL	6
3. BILAN GLOBAL 2015-2017 DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL	7
4. SUITES ADMINISTRATIVES DONNÉES AUX CONTRÔLES	12
4.1. SUITES CONSÉCUTIVES AUX CONTRÔLES	12
4.2. PROPOSITIONS DE SANCTIONS	17
02 // STATISTIQUES, ÉTUDES ET ÉVALUATION	18
1. LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC	19
1.1. LES STATISTIQUES FINANCIÈRES ET OPÉRATIONNELLES DU SECTEUR DE LA PEC	19
1.2. LES STATISTIQUES DESCRIPTIVES DES EMPLOIS DE LA PEC ET DES BÉNÉFICIAIRES	23
1.3. LE SUIVI DE LA PERFORMANCE DES CIL EN TERMES DE GESTION	25
1.4. LES ÉTUDES DU SECTEUR DE LA PEC	27
2. LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL	32
2.1. LE CHANTIER ACCÈS AUX DONNÉES SECTORIELLES	32
2.2. LES ÉTUDES RELATIVES AUX OLS	32
03 // BILAN SOCIAL 2017	39
1. EFFECTIFS DE L'ANCOLS	40
1.1. PLAFOND D'EMPLOI	40
1.2. PROFIL DES EMPLOIS	40
1.3. PROFIL DES EFFECTIFS	40
2. RELATIONS SOCIALES	41
3. FORMATION PROFESSIONNELLE	41
4. BUDGET DE L'ANCOLS	41
4.1. RESSOURCES	41
4.2. DÉPENSES	41
INDEX DES SIGLES UTILISÉS	42



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

Par ailleurs, en application de l'article L. 342-10 du code de la construction et de l'habitation, l'Agence établit et adresse au ministre chargé du logement un rapport public annuel de contrôle distinct du présent rapport d'activité. Ce rapport public annuel de contrôle est l'occasion pour l'Agence de porter un regard sur le secteur du logement social au sens large, de procéder à une analyse des constats établis dans les rapports diffusés en 2017 afin de relever quelques tendances et d'illustrer des situations exemplaires ou présentant un intérêt particulier. Il permet aussi de tirer des enseignements et, au besoin, de formuler des recommandations sur l'évolution du cadre d'intervention des organismes opérant dans ce secteur, organismes chargés d'un service d'intérêt général.

Préalablement à la publication du rapport public annuel de contrôle susmentionné, l'Agence informe l'Union sociale pour l'habitat (regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré) ainsi que les organismes ayant fait l'objet des contrôles des observations qu'elle envisage d'y insérer et les invite à lui faire part de leurs réponses. Ces réponses sont jointes au rapport public annuel de contrôle.

Jusqu'à l'édition 2016 du rapport d'activité de l'Agence, son chapitre consacré au contrôle et aux suites tenait lieu de rapport public annuel de contrôle. À compter de l'édition courante (2017), le rapport public annuel de contrôle fait l'objet d'une publication distincte et dissociée du présent rapport d'activité.



Contrôle et suites

01

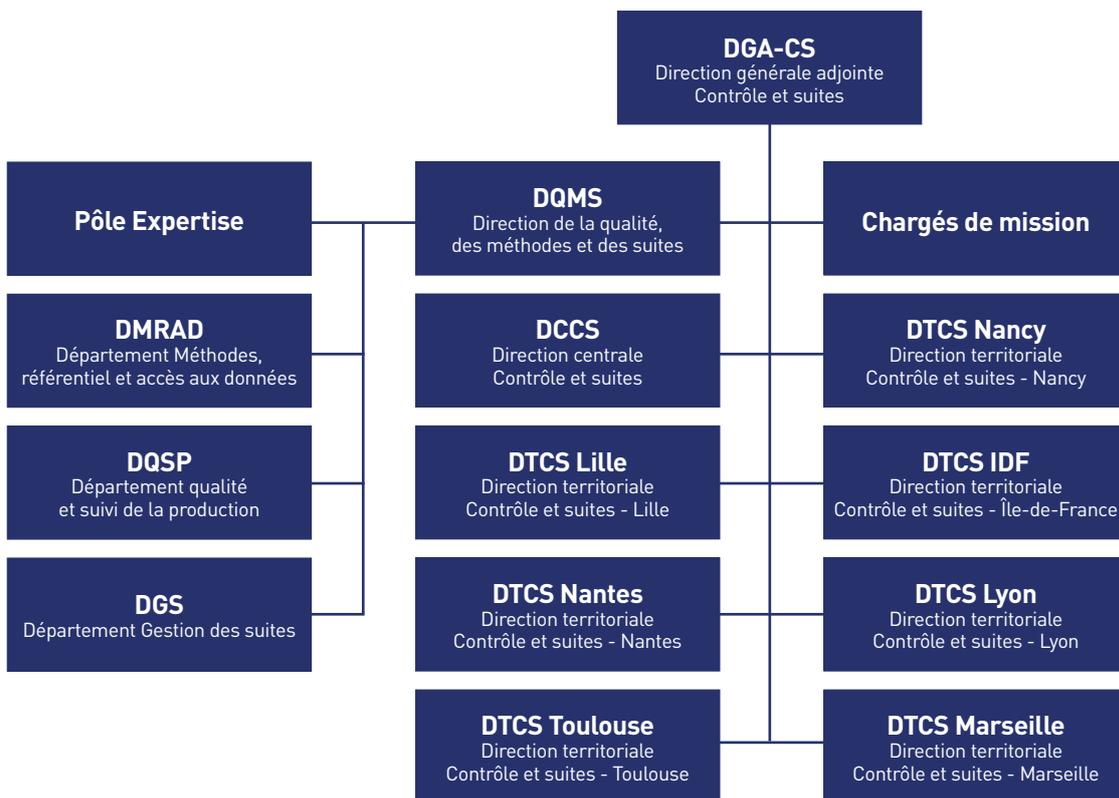


1. ORGANISATION DE LA DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DU CONTRÔLE ET DES SUITES

Au sein de l'Agence, les missions opérationnelles de contrôle et des suites sont assurées par la direction générale adjointe du contrôle et des suites (DGA-CS) qui comporte :

- une direction qualité, méthodes et suites,
- une direction centrale du contrôle et des suites,
- et sept directions territoriales du contrôle et des suites.

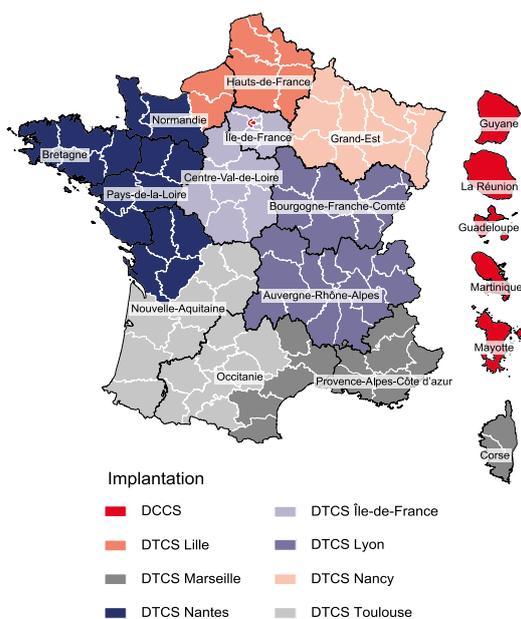
FIGURE 1.1 : ORGANIGRAMME DE LA DGA-CS AU 31 DÉCEMBRE 2017



Chacune des directions opérationnelles (direction centrale et directions territoriales du contrôle et des suites) intervient sur un ressort déterminé selon le découpage géographique présenté page suivante, étant entendu que la direction centrale du contrôle et des

suites est par ailleurs compétente pour le contrôle du groupe Action Logement (en association avec les DTCS) et pour la coordination des contrôles des groupes nationaux.

CARTE 1.1 : ORGANISATION TERRITORIALE DE LA DGA-CS



2. BILAN ANNUEL 2017 DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

L'établissement de la programmation des contrôles de l'Agence répond à plusieurs critères :

- un critère de périodicité, apprécié de manière différenciée selon la taille des organismes et la nature des constats dressés lors des contrôles précédents ;
- l'intérêt de contrôler concomitamment ou successivement les organismes appartenant à un même groupe ;
- les signalements et informations des services territoriaux de l'État chargés de la politique du logement social et, en particulier, du contrôle permanent des organismes ;
- les signalements et informations d'autres interlocuteurs du secteur, notamment la CGLLS pour les organismes en difficulté financière ou sous surveillance ;

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

En intégrant les inscriptions complémentaires intervenues en cours d'année, la programmation 2017 compte 180 organismes (dont 134 en liste principale et 46 en liste complémentaire).

Au cours de l'année 2017, 118 lettres d'ouverture de contrôle ont été en fait émises, dont deux correspondant à un décalage relatif au programme de l'année 2016. Par rapport au nombre d'organismes inscrits en liste principale, le taux d'ouverture s'établit ainsi à près de 90 % (118 ouvertures pour 134 en liste principale).

TABLEAU 2.1 : ÉVOLUTION DES ENVOIS DE LETTRES D'OUVERTURE

Année de programmation initiale	Année de lettre d'ouverture		
	2015	2016	2017
2014	9		
2015	110		
2016	6	104	2
2017			116
Total	125	104	118

Pour l'année 2017, 117 nouveaux contrôles ont été effectivement initiés (soit ayant fait l'objet d'une réunion d'ouverture), dont 16 pour des ouvertures intervenues au titre de la programmation 2016.

TABLEAU 2.2 : ÉVOLUTION DES TENUES DE RÉUNIONS D'OUVERTURE

Année de programmation initiale	Année de réunion d'ouverture		
	2015	2016	2017
2014	19		
2015	104	12	
2016		95	16
2017			101
Total	123	107	117

Le nombre de rapports provisoires finalisés sur l'année 2017 est de 77, dont cinq au titre de la programmation 2017 et deux correspondant à la programmation 2015.



TABLEAU 2.3 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RAPPORTS PROVISOIRES PRODUITS

Année de programmation initiale	Année de rapport provisoire		
	2015	2016	2017
2013	2		
2014	63	23	
2015	16	96	2
2016		22	70
2017			5
Total	81	141	77

TABLEAU 2.4 : ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RAPPORTS DÉFINITIFS PRODUITS

Année de programmation initiale	Année de rapport définitif		
	2015	2016	2017
2013	10	2	
2014	79	40	2
2015	9	60	44
2016		4	73
2017			2
Total	98	106	121

Enfin, 121 rapports définitifs ont été diffusés, dont deux pour des contrôles au titre de la programmation 2014 (avant donc la création de l'ANCOLS) et 44 au titre de la programmation 2015.

3. BILAN GLOBAL 2015-2017 DE CONTRÔLE DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Sur le champ des organismes de logement social, les contrôles de l'Agence sur la période 2015-2017 (rapports produits ou contrôles ouverts) ont porté sur 356 organismes, soit 2,8 millions de logements locatifs.

Les quatre tableaux qui suivent détaillent cette activité par famille d'organismes, par région d'implantation du siège des organismes, par tranches de nombre de logements locatifs, et par direction de rattachement.

TABLEAU 3.1 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR FAMILLE D'ORGANISMES

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Associations et fondations	8	2 258	57	7 241	65	9 499
Autres personnes morales			8	1 586	8	1 586
Autres sociétés immobilières	4	4 442	4	14 268	8	18 710
Collectivités territoriales			1	46	1	46
Coopératives HLM	15	30 370	14	10 631	29	41 001
OPH	154	1 410 308	100	858 338	254	2 268 646
SA HLM	114	1 145 670	104	1 016 658	218	2 162 328
SEM de logements sociaux	58	223 287	79	82 422	137	305 709
Sociétés civiles	3	358	1	90	4	448
Total	356	2 816 693	368	1 991 280	724	4 807 973

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

TABLEAU 3.2 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR RÉGION

Régions	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Auvergne-Rhône-Alpes	56	383 403	35	152 044	91	535 447
Bourgogne-Franche-Comté	16	101 596	10	89 034	26	190 630
Bretagne	13	109 504	12	59 931	25	169 435
Centre-Val-de-Loire	13	99 677	18	103 346	31	203 023
Corse	3	4 986	0	0	3	4 986
Grand-Est	32	245 775	50	183 348	82	429 123
Hauts-de-France	20	301 700	33	266 048	53	567 748
Île-de-France	70	657 159	81	576 351	151	1 233 510
Normandie	16	148 758	29	137 750	45	286 508
Nouvelle-Aquitaine	29	190 211	29	76 333	58	266 544
Pays-de-la-Loire	17	129 657	15	87 160	32	216 817
Occitanie	32	169 524	18	76 193	50	245 717
Provence-Alpes-Côte d'azur	30	197 951	30	111 485	60	309 436
Guadeloupe	4	35 379	1	2 276	5	37 655
Guyane	1	8 197	1	5 162	2	13 359
Martinique	0	0	3	30 598	3	30 598
Mayotte						
La Réunion	4	33 216	3	34 221	7	67 437
Total	356	2 816 693	368	1 991 280	724	4 807 973

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

TABLEAU 3.3 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR NOMBRE DE LOGEMENTS

Régions	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Moins de 500 logements	36	6 831	128	15 670	164	22 501
500 à 1 500 logements	33	31 279	43	40 631	76	71 910
1 500 à 3 000 logements	48	107 737	42	94 205	90	201 942
3 000 à 10 000 logements	149	889 654	100	611 667	249	1 501 321
10 000 à 15 000 logements	42	502 118	26	314 947	68	817 065
15 000 à 50 000 logements	45	1 032 470	27	737 816	72	1 770 286
Plus de 50 000 logements	3	246 604	2	176 344	5	422 948
Total	356	2 816 693	368	1 991 280	724	4 807 973

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS



TABLEAU 3.4 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR DIRECTION DE RATTACHEMENT

	OPH	SA HLM	Coopératives HLM	SEM de logements sociaux	Total
Direction centrale	16	39	4	35	94
Île-de-France	56	26	6	23	111
Lille	19	38	18	10	85
Lyon	47	31	17	22	117
Marseille	23	23	4	26	76
Nancy	28	19	9	23	79
Nantes	42	32	10	12	96
Toulouse	30	17	10	9	66
Total	261	225	78	160	724

Source : Suivi ANCOLS (malgré la coïncidence du nombre total, le périmètre n'est pas strictement identique à celui des trois tableaux précédents car sont ici inclus des organismes ne déclarant pas leurs données sur RPLS et ne sont pas intégrées toutes les familles)

Le contrôle sur la période 2015 à 2017 de 356 organismes représentant 2,8 millions de logements locatifs conduit à un taux de contrôle de 49 % des organismes et de 59 % du parc, comme l'illustrent les

tableaux qui suivent et qui détaillent ce taux de contrôle par famille d'organismes, par région d'implantation du siège des organismes, par tranches de nombre de logements locatifs, et par direction de rattachement.

TABLEAU 3.5 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR FAMILLE D'ORGANISMES (TAUX DE CONTRÔLE)

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Associations et fondations	12 %	24 %	88 %	76 %	100 %	100 %
Autres personnes morales	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Autres sociétés immobilières	50 %	24 %	50 %	76 %	100 %	100 %
Collectivités territoriales	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Coopératives HLM	52 %	74 %	48 %	26 %	100 %	100 %
OPH	61 %	62 %	39 %	38 %	100 %	100 %
SA HLM	52 %	53 %	48 %	47 %	100 %	100 %
SEM de logements sociaux	42 %	73 %	58 %	27 %	100 %	100 %
Sociétés civiles	75 %	80 %	25 %	20 %	100 %	100 %
Total	49 %	59 %	51 %	41 %	100 %	100 %

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

TABLEAU 3.6 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR RÉGION (TAUX DE CONTRÔLE)

Régions	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Auvergne-Rhône-Alpes	62 %	72 %	38 %	28 %	100 %	100 %
Bourgogne-Franche-Comté	62 %	53 %	38 %	47 %	100 %	100 %
Bretagne	52 %	65 %	48 %	35 %	100 %	100 %
Centre-Val-de-Loire	42 %	49 %	58 %	51 %	100 %	100 %
Corse	100 %	100 %	0 %	0 %	100 %	100 %
Grand-Est	39 %	57 %	61 %	43 %	100 %	100 %
Hauts-de-France	38 %	53 %	62 %	47 %	100 %	100 %
Île-de-France	46 %	53 %	54 %	47 %	100 %	100 %
Normandie	36 %	52 %	64 %	48 %	100 %	100 %
Nouvelle-Aquitaine	50 %	71 %	50 %	29 %	100 %	100 %
Pays-de-la-Loire	53 %	60 %	47 %	40 %	100 %	100 %
Occitanie	64 %	69 %	36 %	31 %	100 %	100 %
Provence-Alpes-Côte d'azur	50 %	64 %	50 %	36 %	100 %	100 %
Guadeloupe	80 %	94 %	20 %	6 %	100 %	100 %
Guyane	50 %	61 %	50 %	39 %	100 %	100 %
Martinique	0 %	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Mayotte						
La Réunion	57 %	49 %	43 %	51 %	100 %	100 %
Total	49 %	59 %	51 %	41 %	100 %	100 %

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

TABLEAU 3.7 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR NOMBRE DE LOGEMENTS (TAUX DE CONTRÔLE)

Catégories	Organismes contrôlés		Organismes non contrôlés		Total	
	Nombre	Parc	Nombre	Parc	Nombre	Parc
Moins de 500 logements	22 %	30 %	78 %	70 %	100 %	100 %
500 à 1 500 logements	43 %	43 %	57 %	57 %	100 %	100 %
1 500 à 3 000 logements	53 %	53 %	47 %	47 %	100 %	100 %
3 000 à 10 000 logements	60 %	59 %	40 %	41 %	100 %	100 %
10 000 à 15 000 logements	62 %	61 %	38 %	39 %	100 %	100 %
15 000 à 50 000 logements	63 %	58 %	38 %	42 %	100 %	100 %
Plus de 50 000 logements	60 %	58 %	40 %	42 %	100 %	100 %
Total	49 %	59 %	51 %	41 %	100 %	100 %

Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS



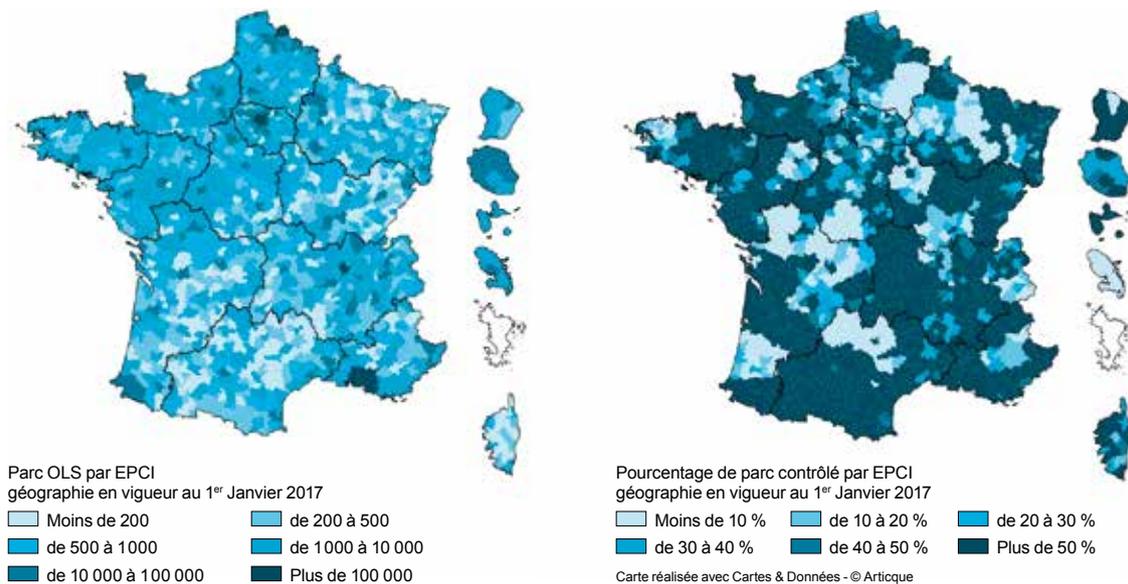
TABLEAU 3.8 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR DIRECTION DE RATTACHEMENT (TAUX DE CONTRÔLE)

	OPH	SA HLM	Coopératives HLM	SEM de logements sociaux	Total
Direction centrale	38 %	51 %	25 %	46 %	46 %
Île-de-France	54 %	31 %	17 %	26 %	41 %
Lille	32 %	42 %	6 %	0 %	27 %
Lyon	70 %	61 %	24 %	55 %	58 %
Marseille	87 %	52 %	50 %	42 %	59 %
Nancy	43 %	53 %	22 %	26 %	38 %
Nantes	64 %	47 %	20 %	25 %	49 %
Toulouse	67 %	82 %	20 %	44 %	61 %
Total	59 %	51 %	19 %	36 %	47 %

Source : Suivi ANCOLS (Malgré la coïncidence du nombre total, le périmètre n'est pas strictement identique à celui des trois tableaux précédents car sont ici inclus des organismes ne déclarant pas leurs données sur RPLS et ne sont pas intégrées toutes les familles)

À l'échelle des EPCI, le pourcentage de contrôle varie de 0 % à 100 % avec une sous-représentativité de quelques régions et une médiane de 67 %.

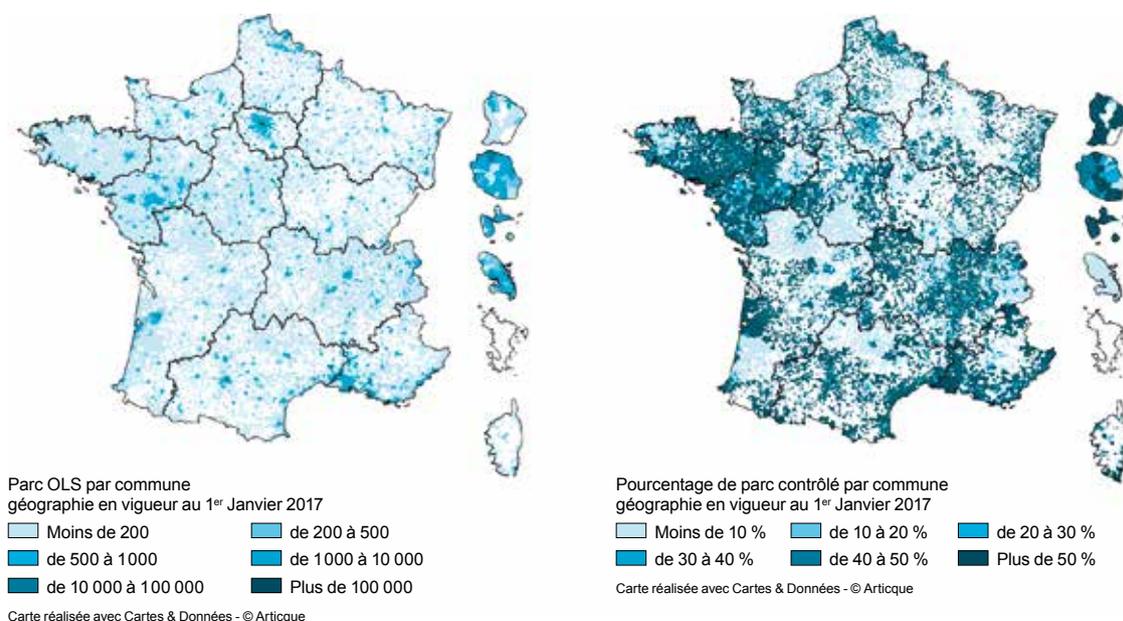
CARTE 3.1 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR EPCI (PARC TOTAL COMPARÉ AU TAUX DE CONTRÔLE)



Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

L'analyse à l'échelle de la commune permet une lecture plus affinée du taux de contrôle du parc, avec une amplitude allant de 0 % à 100 % et une médiane de 79 % qui est tirée vers le haut par le nombre de petites communes avec très peu de logements sociaux.

CARTE 3.2 : BILAN GLOBAL 2015-2017 PAR COMMUNE (PARC TOTAL COMPARÉ AU TAUX DE CONTRÔLE)



Source : RPLS 2016 et suivi ANCOLS

4. SUITES ADMINISTRATIVES DONNÉES AUX CONTRÔLES

Durant l'année 2017, le comité du contrôle et des suites (CCS) s'est réuni dix fois. Au cours de ces réunions, il a examiné 115 dossiers, dont 56 avec des suites administratives et 59 sans suite administrative. Les 56 dossiers précités ont fait l'objet de 199 suites administratives.

4.1. SUITES CONSÉCUTIVES AUX CONTRÔLES

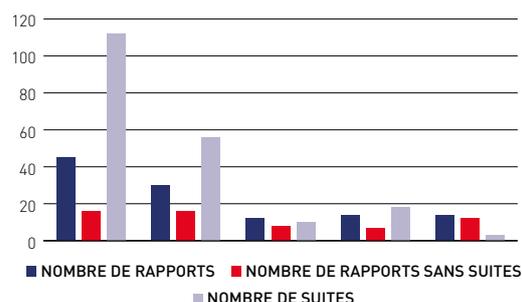
Le graphique suivant montre la répartition des dossiers examinés par le CCS.

Une analyse détaillée des constats et observations figurant dans les 115 dossiers examinés en CCS montre que 1 474 constats ont été relevés :

- les problèmes relevés ont été corrigés à l'issue du contrôle pour 203 constats ;
- les organismes se sont engagés à mettre en œuvre des actions correctives pour 608 constats ;
- 199 constats font l'objet de suites administratives ;

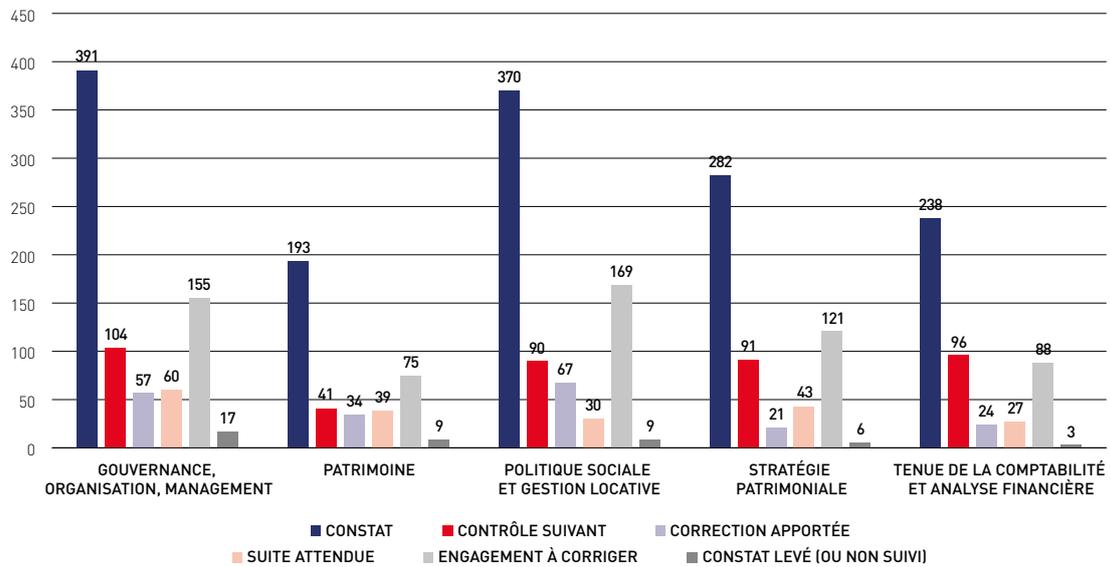
- aucune suite n'est proposée pour 422 constats qui feront l'objet d'un examen lors du contrôle suivant ;
- enfin, 44 constats ont été levés entre la phase provisoire et la phase définitive.

GRAPHIQUE 4.1 : RAPPORTS EXAMINÉS PAR LE CCS ET SUITES ADMINISTRATIVES PAR FAMILLE D'ORGANISMES



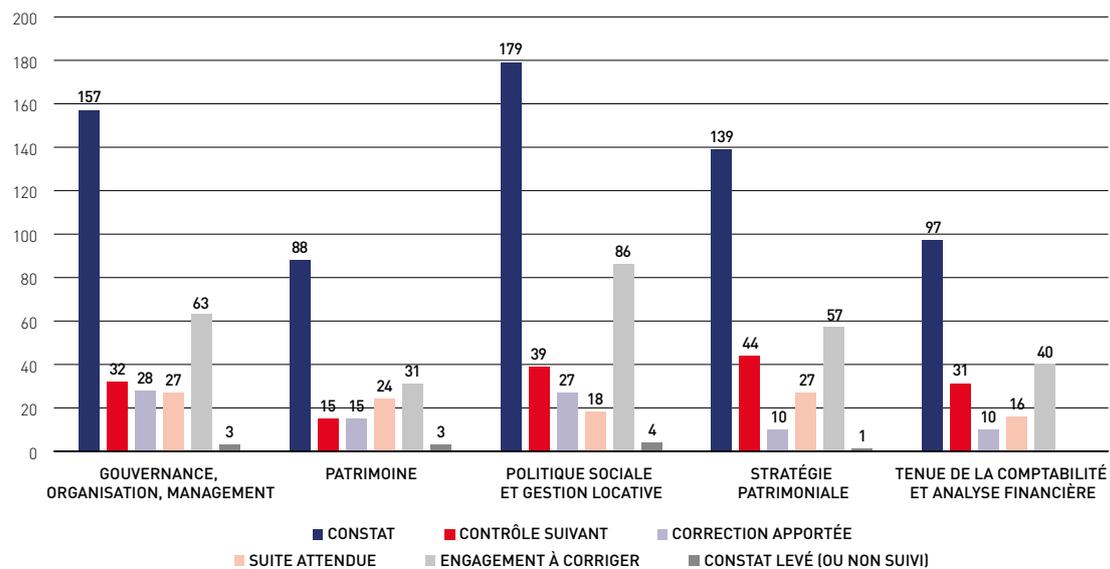


GRAPHIQUE 4.2 : CONSTATS ET SUITES POUR LES 115 DOSSIERS EXAMINÉS EN CCS EN 2017

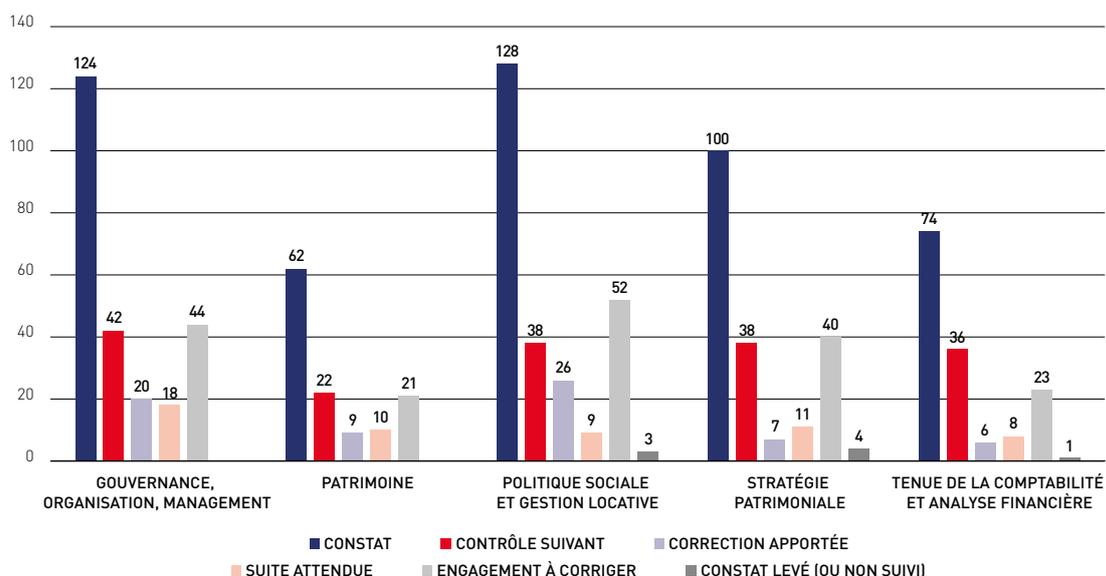


Une analyse circonscrite aux OPH et SA HLM, qui représentent l'immense majorité des organismes contrôlés, montre que la typologie des constats est proportionnellement identique pour ces deux familles.

GRAPHIQUE 4.3 : CONSTATS ET SUITES POUR LES DOSSIERS EXAMINÉS EN CCS EN 2017 POUR LES OPH



GRAPHIQUE 4.4 : CONSTATS ET SUITES POUR LES DOSSIERS EXAMINÉS EN CCS EN 2017 POUR LES SA HLM



L'examen qualitatif du détail des constats et suites met en évidence que 391 constats concernent le fonctionnement général des organismes, avec des insuffisances relevées notamment en matière de fonctionnement du conseil d'administration, de la gouvernance, de l'organisation et du management des services.

TABLEAU 4.1 : DÉTAIL DES CONSTATS ET SUITES SUR LE THÈME DE LA GOUVERNANCE, DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT DES ORGANISMES

Thème	Constats	Suites
Gouvernance, organisation, management	391	66
Évaluation de la gouvernance	109	32
Évaluation de l'organisation et du management	166	28
Gouvernance financière	43	2
Organisation capitalistique du groupe	1	0
Organisation générale et territoriale	14	2
Relations intra-groupes	18	2
Train de vie de l'organisme	19	0
Comité de nomination et de rémunération	3	
Conseil d'administration et règlement intérieur	1	
Direction générale	2	
Gouvernance	14	
Respect des dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005	1	

Dans le domaine de la gestion patrimoniale, les 193 constats recensés concernent notamment des dysfonctionnements portant sur les charges locatives, des irrégularités sur les niveaux de loyers pratiqués ainsi que l'accessibilité économique du parc.



TABLEAU 4.2 : DÉTAIL DES CONSTATS ET SUITES SUR LE THÈME DE LA GESTION PATRIMONIALE

Thème	Constats	Suites
Patrimoine	193	44
Accessibilité économique du parc	43	12
Caractéristiques du patrimoine	7	1
Charges locatives	53	7
Description et localisation du parc	2	0
Données sur la vacance et la rotation	27	2
Loyers	45	11
Organisation fonctionnelle et territoriale	1	0
Patrimoine	1	1
Supplément de loyer de solidarité	14	10

En matière de politique sociale et de gestion locative, sur les 370 constats identifiés, les attributions irrégulières et les dysfonctionnements en matière de gestion des attributions ou de fonctionnement des commissions d'attribution des logements (CAL) représentent des proportions significatives.

TABLEAU 4.3 : DÉTAIL DES CONSTATS ET SUITES SUR LE THÈME DE LA POLITIQUE SOCIALE ET DE LA GESTION LOCATIVE

Thème	Constats	Suites
Politique sociale et gestion locative	370	37
Accès au logement	23	5
Caractéristiques des populations logées	21	3
Connaissance de la demande	6	0
Gestion des attributions	170	19
Location à des tiers ou occupations non règl.	7	2
Politique d'occupation du parc	27	2
Politique sociale et gestion locative	2	0
Qualité du service rendu aux locataires	73	4
Remboursement de la collecte reçue sous forme de prêts	1	0
Traitement des impayés	40	2

Quant à la stratégie patrimoniale, sur les 275 constats qui en relèvent, un nombre significatif est imputable à des motifs tels que les faiblesses en matière de maintenance du parc ou les ventes de logements.

TABLEAU 4.4 : DÉTAIL DES CONSTATS ET SUITES SUR LE THÈME DE LA STRATÉGIE PATRIMONIALE

Thème	Constats	Suites
Stratégie patrimoniale	275	42
Analyse de la politique patrimoniale	35	6
Autres activités	14	4
Evolution du patrimoine	23	2
Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	35	3
Gestion des impayés et recouvrement	1	0
Maintenance du parc	126	24
Politique de distribution des aides	1	0
Stratégie patrimoniale	3	2
Vente de patrimoine à l'unité	37	1

Enfin, dans le domaine financier, les 236 constats effectués s'expliquent, notamment, par des insuffisances dans la réalisation d'analyses financières internes et d'analyses prévisionnelles ainsi que par des manquements en matière de tenue de la comptabilité (en particulier de programmes).

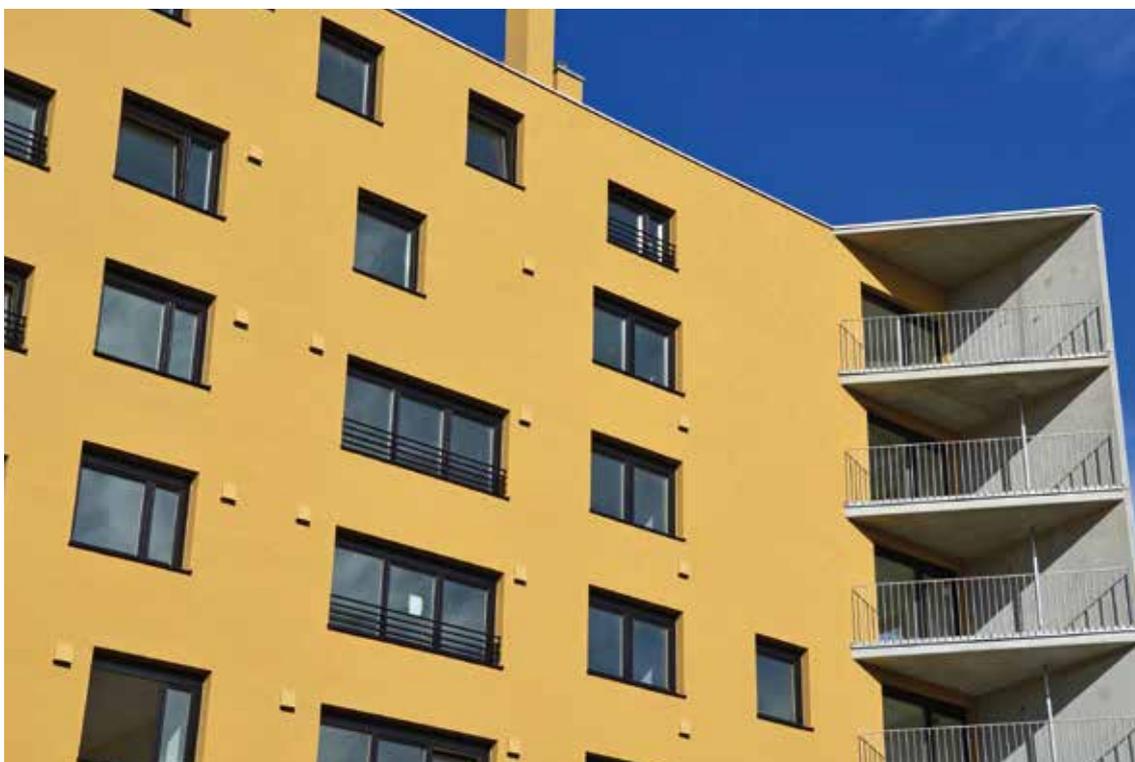




TABLEAU 4.5 : DÉTAIL DES CONSTATS ET SUITES SUR LE THÈME DE LA GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Thème	Constats	Suites
Tenue de la comptabilité et analyse financière	236	27
Analyse financière	93	6
Analyse prévisionnelle	51	16
Connaissance des droits de réservation obtenus, de l'état d'occupation des logements réservés et des demandes de logements effectuées par les salariés des entreprises adhérentes	2	0
Efficacité de la gestion des droits de réservation locative et des demandes de logements / qualité du service rendu aux salariés des entreprises adhérentes / qualité de l'analyse des retours de CAL	1	0
Satisfaction des objectifs d'attribution de logements au titre du DALO	2	0
Tenue de la comptabilité	86	5
Tenue de la comptabilité et analyse financière	1	0
Divers	18	6

4.2. PROPOSITIONS DE SANCTIONS

En 2017, le conseil d'administration de l'ANCOLS a proposé au ministre chargé du logement des sanctions pécuniaires pour quatre organismes. Ces propositions font suite à une analyse fine, au cas par cas, dans un souci de traiter les situations avec cohérence et pondération selon les enjeux, la présence ou non d'erreurs matérielles ainsi que l'intentionnalité.

Toutes les propositions de sanctions faites depuis 2015, soit 24 en tout, ont été suivies d'effet par des décisions ministérielles. Elles concernent 13 OPH, 6 SA HLM, 3 SEM, 1 SCP HLM et 1 SCIC. Le motif le plus récurrent est le dépassement des plafonds de ressources des ménages demandeurs, les autres motifs récurrents étant des attributions hors CAL, le non-respect du contingent préfectoral, l'absence de numéro unique et la non-application du SLS. Le produit de ces sanctions est versé à la CGLLS. Leur ordre de grandeur est généralement de quelques dizaines de milliers d'euros, mais trois dépassent cent mille euros.



Statistiques, études
et évaluation

02



1. LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AU SECTEUR DE LA PEEC

Au cours de l'année 2017, au titre de ses missions, l'Agence a procédé au recueil de données et à la réalisation des analyses récurrentes de suivi de la participation des employeurs à l'effort de construction (dite PEEC), de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (dite PSEEC) et de la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (dite PEAEAC), ainsi que la production d'études sur ce champ. L'association des deux participations est dénommée par convention PEC, participation à l'effort de construction.

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

Les enquêtes réalisées en 2017 sur les données financières et opérationnelles relatives aux emplois et aux ressources du secteur de la PEC ont porté, pour l'exercice 2016, sur les données provisoires et les données définitives. Ces dernières concernaient tant les CIL que les autres organismes collectant et/ou bénéficiant des fonds, en particulier les organismes d'HLM et les SEM de logements sociaux.

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

Au titre de ses missions légales, l'Agence a élaboré le rapport annuel sur le suivi statistique, financier et comptable des ressources et des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction, et sur la situation financière des organismes gestionnaires. La dernière publication a porté sur l'exercice 2015.

DÉTAIL DES DONNÉES RECUEILLIES

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

- *provisoire (n-1)*: transmission à mi-février dans un document synthétique des chiffres provisoires de la collecte reçue, des retours de prêts (données globales au 31 décembre n-1), des principaux emplois et de la trésorerie.
- *réel (n-1)*: transmission à mi-mai d'une balance comptable normée arrêtée au 31 décembre n-1 et d'informations complémentaires figurant, notamment, dans l'annexe légale aux comptes annuels (échanciers de remboursement des créances, dénombrement de données d'activité, etc.). Sont également transmis les comptes annuels, le rapport de gestion et les rapports des commissaires aux comptes en milieu d'exercice.
- *prévisionnel initial (n)*: transmission synthétique à mi-mai de l'année n des documents prévisionnels initiaux, définis par la loi du 1^{er} mars 1984, présentés pour examen au conseil d'administration.
- *prévisionnel révisé (n)*: transmission synthétique à mi-novembre de l'année n des documents prévisionnels révisés (résultat prévisionnel, actif réalisable et disponible, passif exigible) présentés au conseil d'administration. Ces données sont également dites « intermédiaires ».

1. ALG : Action Logement Groupe, entité mère mixte de société de financement.

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

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



PRINCIPAUX RÉSULTATS

SUIVI ANNUEL STATISTIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE DE LA PEEC EN 2016

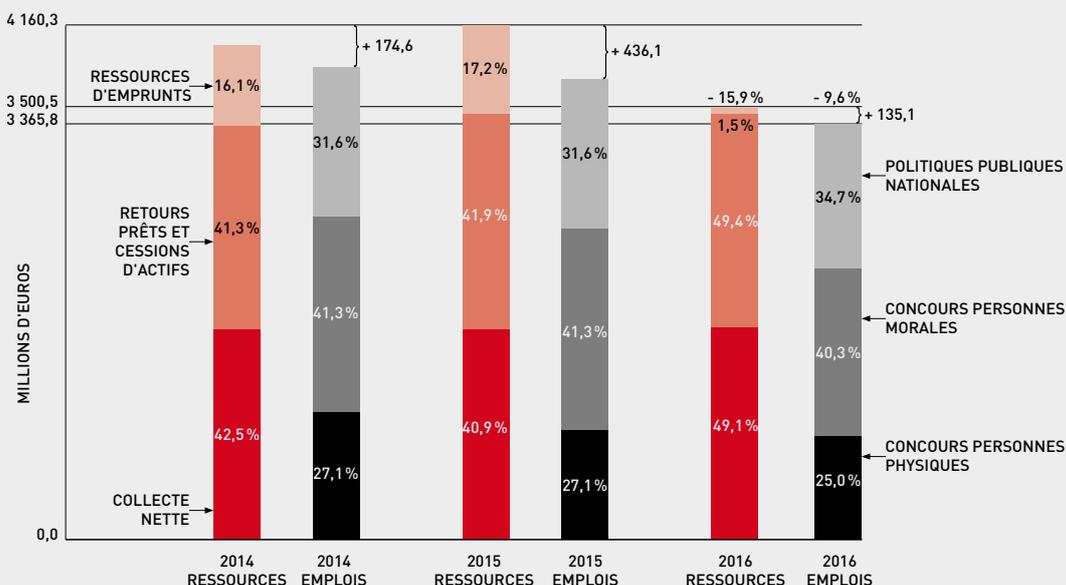
(Source : ANCOLS, Rapport annuel statistique et financier, exercice 2016)

Un respect quasi complet des volumes d'emplois prévus par le « décret-enveloppes »

L'exercice 2016 constitue le second exercice de la période quinquennale pour lequel les emplois réalisés s'élèvent à 3586,5 millions d'euros pour un total des enveloppes maximales de 3998 millions d'euros et des enveloppes minimales de 3222 millions d'euros. Les financements de politiques publiques (PNRU, ANAH, FNAL, ANIL) dépassent le total des enveloppes maximales, étant donné les avances qui ont été versées à l'ANRU et à l'ANAH au titre de l'exercice 2017. Une nouvelle convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018 entre Action Logement et l'État pour la période 2018-2022, qui annule et modifie les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018. Les concours au fonctionnement de l'APAGL et au fonds GURL se situent en deçà dans les limites des enveloppes fixées, sachant que le niveau de financement du fonds GURL dépend de facteurs exogènes, notamment la diffusion du produit et sa sinistralité. Par ailleurs, la garantie des risques locatifs a pris fin

courant janvier 2016 pour laisser place au dispositif VISALE à partir de février 2016, ciblant davantage les jeunes salariés et les ménages précaires. Les financements accordés à l'AFL atteignent 52 millions d'euros, soit en dessous du niveau de l'enveloppe minimale réglementaire. Concernant les concours aux personnes morales, leur niveau global est inférieur à la borne minimale de l'enveloppe pour l'exercice 2016. Les subventions et apports en fonds propres (325,1 millions d'euros) sont supérieurs à l'enveloppe cible. Avec un montant de 811,0 millions d'euros, les prêts amortissables au logement social et intermédiaire et les préfinancements dépassent les limites de l'enveloppe fixée.

Quant aux concours aux personnes physiques, ils n'atteignent pas la limite de l'enveloppe cible prévue. Sur la période 2016, le montant des prêts accession et travaux (hors autres aides) est inférieur à l'enveloppe réglementaire et s'élève à 543,4 millions d'euros. Les autres aides et les dispositifs de sécurisation locative n'atteignent pas le niveau de l'enveloppe cible.





.../...

Un recul de l'excédent des ressources sur les emplois pour la PEC

La synthèse des flux financiers met en évidence un recul en 2016 de l'excédent des ressources sur les emplois (+135,1 millions d'euros). Cet excédent diminue par rapport à 2015 (+436,1 millions d'euros) et à 2014 (+174,6 millions d'euros). Cette diminution de l'excédent s'explique essentiellement par une faible mobilisation de l'emprunt CDC sur l'exercice 2016. L'exercice 2016 constitue le dernier exercice d'application de la compensation reçue de l'État pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC pour un montant de 133,3 millions d'euros.

Malgré cette situation excédentaire, il est à noter une légère baisse des concours aux personnes morales (-1,0 %), une baisse des concours aux personnes physiques (-2,1 %) et une légère hausse du financement des politiques nationales (+3,1 %), liée aux avances versées par l'ANRU et l'ANAH au titre de l'exercice 2017.

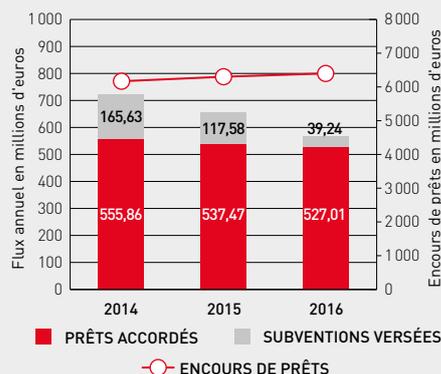
Une baisse du soutien envers les entités intragroupes

Les encours de financement intragroupe (-24 %) se réduisent et demeurent supérieurs aux encours de financement hors groupe (-8,4 %). Cette réduction est essentiellement marquée par la diminution des financements sous forme de prêts.

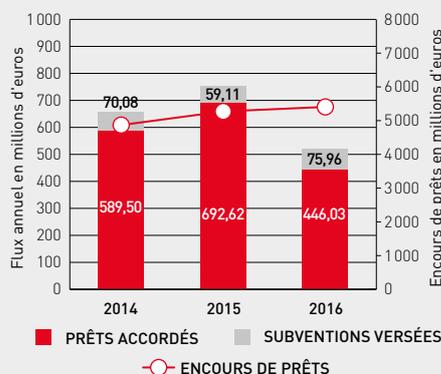
La prépondérance des financements intragroupes confirme une tendance observée ces dernières années avec une orientation des financements en faveur d'entités contrôlées par Action Logement. L'Agence s'est interrogée sur l'objectif d'équité de traitement entre les deux catégories d'entités, en engageant une analyse comparative sur les financements intragroupes, dont les principaux résultats sont évoqués ci-après.

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

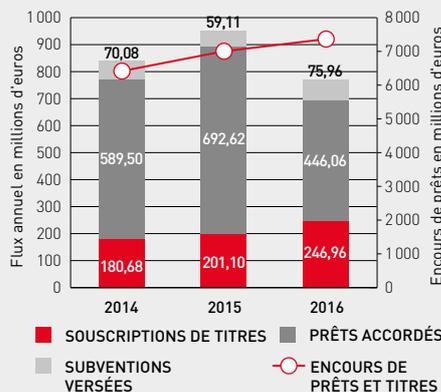
FINANCEMENTS PM HORS GROUPE (HORS TITRES)



FINANCEMENTS PM INTRAGROUPES (HORS TITRES)



FINANCEMENTS PM INTRAGROUPES (Y COMPRIS TITRES)



.../...

UN RENFORCEMENT DES MARGES DE MANŒUVRE

Des marges de manœuvre suffisantes des organismes

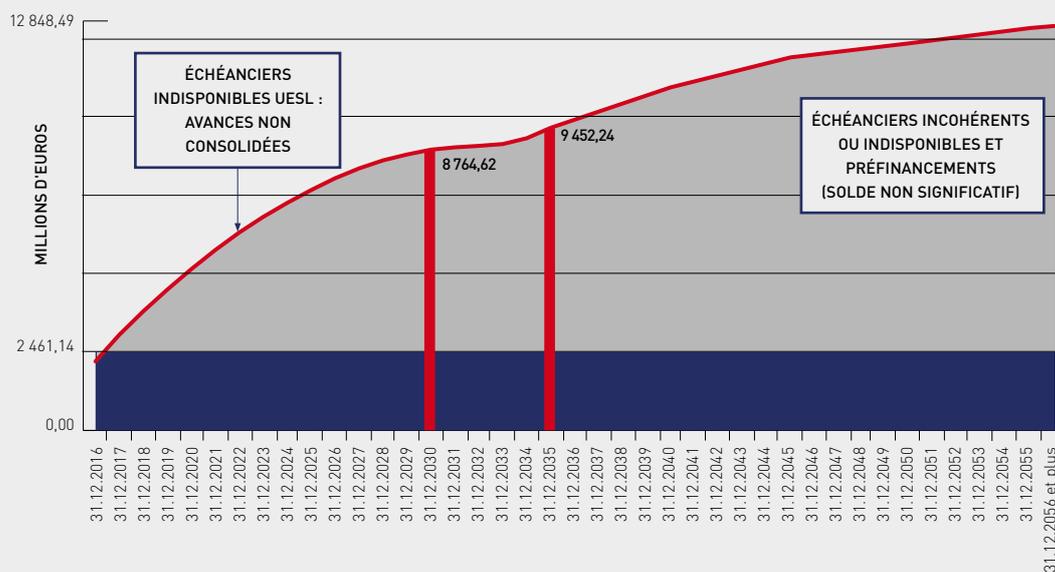
Les dynamiques récentes se traduisent par une baisse de 17,6 % de la trésorerie globale nette (hors collecte) des CIL et de l'UESL en 2016, après des progressions de 16,8 % en 2015 et 9,8 % en 2014.

Les encours de ressources stables des collecteurs (hors UESL)¹ restent stables entre 2015 et 2016 pour atteindre 21,9 milliards d'euros. On observe simultanément une très légère augmentation des encours d'emplois durables² qui passent de 19,3 milliards d'euros en 2015 à 19,4 milliards d'euros en 2016. Il s'en suit une diminution du fonds de roulement dont le niveau s'élève à 2,5 milliards d'euros à fin 2016.

La prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à effectuer sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement des collecteurs (hors UESL).

Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 8,8 milliards d'euros d'ici quinze ans et de 12,8 milliards d'euros à terme, sans tenir compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et du risque d'irrecouvrabilité lié aux prêts accordés. Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est plus significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections ainsi faites. Quant aux préfinancements (143,1 millions d'euros) et aux avances non consolidées faites par les CIL à l'UESL (177,1 millions d'euros), la quote-part qui sera consolidée sous forme de prêts demeurera dans le fonds de roulement prévisionnel selon les échéanciers qui seront retenus alors que la quote-part qui sera consolidée sous forme de subventions se traduira par une réduction à due concurrence du fonds de roulement prévisionnel.

ÉVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT PROSPECTIF HORS RESSOURCES NOUVELLES



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

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



1.2. LES STATISTIQUES DESCRIPTIVES DES EMPLOIS DE LA PEC ET DES BÉNÉFICIAIRES



DÉTAIL DES DONNÉES RECUEILLIES

Deux enquêtes, portant sur les contreparties dont bénéficient les collecteurs suite aux financements de la PEEC des opérations des personnes morales, ont été réalisées par l'Agence auprès des CIL :

- *réservations locatives et patrimoine des groupes (n-1)*: transmission à fin mars de données de dénombrement, individualisées par organisme, des logements détenus par les entités contrôlées directement et indirectement par les collecteurs, d'informations détaillées sur les opérations faisant l'objet d'engagements de financement de la PEEC (sous forme de prêts, subventions et dotations en fonds propres) et de données agrégées descriptives des activités de réservation, de gestion et d'attribution des droits locatifs. Les structures collectives, ainsi que les droits réservés sur fonds de la PEAEC, font également

l'objet d'un recueil de données « cadre ». Les droits réservés en contrepartie des financements de l'ANAH et de l'ANRU sont également suivis.

- *obligation DALO (n-1)*: transmission à fin mars de données, agrégées par département, des activités locatives réalisées au titre de l'obligation d'attribuer un quart des réservations locatives à des ménages déclarés prioritaires par les commissions de médiation, auxquels un logement doit être attribué en urgence au titre du DALO. Lorsqu'un accord local le stipule, les ménages sortant de structures d'hébergement ou de logements en intermédiation locative sont également pris en compte.

L'association Foncière Logement a également fait l'objet de ces enquêtes.

1.2.1. L'enquête sur le patrimoine et les droits de réservation

Les emplois de la PEEC destinés aux personnes morales et les contreparties négociées sous forme de droits de réservation font l'objet d'une enquête annuelle.

Les données recueillies visent à qualifier l'emploi des fonds pour le financement locatif, ainsi qu'à dénombrer et décrire l'usage des droits de réservation.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

DESCRIPTIF DÉTAILLÉ DES RÉSERVATIONS LOCATIVES DES CIL EN 2016

(source : ANCOLS, *Réservations locatives et patrimoine de la PEEC, exercice 2016*)

En 2016, les CIL ont financé 4 826 opérations de construction, d'acquisition et de réhabilitation, constituant 143 300 logements, situés pour 41 % en Île-de-France. Le montant des fonds de la PEEC déclarés engagés par les CIL s'élève à 1,330 milliard d'euros, un peu plus de la moitié étant dédiée à des opérations franciliennes (53 %). La quotité des fonds de la PEEC représente en moyenne 6 % du prix de revient total des opérations financées. Le taux de réservation en équivalence des logements financés est de 35 %.

Le nombre de nouveaux droits négociés affectés à des logements ordinaires en 2016 en contrepartie d'engagements de financements de la PEEC, est de 47 629 droits, répartis en 31 218 droits de suite et 15 411 droits uniques.

Au 31 décembre 2016, le stock de droits de suite déclaré par les CIL en contrepartie de fonds de la PEEC, hors structures collectives (hébergements et logements-foyers), est de 693 444, dont 598 884 droits livrés.

Les droits déclarés échus ou rendus définitivement avant terme au cours de l'exercice, hors structures collectives, s'élèvent à 23 477, parmi lesquels 20 830 droits de suite (dont 755 rendus avant le terme de leur durée de réservation).

Le nombre d'attributions de logements réservés, hors structures collectives, déclaré par les CIL est de 68 948. Le nombre de droits de suite rendus aux bailleurs, pour un tour d'attribution, s'élève à 15 326.

1.2.2. L'enquête sur l'obligation DALO

Une enquête est dédiée au suivi de l'obligation faite aux CIL de réserver un quart de leurs attributions de logements faisant l'objet de droits de réservation, à des ménages prioritaires à reloger en urgence au titre du droit au logement opposable (DALO). Ce suivi est réalisé

selon une fréquence annuelle. Foncière Logement, également soumise à une obligation de logement d'un quart de ménages relevant du DALO sur son patrimoine en développement immobilier, a également fait l'objet d'une enquête.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

OBLIGATION DALO DES CIL ET DE FONCIÈRE LOGEMENT EN 2016

(source : ANCOLS, L'obligation DALO du secteur de la PEEC, exercice 2016)

Les CIL déclarent avoir réalisé 2 762 attributions au bénéfice de ménages prioritaires au titre du DALO ou de ménages sortant d'hébergement ou d'intermédiation locative¹ en 2016. Ce nombre est à nouveau en légère progression par rapport à l'exercice antérieur (+9 %, après une hausse de 12 % entre 2014 et 2015).

Le ratio des attributions relevant de l'obligation DALO des CIL sur l'ensemble des droits de réservation des CIL attribués, pour leur compte ou par les bailleurs dans le cadre de droits rendus pour un tour (à savoir 84 274), s'établit à 3,3 % en 2016. Ce ratio était de 3,1 % en 2015 et de 2,9 % en 2014. La région Île-de-France, qui concentre 2 223 attributions à des ménages DALO ou sortant d'hébergement et d'intermédiation locative, dispose d'un ratio de 8,4 %, contre 7,6 % l'exercice précédent.

En 2016, l'association Foncière Logement déclare l'attribution de 58 logements de programmes de développement immobilier, toutes modalités d'instruction des candidatures confondues, à des ménages déclarés prioritaires au titre du DALO. 93 % ont été réalisés dans le cadre de relocations de logement (contre 71 % en 2015). 30 des 58 attributions ont été réalisées en Île-de-France. Le ratio d'attribution de logements à des bénéficiaires relevant de l'obligation DALO de l'AFL est de 2,4 % comme en 2015, l'association déclarant 2 421 attributions de logements conventionnés (dans les territoires relevant pour l'AFL du développement immobilier). En Île-de-France, il s'établit à 6,2 % (contre 6,7 % en 2015) avec 30 attributions au titre du DALO.

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

1.2.3. Le suivi trimestriel des aides aux ménages

Le suivi des emplois de la PEEC dédiés aux personnes physiques est réalisé selon une fréquence trimestrielle. Les données analysées sur les aides et les ménages bénéficiaires sont collectées par Action Logement Service depuis le 1^{er} janvier 2017.

Compte tenu de la réforme du secteur et de l'impact sur les systèmes d'information d'Action Logement, un suivi des aides aux personnes physiques a été réalisé a minima dans une configuration transitoire.



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

L'Agence produit un rapport de suivi des indicateurs permettant d'apprécier la performance des collecteurs de la PEEC en termes de gestion, inclus dans le rapport annuel statistique et financier. Il s'agit du dernier exercice pour lequel l'Agence établit un benchmarking interne aux CIL avant la réforme d'Action Logement.

Cette démarche est fondée sur des indicateurs définis par l'Agence, afin d'apprécier la performance des collecteurs en termes de gestion.

Ces indicateurs ont vocation à décliner quatre objectifs principaux :

- la réalisation des objectifs d'emplois ;
- le maintien d'un équilibre financier durable ;
- la maîtrise du coût du risque ;
- l'optimisation des coûts de gestion.



PRINCIPES ÉVALUATIFS

Le suivi de la performance en termes de gestion des organismes collecteurs est centré sur des indicateurs relevant du cycle « Ressources-Moyens-Production ».

Il couvre ainsi :

- les moyens de production avec des indicateurs de ressources et de moyens permettant de mesurer les ressources consommées pour la réalisation des emplois ;
- l'efficacité de l'action des collecteurs avec des indicateurs d'efficacité opérationnelle qui mesurent la production réalisée ;
- la maîtrise des coûts de fonctionnement avec des indicateurs de coût et d'efficience qui permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement des organismes et d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et les moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part.

Les analyses réalisées par l'Agence dans le cadre de sa mission de suivi de la performance des collecteurs s'appuient sur ces indicateurs et approfondissent les principaux éléments contributeurs à la performance globale des organismes.

1.3.1. Les moyens de production

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par les CIL (collecte et retours de prêts). Ces ressources sont appréhendées comme des moyens de production, en ce sens qu'elles contribuent à la réalisation des emplois. L'analyse des moyens humains et organisationnels des collecteurs s'appuie sur des indicateurs caractéristiques des ressources humaines, des implantations des collecteurs et des entités qu'ils contrôlent. L'offre de logements, en termes de droits de réservation détenus, est également appréhendée.

1.3.2. L'efficacité opérationnelle

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

1.3.3. Le coût opérationnel et l'efficience

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût global de fonctionnement des collecteurs de la PEEC. Il s'agit d'un coût économique qui ne tient compte ni des éléments exceptionnels, ni des éléments financiers. Il est calculé en déduisant les produits issus de la facturation d'activités annexes du total des charges opérationnelles, afin d'apprécier le coût net de fonctionnement des collecteurs.

L'analyse de l'efficience opérationnelle permet une appréciation globale de l'optimisation de la relation entre le coût opérationnel et l'activité réalisée par les collecteurs. Cette analyse intra sectorielle, dont le champ de comparaison est composé des seuls CIL, permet d'identifier des organismes avec un profil atypique ou présentant des signaux d'inefficience.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

SUIVI DE LA PERFORMANCE EN TERMES DE GESTION DES ORGANISMES COLLECTEURS

(source : ANCOLS, Rapport annuel statistique et financier, exercice 2016)

Les résultats de la mise en œuvre des indicateurs, qui s'inscrivent dans un schéma global de suivi de la performance en termes de gestion des CIL et relèvent du cycle « Ressources - Moyens - Production », font état de performances individuelles variables des CIL et d'une stabilité de leurs coûts de fonctionnement.

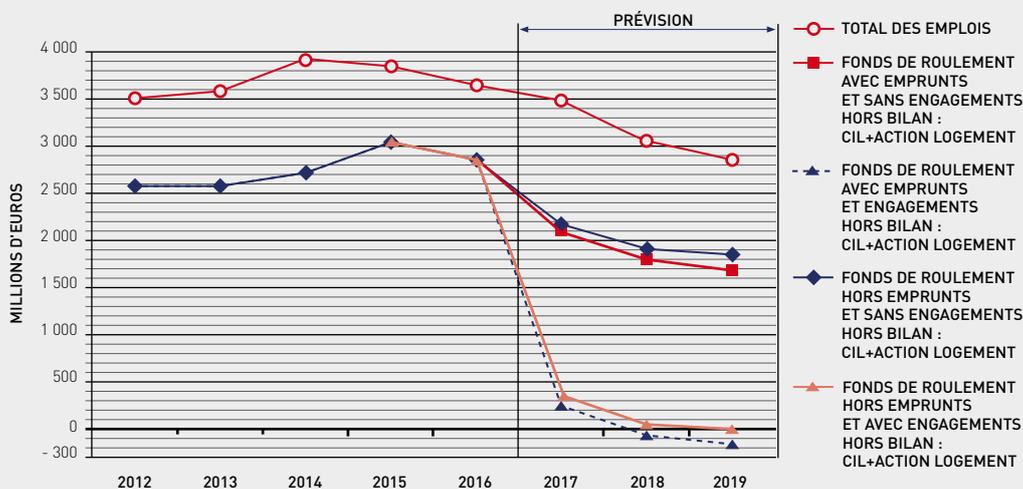
L'analyse des indicateurs d'appréciation de la réalisation des objectifs réglementés d'emplois montre que ceux-ci se dégradent en 2016. Le contexte de la réforme Action Logement a fortement perturbé les objectifs d'emplois sur l'exercice 2016. L'indice synthétique affiche, au titre du premier exercice de la période quinquennale 2015-2019, une valeur de 54,9 % contre 80,1 % pour l'exercice précédent et 75,5 % pour 2014.

Toutefois, il convient de noter que les objectifs de financement des politiques nationales sont atteints au titre de l'année 2015. Les emplois à destination des personnes physiques atteignent un niveau de 82,7 % à fin 2016. Les objectifs de financement des personnes morales sont en retrait et affichent un niveau de 31,4 % sur la même période.

Pour rappel, l'indice cumulé de réalisation des objectifs d'emplois s'élevait à 69,9 % pour la période triennale 2012-2014, le niveau de réalisation de la période 2012-2014 était en réalité supérieur à l'indice calculé car celui-ci ne tenait pas compte des ajustements liés aux engagements hors bilan et aux provisions, nonobstant les réserves quant à une possible surestimation de ces engagements et provisions.

Les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable permettent d'observer une situation financière solide à fin 2016. Pour la période 2015-2019, les valeurs attendues pour le fonds de roulement devraient être négatives pour 162 millions d'euros en 2019. Cependant, cette hypothèse est fondée sur les objectifs d'emplois définis par la précédente convention quinquennale 2015-2019. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 annule et remplace les objectifs d'emplois à partir de l'exercice 2018.

ÉVOLUTION COMPARÉE DU FONDS DE ROULEMENT ET DES EMPLOIS DE 2015 À 2019





.../...

Les indicateurs relatifs au coût du risque montrent un coût du risque des financements aux personnes physiques fortement dégressif. Malgré cette baisse, il reste largement supérieur à celui des prêts à l'habitat en France qui est de seulement 0,06 %, mais cette situation s'explique par les caractéristiques des publics financés et des produits diffusés. Les prêts locatifs (dont le LOCA-PASS représente la quasi-totalité pour lequel les mises en jeu touchent principalement des populations fragiles ayant une faible solvabilité) constituent la principale composante du niveau élevé de ce coût du risque.

Les indicateurs visant à suivre l'équilibre financier mettent en évidence une situation financière solide à fin 2016.

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

- un coût opérationnel des CIL en légère baisse, en passant de 287,8 millions d'euros en 2015 à 283,0 millions d'euros en 2016. Il reste inférieur à environ 300 millions d'euros en moyenne (soit un coût opérationnel net de 267 millions d'euros en moyenne après déduction des produits annexes et divers), représentant 8,1 % des ressources totales en 2016 contre 7,8 % en 2015 ;
- un coût opérationnel par ETP qui diminue et passe de 102 200 euros en 2015 à 99 400 euros en 2016.

1.4. LES ÉTUDES DU SECTEUR DE LA PEC

Le programme des études de l'ANCOLS est préparé par le comité des études de l'Agence. Il est approuvé par délibération par le conseil d'administration de l'ANCOLS, conformément à l'article R. 342-7 du code de la construction et de l'habitation.

Au cours de l'année 2017, au titre de sa mission d'évaluation du secteur de la PEEC, l'ANCOLS a réalisé, en interne et dans le cadre de marchés, différentes études inscrites au programme annuel des études approuvé par le conseil d'administration de l'Agence.

1.4.1. Les études réalisées relatives au secteur de la PEEC

Les études relatives au secteur de la PEEC réalisées et finalisées en 2017 sont les suivantes :

- étude de l'action en matière de traitement amiable d'Action Logement au titre de la garantie des risques locatifs (GRL) ;
- étude comparative de la politique de financement intragroupe et hors groupe des CIL, données 2012 à 2016 ;
- étude du coût du risque des financements accordés par les CIL, mesure et impact sur les prévisions de ressources.

L'étude sur l'action en matière de traitement amiable des entités d'Action Logement au titre de la garantie des risques locatifs (GRL) a été réalisée par voie de prestation dans le cadre d'une passation de marché public par le CRESGE, centre de recherche de l'Université Catholique de Lille. L'étude avait pour objectif d'évaluer le traitement amiable réalisé par les entités d'Action Logement au titre de la garantie des risques locatifs, mise en place début 2010 et remplacée au 1^{er} janvier 2016 par le nouveau dispositif de sécurisation Visale. Elle a, d'une part, déterminé les actions menées par l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) et les CIL et, d'autre part, évalué l'utilité de ces actions pour les ménages pris en charge par les CIL dans le cadre d'impayés de loyer.

Deux études ont été réalisées en interne par l'Agence. La première étude constitue une analyse comparative de la politique de financement intragroupe et hors groupe des CIL. Elle a notamment eu pour objectif de mesurer le niveau de cohérence entre les efforts d'investissements des entités intragroupes et les financements dont elles bénéficient en comparaison des entités hors groupes.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

ANALYSE COMPARATIVE DE LA POLITIQUE DE FINANCEMENT INTRAGROUPE ET HORS GROUPE DES CIL (DONNÉES 2012 À 2015 ET ACTUALISATION 2016)

(source : ANCOLS, octobre 2017)

L'étude a classé les 2 982 organismes du logement social en sept catégories et les a répartis entre les organismes appartenant à Action Logement (ESH filiales et entreprises liées, ESH autres participations, autres personnes morales filiales et entreprises liées, les autres personnes morales et autres participations) regroupant 284 organismes et les organismes hors groupe (OPH, ESH entreprises sans lien et autres personnes morales entités sans lien) regroupant 2 698 organismes sur la période 2012 à 2015. Les CIL ont déclaré avoir versé un montant de 4 410 millions d'euros de flux de financement sous forme de prêts, de subventions et souscriptions de titres au cours de la période 2012-2015 à 1 042 personnes morales.

Les entités appartenant au groupe Action Logement largement bénéficiaires des financements de la PEC

Les entités bénéficiaires des financements de la PEC sont composées majoritairement d'organismes hors groupe Action Logement, soit en nombre 866 sur un total de 1 042 personnes morales, mais ceux-ci sont minoritaires en termes de nouveaux flux¹, soit seulement 1 910,0 millions d'euros sur la période observée. Le groupe Action Logement est minoritaire en termes de nombre d'organismes, puisqu'il ne représente que 166 entités, mais reste prépondérant dans l'obtention des flux de financement, à hauteur de 2 472,0 millions d'euros.

La prédominance des financements sous forme de prêts

L'étude montre une diversité des sources de financement qui se ventilent au cours de la période 2012 à 2015 comme suit : 2 911 millions d'euros de prêts (dont 51,0 % aux entités du groupe Action Logement), 784 millions d'euros de subventions (dont 35,6 % aux entités du groupe Action Logement) et 715 millions d'euros de fonds propres (dont 99,7 % aux entités du groupe Action Logement). Notons que les financements des entités hors groupe Action Logement ne reposent que

sur deux sources de financements : les prêts et préfinancements et les subventions. Parmi ces entités hors groupe, y figurent des OPH et/ou des associations et fondations qui ne disposent pas de versement de fonds propres. Par conséquent, les fonds propres sont presque exclusivement dirigés vers les organismes du groupe Action Logement. Une analyse a été menée sur un périmètre comparable en excluant les fonds propres qui bénéficient essentiellement aux organismes du groupe Action Logement et met en évidence que les financements demeurent nettement supérieurs pour les organismes du groupe Action Logement par rapport aux entités hors groupe.

La concentration des financements en Île-de-France

La région francilienne est largement bénéficiaire des flux de financements, quel que soit le type d'organismes. Cette concentration de flux de financements dans cette région est liée aux nombreuses entreprises d'envergure nationale qui y siègent, soit 52,7 % des nouveaux flux et 61,2 % des flux nets.

Adéquation entre les flux financiers et l'évolution du parc de logement social

Une analyse de l'adéquation entre les flux financiers aux organismes et les parcs de logements locatifs sociaux a été réalisée et comparée à l'évolution du parc par un recouplement avec le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS). Il a été observé que 1 107 personnes morales disposent de mises en service au cours de la période 2013-2015 et/ou de nouveaux flux au cours de la période 2012-2015. 551 organismes concentrent 84,8 % du montant des nouveaux flux, soit 3 718 millions d'euros et représentent 97,3 % des logements locatifs mis en service au cours de la période 2013 à 2015. Parmi ces 551 organismes, 459 entités (soit 83,3 % des entités) ne sont pas dans le groupe Action Logement et bénéficient de 47,6 % des nouveaux flux et représentent 71,1 % des logements locatifs sociaux mis en service au cours de la période





.../...

2013 à 2015. Par conséquent, les entités du groupe Action Logement concentrent majoritairement les nouveaux flux (soit 52,4 %) et ne représentent que 28,9 % des logements locatifs sociaux mis en service sur la période 2013 à 2015.

Les entités du groupe Action Logement disposent d'un parc de logement social plus récent

Par ailleurs, l'ancienneté du parc des organismes du groupe Action Logement s'élève à 34,4 ans, soit 5 ans de moins que celui des organismes du hors groupe Action Logement. Les organismes du groupe Action Logement bénéficient proportionnellement de plus de flux en provenance de CIL et leur parc de logements est sensiblement plus récent. L'étude tend à montrer que les financements sont davantage octroyés à des organismes disposant ou mettant en service des logements locatifs sociaux dans les zones tendues et susceptibles de connaître des besoins en logements. À l'inverse, les organismes hors groupe Action Logement

disposent d'un parc de logement social plus ancien et bénéficient moins largement de nouveaux flux comparativement aux organismes du groupe Action Logement.

Confirmation de la tendance observée sur l'année 2016 de la prédominance des financements vers les entités appartenant au groupe Action Logement

Les tendances observées sur la période 2012 à 2015 se confirment sur l'année 2016, avec une prédominance des financements vers les entités appartenant au groupe Action Logement. Les entités du groupe Action Logement, minoritaires en nombre, bénéficient de 54,4 % des nouveaux flux et 70,4 % des flux nets au cours de l'exercice 2016.

En l'absence de données dédiées, l'analyse n'a pas permis de vérifier la cohérence entre les flux de financements et l'ensemble des opérations du parc de logements locatifs sociaux (construction, réhabilitation, démolition, par exemple).

1. Les nouveaux flux constituent les montants versés par les CIL aux organismes ; les flux nets sont définis comme les nouveaux flux diminués des remboursements provenant essentiellement des prêts. Un flux net est constaté dès lors qu'il y a soit un nouveau flux, soit un remboursement, soit les deux.

La seconde étude porte sur le coût du risque des financements accordés par les CIL, en termes de mesure et d'impact sur les prévisions de ressources. Elle a eu pour objectif, d'une part, de qualifier et de mesurer le coût

du risque des financements accordés aux personnes physiques au titre de la PEEC et, d'autre part, de déterminer l'impact sur les prévisions de ressources et d'équilibres financiers du secteur.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

COÛT DU RISQUE DES FINANCEMENTS ACCORDÉS PAR LES CIL : MESURE ET IMPACT SUR LES PRÉVISIONS DE RESSOURCES

(source : ANCOLS, mai 2017)

Les prévisions de ressources réalisées par l'Agence incluent la prévision de la collecte et la prévision des retours de prêts. Ces dernières sont effectuées à partir des données communiquées par l'UESL et les échéanciers transmis par les organismes collecteurs agréés associés de l'UESL sur la période 2012-2014.

L'étude a montré que les prévisions des retours de prêts pour les personnes physiques et pour les personnes morales sont proches des retours de prêts effectifs sur la période 2012-2014. Par conséquent, les écarts entre les prévisions de retours de prêts et les prêts effectifs se réduisent du fait de l'amélioration des données transmises à l'Agence.

Ainsi, l'Agence a souhaité affiner son analyse sur les prévisions de retours de prêts en se focalisant sur le coût du risque des financements accordés par Action Logement aux personnes morales et aux personnes physiques. Le coût du risque est appréhendé au sens du coût du risque financier, à savoir la perte directe subie par le prêteur du fait d'une défaillance de l'emprunteur. Ce coût se manifeste par la différence entre les créances exigibles et les sommes recouvrées.

Définition du coût du risque

Le coût financier du risque s'appréhende de manière comptable à trois niveaux :

- une couverture par des provisions du risque implicite inhérent à l'activité d'octroi de crédit : c'est un risque général et collectif dont l'évaluation s'appuie sur des analyses statistiques et qui ne porte pas sur des créances particulières identifiées ;
- une couverture par des dépréciations du risque explicite lié à des créances particulières clairement identifiées pour lesquelles des incidents ou des faits avérés permettent d'anticiper une défaillance partielle ou totale du débiteur. Il s'agit dans ce cas d'un risque individuel qui entraîne une dépréciation dont le montant est évalué pour chaque créance selon les possibilités de récupération des actifs prêts.

- une constatation des pertes relatives aux créances pour lesquelles il y a une défaillance avérée et qui sont devenues définitivement irrécouvrables.

Application des règles de dépréciation des prêts par l'ensemble des organismes collecteurs

Pour apprécier le coût du risque, l'étude s'est aussi intéressée aux règles comptables de dépréciation pour les prêts à personnes morales et à personnes physiques. Pour rappel, l'application des comptables en matière de dépréciation des prêts par les organismes collecteurs s'appuie sur le décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement applicables par les organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.313-18 du code de la construction et de l'habitation. L'étude a montré que l'ensemble des collecteurs applique ce décret. Par ailleurs, plus de la moitié des collecteurs applique des règles de dépréciation plus restrictives en s'appuyant sur les indicateurs suivants : l'ancienneté du produit, la survenance d'un événement particulier (dossiers forclos, décès de l'emprunteur ou du co-emprunteur, dossier en commission de surendettement à la Banque de France, dossiers en contentieux ou faisant l'objet d'une procédure judiciaire, avances de garantie avec ou sans connaissance du départ du locataire, dépréciation selon des critères géographiques du prêt, etc.)

Le coût du risque des prêts aux personnes morales est largement inférieur à celui des personnes physiques

Le coût du risque des prêts aux personnes morales s'élève à 0,3 million d'euros en 2014 pour un encours moyen de 9,4 milliards d'euros contre 6,4 millions d'euros pour un encours moyen de 9,3 milliards d'euros en 2013. Le coût du risque est relativement faible pour les prêts aux personnes morales. À titre comparatif, le coût du risque des prêts aux personnes physiques atteint 22,8 millions d'euros pour un encours moyen de





.../...

5,7 milliards d'euros en 2014 contre 31,2 millions d'euros pour un encours moyen de 5,9 milliards d'euros en 2013.

Un coût du risque plus élevé sur les prêts locatifs

Seuls les prêts locatifs concentrent le coût du risque sur les prêts aux personnes physiques. En effet, les prêts locatifs représentent 83,3 % du total des dépréciations en 2014, 84,7 % en 2013 et 84,6 % en 2012. Cette sinistralité est liée aux pertes sur les créances consécutives aux appels de garantie de loyers et les pertes sur les avances de dépôts de garantie. Ces prêts s'adressent à des profils plus risqués que les bénéficiaires des autres produits distribués par les collecteurs. De manière logique, les prêts locatifs représentent 85 % de l'ensemble des créances douteuses en 2014.

Autres caractéristiques sur le suivi des prêts

Les collecteurs n'ont pas de réel suivi des créances douteuses, car leur montant est proche de celui des dépréciations. Les créances échues sont dans leur quasi-totalité des créances impayées. Les organismes collecteurs ne disposent pas d'outils informatiques leur permettant de connaître la structure par âge des créances échues. Enfin, les dépréciations constatées correspondent aux créances échues et à échoir qui sont risquées.

L'analyse du coût du risque des prêts aux personnes physiques et des personnes morales par organismes collecteurs

Il n'existe pas de fortes disparités entre les organismes collecteurs sur le coût du risque des prêts aux personnes physiques et aux personnes morales. Pour conforter cette analyse, l'Agence a réalisé des observations sur sites et notamment sur quatre organismes (CIL Val de Loire, Groupe CILEO, Logiliance Ouest et Solendi) parmi les vingt collecteurs. Concernant les prêts aux personnes physiques, ces observations ont mis en évidence les points suivants :

- les prêts accordés aux personnes morales sont sans risque car ils sont généralement accordés à des organismes de logements dont les modalités de fonctionnement sont fortement sécurisées et la situation financière est globalement très saine ;
- les règles de dépréciation appliquées pour ces dossiers sont conformes aux prescriptions réglementaires ;
- il existe des écarts significatifs pour 3 des 4 organismes entre les données de gestion transmises avec les soldes comptables.

S'agissant des prêts aux personnes physiques, ceux-ci représentent la quasi-intégralité de la sinistralité des prêts accordés par les collecteurs. Le portefeuille de ces prêts aux personnes physiques est majoritairement constitué de prêts travaux ou locatifs par rapport aux prêts acquisitions (environ 10 %).

Comme pour les prêts aux personnes morales, il subsiste des écarts entre les données de gestion et les données comptables pour les prêts aux personnes physiques. De ce fait, la convergence entre les systèmes de gestion et les systèmes comptables demeure perfectible.

1.4.2. Les études lancées relatives au secteur de la PEEC

L'Agence a lancé la réalisation de deux nouvelles études sur le secteur de la PEEC en 2017 :

- une étude, réalisée en interne, qui porte sur le financement du secteur associatif par la PEEC : l'étude a pour objectif d'établir une typologie des associations bénéficiaires ainsi que des natures de financements de la PEEC.
- une étude, réalisée dans le cadre d'une prestation de marché, des bénéficiaires des emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction.

2. LES MISSIONS D'ÉTUDES RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

2.1. LE CHANTIER ACCÈS AUX DONNÉES SECTORIELLES

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

Afin de limiter la sollicitation des organismes contrôlés et évalués, l'Agence déploie depuis sa création son accès aux données sectorielles relatives au secteur des organismes de logement social. Elle a développé à ce titre une coopération avec les acteurs centraux dans la connaissance du secteur, que sont les services du ministère chargé du logement, à savoir la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en particulier la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), ainsi que le service de l'observation et des statistiques (SOeS).

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

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

Une des concrétisations de la synergie mise en place graduellement entre les métiers de contrôle et d'évaluation de l'ANCOLS consiste en la mise à disposition, par le pôle études de l'Agence, des données nécessaires notamment à la réalisation des missions de contrôle.

L'enrichissement du système d'information statistique accessible par un portail Business Object a été poursuivi.

2.2. LES ÉTUDES RELATIVES AUX OLS

Au cours de l'année 2017, l'ANCOLS a également réalisé, en interne et dans le cadre de marchés, différentes études inscrites dans son programme annuel des études approuvé par le conseil d'administration au titre de sa mission d'évaluation des organismes de logement social.

Les études réalisées et finalisées au cours de l'exercice 2017 sur le secteur des organismes de logement social sont les suivantes :

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

L'étude des droits de réservation des collectivités territoriales et leur mobilisation, réalisée par le cabinet EY, avait pour objectif d'étudier les droits réservés par les collectivités territoriales auprès des organismes d'HLM et SEM en contrepartie notamment des garanties locatives accordées lors du financement d'opérations de construction, de réhabilitation et d'acquisition. Les investigations ont visé à qualifier et quantifier les droits de réservation et à recenser les pratiques de gestion et d'attribution de ces droits.

L'étude des pratiques des organismes de logement social en matière d'impayés de loyers des ménages locataires, réalisée par le cabinet ALENIUM consultants, avait pour objectif l'analyse des pratiques des organismes de logement social (OLS) en matière d'impayés de loyers des ménages locataires en France entière. Elle a notamment porté sur la caractérisation des situations d'impayés de loyer ainsi que le recensement des pratiques des organismes en matière de prévention et de traitement amiable contentieuse de ces situations.

L'étude des relations entre les organismes de logement social et les gestionnaires de logements étudiants, réalisée par le cabinet 1630 Conseil, avait pour objectif l'analyse des relations entre les organismes de logement social (OLS) et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (CROUS), et à titre complémentaire entre les OLS et d'autres organismes gestionnaires de logements étudiants. Elle a décrit le parc de logements concernés, le rôle des acteurs, en particulier concernant l'entretien des résidences et la rénovation des bâtiments, et a déterminé la nature des difficultés qui peuvent émerger à l'occasion de la collaboration des CROUS et des OLS.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

ÉTUDE DES RELATIONS ENTRE LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL ET LES GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS

(source : Cabinet 1630, décembre 2017)

Le parc de logements des OLS gérés par les CROUS

Le parc de logements étudiants gérés par les 25 CROUS du périmètre de l'étude (hors Corse et DOM) est de 161 763 logements, en très grande majorité des T1 et des chambres seules (94 %). En moyenne, 46 % des logements étudiants des CROUS sont la propriété ou sous régime d'occupation du foncier d'organismes de logement social. Cette part varie de 85 % pour le CROUS de Paris à 3 % pour celui de Strasbourg. Les filières de financement des résidences sont principalement le PLS (44 %) et le PLA (33 %) mais également le PLUS (16 %) et marginalement le PLAI (0,5 %). Les organismes de logement social concernés ont majoritairement un parc de petite à moyenne taille (70 % d'entre eux possèdent moins de 15 000 logements) et sont majoritairement des OPH (51 % d'entre eux contre 37 % de SA d'HLM).

Le type de régime d'occupation du foncier le plus fréquent est la location simple (59 % des résidences recensées dans le cadre de l'étude) : l'OLS est propriétaire de la résidence, il passe une convention de gestion avec le CROUS et peut décider de changer de gestionnaire au terme de celle-ci. Les deux autres modalités d'occupation du foncier sont l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) qui concerne 21 % des résidences et le bail emphytéotique administratif (BEA) qui s'applique à 19 % d'entre elles. Dans le cas de l'AOT, l'État qui apporte le foncier est propriétaire et l'OLS est un occupant qui dispose de droits réels, exploite la résidence ou la loue. Dans le cas du BEA, l'État ou une collectivité territoriale propriétaire loue un domaine public à l'OLS qui peut construire, le cas échéant, une résidence puis la louer. Quels que soient les régimes, la relation entre l'organisme et le CROUS fait l'objet d'une convention.

Le parc des résidences étudiantes des CROUS « propriété » des OLS est jugé par les gestionnaires comme étant globalement en bon état. Pour les résidences qualifiées, 81 % nécessitent – au maximum – des travaux mineurs d'amélioration. Toutefois, 15 % des résidences nécessitent selon

les CROUS « d'importants travaux de rénovation » et 1 % des résidences (7 au total) sont dans un état très dégradé (elles sont considérées comme étant « en péril ou en situation d'insalubrité » et l'une d'elles fait l'objet d'un arrêté de mise en péril). Mécaniquement, plus la résidence est ancienne et plus la nécessité des travaux est élevée.

Les modalités de coopération entre les CROUS et les OLS

En ce qui concerne la relation économique, la majorité des CROUS et des OLS déclare une préférence pour les conventions « en transparence financière ». Cette relation se concrétise par le fait que le détail des composantes de la redevance, qui constitue le loyer dû par le CROUS à l'OLS, est défini par les deux parties dans la convention de gestion, selon un principe de transparence et de recherche d'équilibre financier de la relation. Cette option est choisie majoritairement pour les conventions les plus récentes puisque, parmi celles ayant pris effet depuis 2010, 49 % sont en « transparence financière », contre 47 % au forfait (4 % étant à un autre régime). Comme leur nom l'indique, les conventions « au forfait » font état d'une somme forfaitaire, révisable selon un indice. Cette modalité présente pour les organismes l'intérêt de la simplicité et de l'absence de port des risques financiers par le CROUS. Toutes périodes confondues, la majorité des conventions en cours sont au forfait (58 %). Les CROUS sont partagés en parts égales en ce qui concerne l'appréciation de la qualité et de l'équilibre de la relation financière, la question sous-jacente étant le montant de la contrepartie financière au regard du taux de remplissage.

Sur la question de la répartition et du financement des travaux, on distingue dans les travaux, au regard du code civil, les travaux de gros entretien et les travaux d'entretien courant. La répartition entre gestionnaire et propriétaire est à convenir par les deux parties dans la convention. Les travaux qui relèvent du gros entretien sont ceux qui donnent lieu à des difficultés et à des incompréhensions entre les parties. Une problématique de définition



.../...

des types de travaux a également été relevée. En ce qui concerne la régularité de la réalisation des travaux, les CROUS sont partagés en parts égales. Leur avis est en revanche homogène et positif en ce qui concerne la qualité de ces travaux.

La majorité des conventions (57 %) contient une clause relative à la présentation annuelle par l'OLS d'un programme des réparations, ce qui signifie qu'à contrario une part non négligeable ne comporte pas une telle disposition (43 %). Ce sont les conventions les plus anciennes qui contiennent le plus fréquemment cette clause. Les conventions en BEA et en AOT sont par ailleurs davantage concernées, de même que les conventions en transparence. Les OLS sont 28 % à indiquer ne pas disposer de plan pluriannuel de travaux. 18 % déclarent en disposer mais ne pas les transmettre aux CROUS.

Depuis la réforme comptable de 2005, seules les provisions pour gros entretien sont réalisables par les OLS et les gestionnaires, calculées sur la base d'une estimation des dépenses réelles, et plus précisément sur la base des coûts des programmes pluriannuels. Les CROUS souhaitent recevoir annuellement une situation extracomptable des provisions pour travaux constituées par les OLS. Cependant, une majorité des conventions ne contient pas une telle clause (58 %). En effet, une majorité d'OLS déclare ne pas la transmettre. Les motifs avancés par les OLS sont d'abord l'absence de mention dans la convention (38 %) et ensuite l'absence de demande de la part des CROUS (29 %).

Pour presque la moitié des résidences (49 %), les conventions stipulent que les provisions sont restituées aux CROUS en partie (34 %) ou en totalité (15 %) à l'expiration du contrat. Dans 50 % des cas, la convention ne contient aucune disposition sur ce point. Dans 1 % des conventions, il est spécifié que les provisions sont conservées par l'OLS. Les OLS sont 45 % à déclarer ne pas les restituer, 31 % le faisant au cas par cas. Une large majorité des CROUS (80 %) estime que les provisions pour travaux, qu'ils participent à constituer, ne sont pas systématiquement utilisées pour la résidence concernée. Cependant, 63 % des OLS indiquent, a contrario, utiliser systématiquement les provisions pour la résidence pour laquelle elles ont été constituées.

En termes de formalisation du cadre des relations, dans la majorité des conventions (soit 62 %), ne figure aucune clause sur l'organisation de rencontres régulières entre les parties. Plus la convention est récente et plus la clause suggérant des rencontres régulières est mentionnée. Concer-

nant les travaux, les relations entre les deux parties prenantes sont mentionnées comme effectives sans faire l'objet d'une formalisation systématique au sein de la convention. Il est à noter que 70 % des résidences ont fait l'objet d'une visite par l'OLS et le CROUS en 2016.

Sur la question de la révision des conventions, les CROUS sont favorables à une révision des conventions, seuls 4 % d'entre eux indiquent que cela serait « tout à fait inutile » contre 40 % qui considèrent cela « indispensable », auxquels s'ajoutent 28 % qui la jugent « utile ». Les OLS sont plus nombreux à considérer qu'un amendement des conventions ne serait pas nécessaire, 38 % indiquant qu'un tel travail serait « tout à fait inutile ». Malgré des différences d'appréciation sur l'opportunité d'une révision des conventions, CROUS et OLS s'accordent quant à l'identification des clauses qu'il faudrait réviser ou clarifier si un tel travail était mené, à savoir celles sur les travaux et les contreparties financières.

Qualité des relations et difficultés rencontrées

En ce qui concerne les appréciations des CROUS sur la qualité de la relation, la majorité des CROUS qualifie la relation avec les organismes de logement social « d'excellente » à « plutôt bonne » (76 %). Les CROUS qui qualifient leur relation avec les bailleurs sociaux de « plutôt médiocre » (6 au total) font systématiquement partie de ceux qui gèrent le moins de logements d'OLS. Très peu de procédures de contentieux sont ou ont été déclarées engagées pour les résidences pour lesquelles des informations ont été remontées : seul 1 % des résidences font ou ont fait l'objet d'un recours juridique. Des difficultés ponctuelles, parfois importantes, peuvent néanmoins apparaître en dehors de litiges juridiques. La majorité des CROUS (60 %) indique ainsi envisager de cesser de gérer certaines résidences à l'extinction de la convention. Toutefois, même si les CROUS justifient ce choix par les difficultés qu'ils rencontrent avec certains OLS, ils évoquent également d'autres difficultés comme l'inadéquation de la résidence au regard du service qu'ils souhaitent proposer. Parmi les OLS, on note que seuls 8 % indiquent envisager à l'avenir de reprendre la gestion ou de confier à un autre gestionnaire une résidence gérée par un CROUS.

En termes de difficultés rencontrées par les acteurs, un CROUS sur cinq déclare avoir au moins une fois par an des difficultés liées à la convention de gestion et la même proportion également des difficultés liées au déséquilibre financier de la relation. De manière spécifique, les CROUS

.../...



.../...

expriment des difficultés ponctuelles, voire fréquentes, en ce qui concerne les travaux, près de la moitié d'entre eux (12 sur 25) indiquant rencontrer au moins une fois par an des difficultés liées à la répartition des travaux ou à leur exécution. À l'inverse, les OLS estiment quant à eux que ces difficultés sont rares, voire inexistantes. Néanmoins, la juste répartition des travaux est le type de difficulté le plus fréquemment cité par les organismes de logement social concernant leurs relations avec les CROUS.

Les difficultés liées aux travaux sont non seulement les plus fréquemment citées par les CROUS mais également celles qui sont globalement considérées comme les plus graves (52 % des CROUS indiquent qu'elles sont « graves » ou « très graves »). Les difficultés liées aux travaux s'inscrivent pour les CROUS dans une problématique de clarté et de précision de la répartition des rôles et des obligations des parties dans les conventions, l'adossement aux articles du code civil n'étant pas suffisant compte tenu de leur caractère trop général.

L'étude relative à la vacance non technique des logements des organismes de logement social (OLS), réalisée par le cabinet EY, avait pour objectif de caractériser de manière détaillée la vacance des OLS, ainsi que de déterminer et analyser les principaux motifs de la vacance dans le parc des OLS, en France métropolitaine

et dans les DROM (à l'exception de Mayotte). Elle s'est notamment attachée à décrire les évolutions récentes de la vacance, à caractériser les logements les plus concernés et à analyser le poids déterminant des logements rendus disponibles dans l'évolution globale.



PRINCIPAUX RÉSULTATS

ÉTUDE DE LA VACANCE NON TECHNIQUE DES LOGEMENTS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

(source : EY, décembre 2017)

Des situations de vacance contrastées sur le territoire, selon et au sein des organismes

Une hausse de la vacance – entendue comme les logements vides en attente de locataires depuis plus de trois mois – est observée entre 2013 et 2015. La vacance est de 3,0 % en 2013 et de 3,4 % en 2015 au sein du parc des OLS, soit une augmentation de plus de 14 % en deux ans. Elle correspond pour l'exercice 2015 à un total d'un peu plus de 150 000 logements. La moitié des logements vacants en 2015 ont été rendus disponibles cette année-là et 35 % l'ont été l'année antérieure. Ce sont donc les logements récemment rendus disponibles à la location qui constituent la très large majorité des logements vacants de plus de 3 mois.

L'analyse géographique montre une plus forte vacance dans le centre de la France et dans une

moindre mesure le long de la « diagonale des faibles densités » ainsi que dans les départements situés entre la Bretagne et l'Île-de-France. Les départements et régions d'outre-mer (DROM) présentent des situations contrastées : La Réunion connaît l'un des taux de vacance les plus faibles de France (1,6 %), alors que la Guadeloupe et la Guyane sont classées parmi les territoires avec la plus forte vacance, avec des taux respectifs de 7,2 % et 9,7 %. L'analyse en termes de zone de tension illustre aussi cette forte dispersion de la vacance sur le territoire national, de 1,9 % en zone A à 6,2 % en zone C, même si, en raison de la distribution géographique du parc, c'est en zone B1 que se situe la part la plus importante des logements vacants (plus de 29 %). Le point marquant de l'analyse par zone de tension est l'existence d'une vacance plus élevée en zone A bis (2,4 %) qu'en zone A, fait d'autant plus notable que cette situation n'avait été observée ni en 2013 ni en 2014. Enfin, la vacance est plus marquée dans

.../...

.../...

les quartiers prioritaires de la ville (QPV) que dans le reste de la France, avec en 2015 un taux de vacance de 3,9 % contre 3,1 % hors QPV, et ce alors que ces quartiers sont principalement situés dans les zones dites tendues où la vacance est donc plus faible.

Une influence de la typologie des logements sur la vacance est observée. Les logements vacants sont majoritairement des T3 et des T4, et ce, du fait de la structure du parc principalement composé de ces deux types de logements. L'analyse met surtout en avant la situation atypique des T1 avec un taux de vacance de 5,7 % alors que les autres types de logement connaissent des taux compris entre 2,8 % et 3,5 %.

Les logements construits entre 1950 et 1974 et qui représentent environ 40 % du parc connaissent un taux de vacance supérieur à la moyenne, de 3,8 %, ce qui peut s'expliquer par une concentration de ces logements dans les grands ensembles. Cette situation est aggravée si le logement est énergivore : les logements construits entre 1950 et 1974 et classés d'un point de vue énergétique en F ou G connaissent un taux de vacance de 4,3 %, alors que les logements réhabilités et classés en catégorie A ou B ont une vacance limitée à 3,2 %. L'impact de la classe énergétique s'observe aussi pour les logements construits entre 1975 et 1999 (de 2,2 % pour les logements classés A ou B à 4,0 % pour les logements classés F ou G).

La vacance varie selon la catégorie d'OLS propriétaire. Le parc des OLS étudié est majoritairement détenu par les SA d'HLM (45 %) et par les OPH, en particulier départementaux et municipaux (respectivement 23,1 % et 18,2 %). Les premières connaissent un taux de vacance de 2,6 %, ce taux dépassant les 4 % dans les OPH. Les SEM, qui possèdent 7 % du parc étudié, dont un tiers dans les DROM, connaissent les taux les plus élevés de vacance (4,2 % pour les SEM de métropole et 5,3 % pour celles des DROM). Les écarts observés peuvent notamment s'expliquer par la structure du parc, la part des logements construits entre 1950 et 1974 représentant un peu moins de la moitié du parc des OPH contre un tiers pour les SA d'HLM. Un tiers du parc des OPH est situé dans les QPV pour un quart du parc des SA d'HLM. Néanmoins la seule structure du parc n'explique pas toutes les différences : les SA d'HLM et les SEM de métropole ont un parc similaire en termes d'âge et de niveau de présence dans les QPV mais les secondes connaissent une vacance supérieure de 1,8 point aux premières.

La situation est également contrastée selon les filières de financement principal. Les logements intermédiaires ou assimilés (PLS, PLI et autres logements non conventionnés) du parc des OLS connaissent un taux de vacance plus élevé que la moyenne. Le taux de vacance des logements PLS est de 4,8 %. Les logements non conventionnés ont un taux de 4,5 %, taux qui est de 4,3 % pour les seuls PLI. À l'inverse, les logements très sociaux que sont les PLAI et assimilés se caractérisent par une vacance inférieure à la moyenne avec un taux de 2,8 %. Entre les deux se situent les autres filières de financement principal, en particulier les HLMO (3,7 %) qui représentent 30 % de l'ensemble du parc et environ un tiers des logements vacants en 2015.

L'augmentation du nombre de logements rendus disponibles les derniers mois, explicative de la hausse de la vacance entre 2013 et 2015

La hausse du nombre de logements rendus disponibles a un impact direct. Le nombre de logements rendus disponibles passe d'un peu moins de 493 000 logements en 2013 à plus de 525 000 en 2014, soit une hausse de l'ordre de 6,7 %. Cet accroissement explique environ 30 % de la hausse de la vacance entre 2013 et 2014. Par ailleurs, la forte augmentation de 2014 a aussi un impact en différé en 2015 et explique l'augmentation de la vacance observée entre 2014 et 2015 : davantage de logements rendus disponibles en 2014 conduit à davantage de logements encore vacants plusieurs mois après. À cela s'ajoute le fait que le nombre de logements rendus disponibles en 2015 demeure proche de celui de 2014 (un total de plus de 531 000, soit de 1,1 % de plus que l'année précédente).

L'impact de la hausse du nombre de logements rendus disponibles est également indirect. Au-delà du seul effet mécanique de l'augmentation du nombre de logements rendus disponibles, l'étude montre aussi qu'une hausse de ce nombre conduit à une sortie plus lente de la vacance : plus il y a de logements rendus disponibles, plus ils tardent à être loués. Parmi les logements rendus disponibles durant les neuf premiers mois de 2013, 16,8 % étaient encore vides après 3 mois et ont donc été considérés comme vacants. Pour les logements rendus disponibles durant les neuf premiers mois de 2014, ce taux atteint 19,7 %. Ce délai plus long dans l'attribution des logements explique environ 70 % de la hausse de la vacance entre 2013 et 2014 et est donc plus important que la hausse induite par la seule augmentation du nombre de logements rendus disponibles.

.../...



.../...

Une partie des écarts de vacance précisément due aux dynamiques de remises à disposition des logements

Les T1 ont un taux de vacance qui passe de 4,7 % à 5,7 % entre 2013 et 2015 alors que dans le même temps, la vacance globale varie de 3,0 % à 3,4 % : les T1 sont confrontés à la fois à une vacance plus élevée et à un écart croissant avec le reste du parc. Cette situation s'explique par un taux de disponibilité supérieur aux autres types de logements : il était de 17,9 % pour les T1 en 2014 contre 11,8 % pour l'ensemble du parc. Par ailleurs, alors que le taux de disponibilité demeure globalement stable entre 2014 et 2015, il croît pour les T1 de 0,7 point. L'étude montre par ailleurs que la vitesse de sortie de la vacance des T1 est proche de celle du parc. Un taux élevé de disponibilité et la croissance de celui-ci expliquent donc le taux élevé de vacance des T1 et l'accroissement de l'écart par rapport au reste du parc.

À l'inverse, les grands logements (en particulier les « T5 et plus ») connaissent une sortie plus lente de la vacance que les petits logements, alors que leur taux de disponibilité est inférieur à la moyenne. Les grands logements connaissent donc des difficultés pour être reloués rapidement.

L'Île-de-France connaît un taux de vacance faible qui cache des difficultés. Les taux de disponibilité sont plus faibles que dans le reste du territoire (7,7 % contre 13,0 % en moyenne entre 2013 et 2014), mais la vitesse de sortie de la vacance des logements est ralentie durant les premiers mois : après 3 mois, 19,0 % des logements rendus disponibles en Île-de-France étaient vacants contre 17,3 % dans le reste de la France. Un phénomène de rattrapage s'observe cependant les mois suivants et conduit à ce qu'au bout d'un an le taux de logements encore vacants soit finalement inférieur en Île-de-France (1,9 % contre 3,5 %).

Le plus fort taux de vacance observé en 2015 en zone A bis comparé à celui de la zone A s'explique donc par un délai de sortie de la vacance plus long dans cette région, la première zone étant exclusivement située en Île-de-France contrairement à la seconde. Seul un très faible taux de disponibilité permettait en 2013 et 2014 à la zone A bis d'avoir un taux de vacance moyen inférieur à toutes les autres zones.

Le taux de disponibilité dans les QPV est inférieur au reste de la France (10,1 % contre 12,3 % en moyenne entre 2013 et 2014) et évolue de façon similaire. Ce n'est donc pas le nombre de logements rendus disponibles ou l'évolution de ce nombre qui explique la plus grande vacance dans les QPV.

En revanche, l'étude met en évidence une sortie plus lente de la vacance comme facteur explicatif de la vacance dans ces quartiers : non seulement après 3 mois le taux de logements vacants est de 23,0 % (contre 15,5 % hors QPV) mais aucun phénomène de rattrapage – c'est-à-dire une sortie plus rapide des logements encore vacants à une date donnée – n'est réellement observé : ce n'est qu'après 7 mois de vacance qu'un rattrapage peut être observé et ce dans des proportions limitées, restreint aux zones A bis et A. Après 12 mois, le taux de logements encore vacants est de 4,6 % (contre 2,8 % hors QPV). Une sortie plus lente de la vacance – probablement en raison de la difficulté à louer aux publics recherchés les logements situés dans ces quartiers – explique donc le taux plus élevé de vacance observé dans les QPV.

Selon les filières de financement principal, la vacance est liée à une forte disponibilité et/ou à une sortie lente de la vacance. Quatre regroupements de filières de financement principal ont été distingués selon leur disponibilité et leur taux de logements devenus vacants : les PLAI ou équivalents et PLUS connaissent une forte disponibilité mais une sortie rapide de la vacance. À l'inverse, les HLM0, HBM, ILM, PSR et autres logements conventionnés se caractérisent par un faible taux de disponibilité mais avec une sortie lente de la vacance. Ces différences peuvent en partie s'expliquer par l'ancienneté et la localisation différenciées des logements des deux groupes. Les logements intermédiaires (PLI et autres logements non conventionnés) du parc OLS connaissent des taux assez élevés de disponibilité couplés aux plus hauts taux de vacance. Enfin, un dernier groupe, constitué des PLS et équivalents ainsi que des PLA, est dans une situation médiane entre celui des filières intermédiaires et celui des HLM0, avec des taux de disponibilité proches de ceux des logements intermédiaires, mais une sortie beaucoup plus rapide.

Le taux de vacance plus élevé pour les OPH municipaux ne s'explique pas par la seule composition de leur parc. En dépit d'un nombre proportionnellement plus faible de logements rendus disponibles, la part des logements devenus vacants depuis 3 mois sur les logements rendus disponibles à la location est supérieure pour les OPH municipaux à celles des OPH départementaux ou des SA d'HLM (26,8 % contre respectivement 18,8 % et 13,8 %). Cette situation perdure, même en tenant compte de la zone de tension et de la localisation du logement dans un QPV ou non. L'écart demeure même en limitant la comparaison aux seuls HLM0 et plus généralement en tenant compte de la filière de financement principal.

.../...

.../...

La location est facilitée pour les nouveaux logements par rapport aux logements existants du parc des OLS. Alors que le taux de logements devenus vacants parmi les logements déjà présents dans le parc est de 19,3 %, il n'est que de 8,4 % pour les logements nouvellement entrés dans le parc. Parmi les nouveaux logements, le taux de logements devenus vacants est plus faible dans les zones détendues : les zones B2 et C connaissent des taux inférieurs à 7,0 % alors qu'ils atteignent 9,0 % en zone B1, 8,4 % en zone A et jusqu'à 15,0 % en zone A bis. Il n'existe donc pas stricto sensu de déficit de demande pour ces nouveaux logements même dans les zones détendues. Vraisemblablement, l'offre de logements neufs dans ces territoires « siphonne » l'offre plus ancienne.

Une analyse par filière de financement principal montre enfin que dans les zones B2 et C, les PLS ou équivalent se louent plus difficilement que les PLAI et PLUS (les taux de logements devenus vacants en PLS sont supérieurs de 9 points à ceux des deux autres filières en zone B2, et jusqu'à plus de 13 points en zone C).

Les pratiques des OLS pour lutter contre la vacance locative

Les OLS sont environ 3 sur 4 à considérer que ce sont souvent ou systématiquement les mêmes logements qui sont concernés par la vacance. En particulier, la localisation est la caractéristique des logements vacants la plus citée par les OLS (38 %), plus particulièrement dans les quartiers avec d'importantes problématiques de précarité et de chômage. Viennent ensuite la typologie et l'ancienneté du logement pour plus de 30 % des OLS.

60 % des OLS déclarent observer un déficit de demande, et ce particulièrement en zones détendues B2 ou C avec respectivement des chiffres supérieurs à 70 % et 90 %. À l'opposé, aucun

organisme de la zone A bis n'a déclaré observer un déficit, ce qui renforce l'hypothèse selon laquelle le retard dans la sortie de la vacance en Île-de-France n'est pas dû à un problème de demande. En dépit de ce déficit, 64 % des OLS mentionnent trouver des candidats en adéquation avec la majorité de leurs logements vacants (le taux atteignant 92 % pour les OLS déclarant ne pas observer de déficit de demande). Par ailleurs, 23 % des OLS déclarent que plus d'un ménage sur deux refuse le logement après la commission d'attribution des logements (CAL) pour les logements vacants contre 10 % pour l'ensemble des logements. Les principaux motifs de refus sont liés, selon les OLS, au loyer jugé trop élevé par les ménages par rapport à leurs ressources et à l'image dégradée du quartier où est situé le logement (incivilités, manque de sécurité), celle-ci pouvant constituer une des principales explications à la vacance dans les QPV.

Près de 9 OLS sur 10 déclarent disposer d'une stratégie visant à réduire la vacance (89 %). Les actions mises en place sont de plusieurs natures : interventions au cas par cas effectuées sur les logements afin de les rendre plus attractifs (rafraîchissements ou rénovations), instaurations de pratiques au sein même des OLS (actions de sensibilisation des collaborateurs, recherche proactive de candidats, évolution du reporting) ou bien encore mise en place d'actions commerciales afin de promouvoir les logements disponibles (petites annonces sur Internet, prises de contact avec des associations). Les OLS considèrent que ces actions sont globalement efficaces pour réduire la vacance. Par ailleurs, 3 OLS sur 4 offrant la possibilité de visiter le logement avant la commission d'attribution des logements (CAL) considèrent que cette possibilité offerte aux ménages réduit le nombre de refus après la CAL.

The cover features a photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and several windows. The building is partially obscured by large, overlapping geometric shapes in shades of blue and red. The text 'Bilan Social 2017' is positioned in the upper right quadrant, and the year '2017' is prominently displayed in the center in a large, white, sans-serif font.

Bilan Social
2017

2017

1. EFFECTIFS DE L'ANCOLS

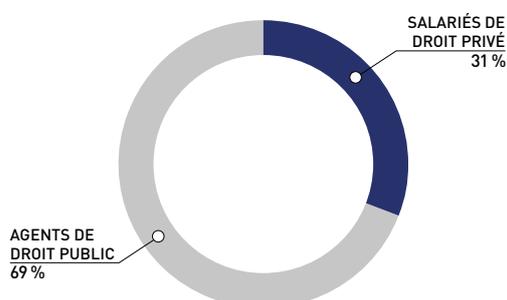
1.1. PLAFOND D'EMPLOI

Le plafond d'emploi autorisé de l'ANCOLS, inscrit dans la loi de finances pour 2017, était de 148 ETP/ETPT. Ce plafond a été respecté.

1.2. PROFIL DES EMPLOIS

L'effectif de l'ANCOLS est constitué d'agents de droit public (fonctionnaires en position normale d'activité, agents détachés, agents non titulaires de droit public) ainsi que de salariés de droit privé.

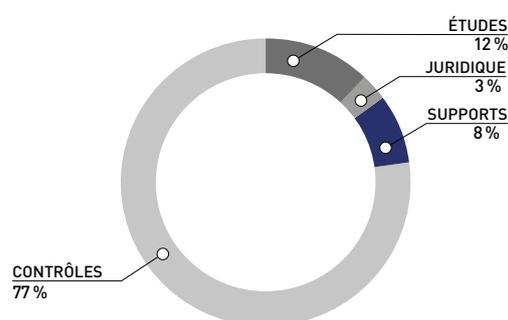
RÉPARTITION EMPLOIS PUBLICS/PRIVÉS (HORS CDD)



Les emplois sont majoritairement (80 %) des emplois de catégorie A/A+ de la fonction publique ou de statut cadres pour les salariés.

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

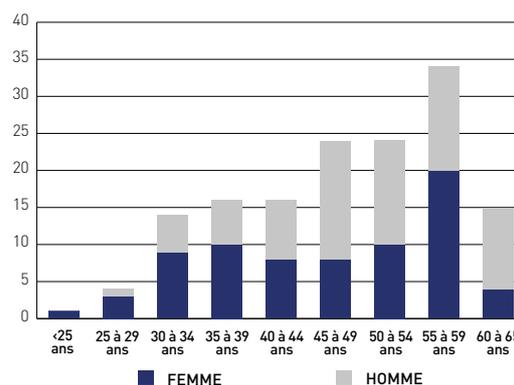
RÉPARTITION PAR FONCTION



1.3. PROFIL DES EFFECTIFS

La pyramide des âges fait apparaître une proportion importante de collaborateurs de 50 ans et plus. L'attractivité des postes de l'ANCOLS contribue à opérer un renouvellement et un rajeunissement des effectifs. La moyenne d'âge du personnel est de 42 ans pour les salariés et de 52 ans pour les agents publics.

RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE



Au 31 décembre 2017, l'ANCOLS comptait 50 % de femmes et 50 % d'hommes.



2. RELATIONS SOCIALES

La loi ALUR a institué au sein de l'ANCOLS :

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

Par ailleurs, le directeur général réunit conjointement le comité technique et le comité d'entreprise, dans le respect de leurs attributions respectives, pour connaître les sujets communs à l'ensemble du personnel.

Le décret 2016-1752 du 15 décembre 2016 a institué un CHSCT auprès du directeur général.

3. FORMATION PROFESSIONNELLE

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

En 2017, un budget de 200 k€ a été consacré aux formations individuelles et collectives. Ainsi, 92 % du personnel de l'ANCOLS a participé à au moins une formation au cours de l'année.

Le nombre de jours de formations cumulés sur l'année s'élève à 932, soit une moyenne de 6,3 jours par personne.

4. BUDGET DE L'ANCOLS

4.1. RESSOURCES

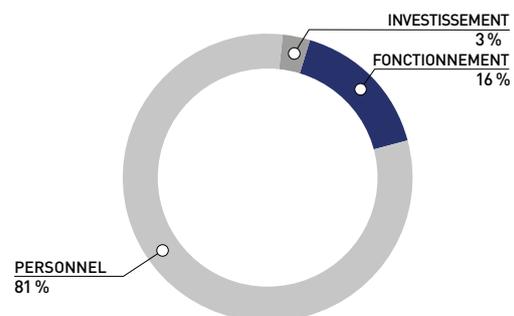
Les ressources 2017 de l'ANCOLS étaient constituées de taxes affectées (prélèvement au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction, et cotisations versées par les organismes de logement social) pour un montant total de 18,75 M€.

4.2. DÉPENSES

Personnel	15 104 629 €
Fonctionnement	3 020 823 €
Investissement	621 512 €
Total	18 746 964 €

La masse salariale représente 81 % des dépenses de l'Agence.

RÉPARTITION DES DÉPENSES



INDEX DES SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement
ALG	Action Logement Groupe
ALI	Action Logement Immobilier
ALS	Action Logement Services
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANPEEC	Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APAGL	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
CAL	Commission d'Attribution des Logements
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO	Droit Au Logement Opposable
EPA	Établissement Public Administratif
EPIC	Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
FNR	Fonds Non Réglementés issus de la PEEC
FR	Fonds Réglementés issus de la PEEC
GRL / GURL	Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
HLM	Habitation à Loyer Modéré
OPAC	Office Public d'Aménagement et de Construction
OPH	Office Public de l'Habitat
PACT	Propagande et Action Contre les Taudis
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PEAEC	Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction
PEEC	Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLA	Prêt Locatif Aidé
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PM	Personnes morales
PN	Politiques nationales
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PP	Personnes physiques
QPV	Quartier prioritaire de la ville
RPLS	Répertoire du Parc Locatif Social
SA	Société Anonyme
SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
SAS	Société par Actions Simplifiée
SCI	Société Civile Immobilière
SEM	Société d'Économie Mixte
SLS	Supplément de Loyer de Solidarité
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
USH	Union Sociale de l'Habitat
VISALE	Visa pour le logement et l'emploi

ANCOLS - Agence Nationale de contrôle du logement social
Directeur de publication : Pascal Martin-Gousset

ISSN 2553-1654
Dépôt légal : août 2018



Grande Arche - Paroi sud
92055 Paris La Défense Cedex
www.ancols.fr

