



**Action Logement Services**  
(société par actions simplifiée incorporée en France)  
**Programme d'émission de titres de créance durables**  
***(Sustainable Euro Medium Term Note Programme)***  
**de 6.200.000.000 d'euros**

Action Logement Services SAS (l'« **Émetteur** » ou « **Action Logement Services SAS** ») peut, dans le cadre du programme d'émission de titres de créance durables (*Sustainable Euro Medium Term Note Programme*) (le « **Programme** ») de 6.200.000.000 d'euros qui fait l'objet du présent document d'information (le « **Document d'Information** ») et dans le respect des lois, règlements et directives applicables, procéder à tout moment à l'émission d'obligations (les « **Titres** »). Le montant nominal total des Titres en circulation ne pourra à aucun moment excéder 6.200.000.000 d'euros (ou la contre-valeur de ce montant dans d'autres devises) à leur date d'émission.

Une demande a été effectuée auprès de la Bourse du Luxembourg, en sa qualité d'opérateur du marché Euro MTF (le « **marché Euro MTF** ») afin que les Titres émis dans le cadre du Programme puissent être cotés à la Liste Officielle de la Bourse du Luxembourg et admis aux négociations sur le marché Euro MTF. Une demande a également été faite auprès d'Euronext Paris en sa qualité d'opérateur du marché Euronext Growth à Paris (le « **marché Euronext Growth** ») afin que les Titres puissent être admis aux négociations sur le marché Euronext Growth. Le marché Euro MTF et le marché Euronext Growth ne sont pas des marchés réglementés au sens de la directive 2014/65/UE telle que modifiée.

Ce Document d'Information constitue un prospectus de base conformément à la loi luxembourgeoise du 16 juillet 2019 relative aux prospectus pour valeurs mobilières (Partie IV).

Les Titres seront émis sous forme dématérialisée au porteur, tel que plus amplement décrit dans le présent document. Les Titres seront au porteur, inscrits à compter de leur date d'émission dans les livres d'Euroclear France (agissant comme dépositaire central), qui créditera les comptes des Teneurs de Compte (tels que définis dans « *Modalités des Titres - Forme, valeur nominale, propriété et redénomination* ») incluant Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et la banque dépositaire pour Clearstream Banking, S.A. (« **Clearstream** »).

La dette à long terme de l'Émetteur est actuellement notée Aa2, perspective stable, et AA, perspective négative, par, respectivement, Moody's France S.A.S. (« **Moody's** ») et Fitch France S.A.S. (« **Fitch** »). À la date du présent Document d'Information, le Programme est noté Aa2, perspective stable, et AA, perspective négative, par, respectivement, Moody's et Fitch. Les Titres émis dans le cadre du Programme pourront ou non faire l'objet d'une ou plusieurs notations. La ou les notations des Titres, le cas échéant, seront précisées dans les Conditions Définitives concernées. La ou les notations des Titres ne seront pas nécessairement identiques à la notation de l'Émetteur. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de Titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou retirée par l'agence de notation concernée.

À la date du présent Document d'Information, Moody's et Fitch sont établies dans l'Union Européenne, sont enregistrées conformément au Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 tel que modifié (le « **Règlement ANC** ») et sont inscrites sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« **AEMF** ») (<https://www.esma.europa.eu/supervision/credit-rating-agencies/risk>) conformément au Règlement ANC.

**AVERTISSEMENT**

Ce Document d'Information ne constitue pas un prospectus, ni un prospectus de base au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017, tel que modifié (le « **Règlement Prospectus** »).

L'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou le marché Euronext Growth ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (la « **CSSF** ») ou de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »). En conséquence, ni la CSSF ni l'AMF n'assument aucune conséquence relative à l'émission de Titres admis aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth.

Euronext Growth est un marché géré par Euronext. Les sociétés admises sur Euronext Growth ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu. Le risque lié à un investissement sur Euronext Growth peut en conséquence être plus élevé que celui d'investir dans une société du marché réglementé.

Les Titres ayant une valeur nominale de 100.000 € chacun, ne sont offerts qu'à des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(e) du Règlement Prospectus, en France et au Royaume-Uni et conformément aux dispositions des articles L.411-1 et L.411-2 du Code monétaire et financier pour la France et de la Section 19 de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) pour le Royaume-Uni.

**Les investisseurs potentiels sont invités à prendre en considération les risques décrits au chapitre « *Facteurs de risques* » avant de prendre leur décision d'investissement dans les Titres émis dans le cadre du présent Programme.**

#### **ARRANGEURS**

**J.P. MORGAN**

**NATIXIS**

#### **AGENTS PLACEURS**

**BNP PARIBAS**

**CRÉDIT AGRICOLE CIB**

**HSBC**

**J.P. MORGAN**

**NATIXIS**

**SOCIÉTÉ GÉNÉRALE CORPORATE &  
INVESTMENT BANKING**

**Le présent Document d'Information doit être lu en lien avec tout document et/ou toute information qui est ou pourrait être incorporé(e) par référence.**

**L'Émetteur déclare qu'à sa connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est conforme à la réalité et ne comporte pas d'omission de nature à en altérer la portée.**

**Dans le cadre de l'émission ou de la vente des Titres, nul n'est, ou n'a été, autorisé à transmettre des informations ou à faire des déclarations autres que celles contenues dans le présent Document d'Information. À défaut, de telles informations ou déclarations ne sauraient être considérées comme ayant été autorisées par l'Émetteur, par l'un des Arrangeurs ou par l'un quelconque des Agents Placeurs (tels que définis au chapitre « Description Générale du Programme »). La remise du présent Document d'Information ou une quelconque vente effectuée à partir de ce document ne peut en aucun cas impliquer qu'il n'y a pas eu de changement dans les affaires de l'Émetteur et ses filiales consolidées depuis la date du présent Document d'Information ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément à ce document, qu'il n'y a pas eu de changement dans la situation financière de l'Émetteur ou de l'Émetteur et ses filiales consolidées depuis la date du présent document ou depuis la date du plus récent avenant ou supplément à ce document, ou qu'une quelconque autre information fournie dans le cadre du présent Programme soit exacte à toute date postérieure à la date à laquelle elle est fournie ou à la date indiquée sur le document dans lequel elle est contenue, si cette date est différente.**

**La diffusion du présent Document d'Information et l'offre ou la vente de Titres peuvent faire l'objet de restrictions légales dans certains pays. En particulier, ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont entrepris d'action visant à permettre une offre autre qu'à des investisseurs qualifiés tel que ce terme est défini par l'article 2(e) du Règlement Prospectus des Titres ou la distribution du présent Document d'Information dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Titres ne pourront être offerts ou vendus, directement ou indirectement, et ni le présent Document d'Information ni tout autre document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou réglementation applicable. Les personnes qui viendraient à se trouver en possession du présent Document d'Information ou de Titres doivent se renseigner sur lesdites restrictions et les respecter.**

**Les Titres n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (*U.S. Securities Act of 1933*), telle que modifiée (la « Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières ») ou d'un enregistrement auprès d'une des autorités responsables de la réglementation boursière d'un État ou d'une autre juridiction américain(e). Sous réserve de certaines exceptions, les Titres ne peuvent être offerts ou vendus, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis. Les Titres seront offerts et vendus hors des États-Unis dans le cadre des opérations extraterritoriales (*offshore transactions*) conformément à la Réglementation S de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières (la « Réglementation S »).**

**Pour une description de certaines restrictions applicables à l'offre, la vente et la transmission des Titres et à la diffusion du présent Document d'Information, se reporter au chapitre « Souscription et Vente ». Il existe en particulier des restrictions à la distribution du présent Document d'Information et à l'offre et la vente des Titres aux États-Unis d'Amérique, dans l'Espace Économique Européen et au Royaume-Uni.**

**Ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne font la moindre déclaration à un investisseur potentiel de Titres quant à la légalité de son investissement en vertu des lois applicables. Tout investisseur potentiel de Titres devrait être capable d'assumer le risque économique de son investissement en Titres pour une période de temps indéterminée.**

**Le présent Document d'Information ne constitue ni une invitation ni une offre faite par ou pour le compte de l'Émetteur, des Agents Placeurs ou des Arrangeurs de souscrire ou d'acquérir des Titres.**

Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont vérifié les informations ou déclarations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information. Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne font de déclaration expresse ou implicite, ni n'acceptent de responsabilité quant à la sincérité, à l'exactitude ou au caractère exhaustif de toute information ou déclaration contenue ou incorporée par référence dans le présent Document d'Information. Le Document d'Information et toute autre information fournie dans le cadre du Programme ne sont pas supposés constituer des éléments permettant une quelconque estimation financière ou une quelconque évaluation et ne doivent pas être considérés comme une recommandation d'achat de Titres formulée par l'Émetteur, les Arrangeurs ou les Agents Placeurs à l'attention des destinataires du présent Document d'Information ou de tous autres états financiers. Chaque investisseur potentiel de Titres devra juger par lui-même de la pertinence des informations contenues dans le présent Document d'Information et fonder sa décision d'achat de Titres sur les recherches qu'il jugera nécessaires. Ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs n'ont examiné, ni ne s'engagent à examiner, la situation financière ou générale de l'Émetteur pendant la durée de validité du présent Document d'Information, ni ne s'engagent à faire part à un quelconque investisseur ou investisseur potentiel des informations qu'ils seraient amenés à connaître.

**GOVERNANCE DES PRODUITS MiFID II / MARCHÉ CIBLE – Les Conditions Définitives des Titres peuvent inclure une légende intitulée « Gouvernance des Produits MiFID II »** qui indiquera l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« AEMF »), le 5 février 2018 et les canaux de distribution des Titres appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « distributeur ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible ; cependant, un distributeur soumis à la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « MiFID II ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Une détermination sera réalisée lors de chaque émission quant à la question de savoir si, pour les besoins des règles de Gouvernance des Produits MiFID II au titre de la Directive Délégué (UE) 2017/593 (les « Règles de Gouvernance des Produits MiFID II »), chaque Agent Placeur souscrivant aux Titres est un producteur au titre de ces Titres. En dehors de cette hypothèse, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs, ni leurs affiliés respectifs ne seront considérés comme producteurs pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFID II.

**GOVERNANCE DES PRODUITS MiFIR AU ROYAUME-UNI / MARCHÉ CIBLE – Les Conditions Définitives des Titres peuvent inclure une légende intitulée « Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni »** qui indiquera l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* (« FCA ») intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), et les canaux de distribution des Titres appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « distributeur ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible ; cependant, un distributeur soumis au Guide de la FCA relatif à l'Intervention sur les Produits et à la Gouvernance des Produits (*FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook*) (les « Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.

Une détermination sera réalisée lors de chaque émission quant à la question de savoir si, pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni, chaque Agent Placeur souscrivant aux Titres est un producteur au titre de ces Titres. En dehors de cette hypothèse, ni les Arrangeurs, ni les

**Agents Placeurs, ni leurs affiliés respectifs ne seront considérés comme producteurs pour les besoins des Règles de Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni.**

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL ÉTABLIS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN – Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail dans l'Espace Économique Européen (« EEE »). Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de MiFID II ; ou (ii) un client au sens de la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, tel que modifié (le « Règlement PRIIPs ») pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail dans l'EEE n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs.**

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DETAIL AU ROYAUME-UNI - Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« EUWA »); ou (ii) un client au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « FSMA ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014 qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA (le « Règlement PRIIPs du Royaume-Uni »), pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail au Royaume-Uni n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.**

## REMARQUES GÉNÉRALES

Le présent Document d'Information contient un glossaire des termes définis et acronymes en pages 132 et 133.

Dans le présent Document d'Information :

- le terme « **Action Logement Groupe** » ou « **ALG** » désigne l'association Action Logement qui est la holding de tête, du groupe Action Logement et regroupe notamment un pôle de services, porté par l'Émetteur, et un pôle immobilier social et intermédiaire porté principalement par une autre filiale, Action Logement Immobilier (« **ALI** »).
- le terme « **groupe Action Logement** » désigne le groupe composé d'Action Logement Groupe et de ses filiales consolidées y compris l'Émetteur et ALI.

Le Document d'Information contient des indications sur les objectifs, les perspectives et les axes de développement de l'Émetteur et ses filiales consolidées ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par l'Émetteur. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. Sauf obligation législative ou réglementaire qui s'appliquerait, l'Émetteur ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'Information afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, les conditions ou les circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Information.

## TABLE DES MATIÈRES

REMARQUES GÉNÉRALES .....	6
FACTEURS DE RISQUES .....	8
DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME.....	30
DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE .....	34
SUPPLÉMENT AU DOCUMENT D'INFORMATION .....	35
MODALITÉS DES TITRES .....	36
UTILISATION ET ESTIMATION DU MONTANT NET DES FONDS .....	52
DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR .....	53
ÉVÉNEMENTS RÉCENTS.....	109
MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES .....	115
PARTIE A – CONDITIONS CONTRACTUELLES.....	117
PARTIE B – AUTRE INFORMATION .....	121
SOUSCRIPTION ET VENTE.....	124
INFORMATIONS GÉNÉRALES .....	127

## FACTEURS DE RISQUES

*L'Émetteur considère que les facteurs de risques suivants ont de l'importance pour la prise de décisions d'investissement dans les Titres et/ou peuvent altérer sa capacité à remplir les obligations que lui imposent les Titres à l'égard des investisseurs. Ces risques sont aléatoires et l'Émetteur n'est pas en mesure de s'exprimer sur l'éventuelle survenance de ces risques.*

*L'Émetteur considère que les facteurs décrits ci-après représentent les principaux risques propres à l'Émetteur ainsi que les principaux risques inhérents aux Titres émis dans le cadre du Programme, sans pour autant qu'ils soient cependant exhaustifs. Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls risques auxquels un investisseur dans les Titres est exposé. D'autres risques et incertitudes, qui ne sont pas connus de l'Émetteur à ce jour ou qu'il considère à la date du présent Document d'Information comme non déterminants, peuvent avoir un impact significatif sur un investissement dans les Titres. Les investisseurs potentiels doivent également lire les informations détaillées qui figurent par ailleurs dans le présent Document d'Information et se faire leur propre opinion avant de prendre toute décision d'investissement. En particulier, les investisseurs doivent faire leur propre évaluation des risques associés aux Titres avant d'investir dans les Titres et doivent consulter leurs propres conseillers financiers ou juridiques quant aux risques associés à l'investissement dans une Souche de Titres spécifique et quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de leur propre situation.*

*Toute référence ci-dessous à un Article renvoie à l'article numéroté correspondant dans le chapitre « Modalités des Titres ».*

*Les termes en capitales non définis dans la présente section auront la signification qui leur est donnée au chapitre « Modalités des Titres » ou « Description de l'Émetteur ».*

### 1 RISQUES RELATIFS À L'ÉMETTEUR

#### 1.1 Complexité organisationnelle du groupe Action Logement

L'Émetteur est une société de financement qui a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, il assure la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (la « **PEEC** ») et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

La PEEC est un versement annuel obligatoire des entreprises créé par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code de la construction et de l'habitation, le « **Code** ») pour généraliser une démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés. La collecte de la PEEC a fait l'objet d'une réorganisation récente aux termes de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 (l'« **Ordonnance** ») qui a mené à la création du groupe Action Logement en 2016, piloté par les Partenaires Sociaux. Le groupe Action Logement est composé d'une structure faitière, Action Logement Groupe, qui assume un rôle exclusivement politique et s'appuie sur (i) un pôle « services » géré par l'Émetteur, chargé de la collecte unique des fonds de la PEEC et de la promotion des aides financières et des services d'Action Logement et (ii) un pôle « immobilier », principalement Action Logement Immobilier, dont la principale mission est la construction et la gestion de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

L'Émetteur a été créé en 2016 et résulte de la fusion des 20 organismes existants (appelés comités interprofessionnels du logement (« **CIL** »)), qui assuraient localement la collecte de la PEEC et sa distribution en un collecteur unique, l'Émetteur.

Les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs règles d'utilisation (les « **Emplois** ») sont fixées par une convention conclue entre l'État et ALG pour une durée de 5 ans. La dernière convention



quinquennale a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « **Convention Quinquennale** »). La Convention Quinquennale a été modifiée par un avenant signé le 25 avril 2019 (le « **Plan d'Investissement Volontaire** » ou « **PIV** »), un deuxième avenant signé le 2 décembre 2019 avec un Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (le « **PIVOM** ») et un troisième avenant signé le 15 février 2021 visant à conforter la relance après la crise sanitaire (l'« **Avenant Reprise** »).

L'Ordonnance qui a créé le groupe Action Logement a confié à Action Logement Groupe, actionnaire unique de l'Émetteur, le rôle de déterminer sa stratégie et de conclure avec l'État la Convention Quinquennale. La mise en œuvre de la stratégie produite de l'Émetteur, qui est décidée au niveau d'Action Logement Groupe, pourrait, dans certains cas, mettre en tension les capacités opérationnelles de l'Émetteur.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions et actions de l'Émetteur nécessite l'autorisation préalable d'Action Logement Groupe et de ses propres comités, en complément des comités et instances de gouvernance propres à l'Émetteur.

Cette complexité organisationnelle peut induire des circuits de décisions parfois longs et contradictoires.

A la date de rédaction du présent Document d'Information, l'État et les Partenaires sociaux ont entamé des discussions pour poursuivre la modernisation du modèle d'Action Logement et des relations entre l'État et le groupe.

## **1.2 Risques liés aux relations avec l'État**

Le système de gouvernance de toutes les entités du groupe Action Logement est paritaire, caractérisé par une égale représentation au sein de ses instances de gestion entre les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives d'employeurs et les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives des salariés (les « **Partenaires Sociaux** »). L'Émetteur est cependant structurellement dépendant de l'État, représenté par trois commissaires du gouvernement au sein de son conseil d'administration, qui disposent d'un droit de veto sur certaines décisions prévu par ses statuts. La Convention Quinquennale contractualise entre l'État et l'Émetteur, les orientations générales négociées avec les Partenaires Sociaux, des dispositifs financés par la PEEC et mis en œuvre par l'Émetteur.

Les négociations entre les Partenaires Sociaux et l'État pourraient, dans certains cas, créer des situations de tension dans la gestion du groupe Action Logement. De plus, l'Émetteur n'est pas en mesure d'anticiper les décisions de l'État dont les prises de position peuvent évoluer. La Convention Quinquennale pourrait ne pas être renouvelée ou faire l'objet de modifications par avenant ou être renouvelée à des conditions moins favorables. L'État pourrait également contraindre l'Émetteur et ses filiales consolidées à renforcer le subventionnement de politiques publiques au détriment d'autres activités plus conformes aux objectifs des Partenaires Sociaux.

De telles mesures, y compris la captation de ressources par l'État, pourraient avoir un impact significatif sur la situation financière, les résultats de l'Émetteur et ses filiales consolidées, son activité et ses perspectives.

## **2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR**

### **2.1 Risques liés à l'activité de collecte de la PEEC**

Pour conduire ses activités, l'Émetteur dispose notamment des ressources issues de la collecte annuelle de la PEEC, de la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (« **PSEEC** ») et de la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (« **PEAEC** »), ainsi que des remboursements des prêts (les « **Retours de prêts** ») qu'il a précédemment consentis à des personnes

physiques ou à des personnes morales. La collecte de la PEEC représente 54% des ressources de l'Émetteur en 2021.

L'État pourrait, par voie législative ou réglementaire, réduire voire supprimer la PEEC qui constitue à ce jour la principale ressource de l'Émetteur, ou décider d'en confier la collecte à un autre organisme et d'en intégrer le produit au budget de fonctionnement de l'État, ce qui pourrait avoir des conséquences importantes sur les résultats, la stratégie ou les perspectives l'Émetteur.

Le champ d'application de la PEEC est défini par la loi : ainsi sont redevables de la PEEC, les employeurs du secteur privé non agricole d'au moins 50 salariés, tous établissements confondus. Ce seuil a été modifié par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite « loi PACTE ») en passant de 20 à 50 salariés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Afin de compenser les impacts de rehaussement du seuil d'assujettissement de la collecte de la PEEC, l'État a versé un complément de 238 millions d'euros au cours de l'exercice 2020, tel que prévu par la convention relative au PIV portant avenant à la Convention Quinquennale et modifié par le quatrième projet de loi de finances rectificative pour l'année 2020. Cependant, la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a supprimé la compensation au bénéfice de l'Émetteur : les 620 millions d'euros prévus au titre des exercices 2021 et 2022 ne seront en conséquence pas versés à l'Émetteur.

Le champ d'application de la PEEC ou son taux, fixé à 0,45% de la masse salariale depuis 1992, pourraient faire l'objet d'autres modifications, entraînant une modification de la Convention Quinquennale, qui seraient susceptibles d'avoir un impact significatif sur les résultats, la stabilité financière et les perspectives de l'Émetteur et ses filiales consolidées.

## **2.2 Risque de crédit lié aux activités de financement de l'Émetteur**

L'Émetteur apporte un soutien financier notamment sous forme de prêts, de subventions ou de dotations en fonds propres auprès des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires. L'Émetteur accompagne également des personnes physiques, principalement des salariés, dans leurs parcours résidentiels en leur proposant des services et des aides financières (notamment sous forme de prêts, de subventions et de cautions) qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi.

Le risque de crédit recouvre le risque de perte due à l'incapacité des débiteurs de l'Émetteur à faire face à leurs obligations financières : l'Émetteur est exposé aux risques de crédit des personnes auxquelles il a octroyé un crédit ou accordé une garantie.

### **(a) Risques liés au recouvrement des prêts**

Les encours de prêts aux personnes physiques représentent 3.690 millions d'euros net au 31 décembre 2021 (3.669 millions d'euros hors créances du fonds de garantie), soit 18% de l'actif net de l'Émetteur. Pour l'exercice 2021, hors créances du fonds de garantie, le coût du risque relatif aux personnes physiques est en reprise nette de 15,6 millions d'euros et les passages en pertes sur créances irrécouvrables représentent un montant de 15,5 millions d'euros. Le taux de NPL (*Non Performing Loans*) du portefeuille de prêts aux personnes physiques de l'Émetteur est de 1,89% au 31 décembre 2021 (hors créances du fonds de garantie).

### **(b) Pour l'exercice 2021, le coût du risque relatif aux personnes morales est en dotation nette de 2,2 millions d'euros et les passages en pertes sur créances irrécouvrables représentent un montant**

de 0,2 million d'euros, pour un encours de 12.397 millions d'euros net. Le taux de NPL du portefeuille de prêts aux personnes morales est de 4,27% au 31 décembre 2021.

(c) Risques liés aux garanties accordées

En complément des financements directs, l'Émetteur apporte également des concours aux personnes physiques sous la forme de garanties ou cautions. En pratique, les garanties accordées aux personnes physiques correspondent principalement aux garanties Loca-Pass et Visa pour le Logement et l'Emploi (« VISALE »). Le niveau global de ces engagements représentait 7.797 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2021 (dont VISALE 7.677 millions d'euros).

A la suite de la mise en jeu des garanties accordées, à défaut de recouvrement de la créance qui en résulte, une perte est supportée par l'Émetteur. Ce risque de perte fait l'objet d'un provisionnement dans les comptes consolidés de l'Émetteur au travers i) de provisions au passif pour les pertes estimées sur les mises en jeu futures portant sur les garanties accordées (142 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2021 dont VISALE 141 millions d'euros) et ii) de dépréciations des créances constatées lorsqu'un paiement a été réalisé par l'Émetteur suite à la mise en jeu d'une garantie, ces dépréciations s'élevant à 147 millions d'euros pour l'ensemble des dispositifs de garantie en 2021 (dont VISALE 50 millions d'euros).

Dans l'hypothèse où le taux de défaut des personnes auxquelles l'Émetteur a octroyé un crédit ou accordé une garantie augmenterait par rapport au taux actuel, l'Émetteur pourrait avoir à enregistrer des charges et provisions significatives pour créances douteuses ou irrécouvrables, ce qui affecterait alors sa rentabilité.

### 2.3 Risques liés aux contraintes imposées sur les activités de financement de l'Émetteur

Les Emplois de l'Émetteur sont soumis à des niveaux planchers et plafonds et à des ratios fixés dans la Convention Quinquennale, contrôlés par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (« ANCOLS ») :

- Les prêts accordés aux personnes morales sont des prêts bonifiés, c'est-à-dire accordés à des niveaux de taux d'intérêt inférieurs à celui qu'un emprunteur obtiendrait pour la même opération de logement social ou intermédiaire auprès d'un établissement de crédit. L'équivalent subvention (l'« EQS ») est défini dans la Convention Quinquennale comme le montant théorique de subvention qu'il faudrait verser pour compenser l'écart de taux d'intérêt entre le prêt accordé par l'Émetteur et un prêt accordé à un taux de référence, égal au taux du Livret A augmenté de 0,6%. La Convention Quinquennale fixe des minimums d'EQS selon le type d'Emploi. Certains changements du taux de référence, des règles de calcul ou du minimum d'EQS peuvent avoir un effet défavorable sur les résultats opérationnels et les perspectives futures de l'Émetteur.
- Le principe de non-discrimination qui régit les financements aux personnes morales octroyés par l'Émetteur, contrôlé par l'ANCOLS, peut contraindre l'Émetteur à orienter ses financements vers des opérations ou des bénéficiaires qui n'apportent pas le même niveau d'attractivité ou de sécurité que les financements octroyés aux filiales d'ALI. Le respect de ce principe pourrait, dans certains cas, avoir un effet défavorable sur ses résultats opérationnels et ses perspectives futures.

### **3 RISQUES LIÉS AUX SECTEURS SUR LESQUELS L'ÉMETTEUR OPÈRE**

#### **3.1 Risques liés à l'évolution défavorable des conditions macroéconomiques en France**

Le développement de l'activité de l'Émetteur et le montant de ses ressources pourraient être significativement affectés par un environnement politique changeant ou par l'évolution défavorable des principaux facteurs macroéconomiques en France, notamment les éléments suivants :

- les changements d'orientations politiques ;
- divers événements politiques, géopolitiques, environnementaux ou sanitaires défavorables tels que des catastrophes naturelles, tensions géopolitiques (notamment des mesures protectionnistes), actes terroristes, troubles sociaux, cyber-attaques, pandémie, conflits armés ou menaces de conflits et risques y afférents ;
- les changements démographiques ;
- les taux d'emploi et de croissance des entreprises ;
- l'inflation, le pouvoir d'achat et les dépenses de consommation ;
- la mise en œuvre de politiques du logement moins favorables au développement du logement social et intermédiaire, par l'État et les autorités locales ;
- la hausse des taux d'intérêt (y compris du livret A) et l'accès au financement pour les bailleurs sociaux et intermédiaires et pour les ménages souhaitant accéder à la propriété immobilière ; et
- les taux d'imposition et les modifications de la fiscalité notamment applicable à la PEEC.

Ces facteurs peuvent avoir une incidence défavorable sur les activités, la situation financière et les perspectives de développement de l'Émetteur.

#### **3.2 Les évolutions du marché de l'immobilier résidentiel pourraient avoir un impact négatif sur les activités de l'Émetteur**

Sur des périodes plus longues, le marché immobilier français a connu plusieurs baisses et hausses des prix des actifs immobiliers et des loyers. Bien que ces épisodes soient récurrents, ils sont difficiles à prévoir et ne sont pas systématiquement anticipés par les opérateurs et les analystes.

Les constructions de logements sociaux et intermédiaires n'évoluent pas de façon totalement corrélée avec le marché de l'immobilier classique. Cependant, les variations du marché de l'immobilier impactant la production et la vente des actifs immobiliers pourraient avoir des impacts négatifs pour l'Émetteur et ses filiales consolidées :

- Une baisse du marché de l'immobilier pourrait entraîner des pertes pour l'ONV, qui est une filiale de l'Émetteur. L'ONV a pour objectif de dynamiser la vente de logements sociaux, en acquérant des logements en bloc auprès des bailleurs sociaux, pour ensuite les revendre en priorité aux locataires occupants. La survenance d'une baisse du marché de l'immobilier entre l'acquisition par bloc puis leur revente à l'unité pourrait entraîner des pertes pour l'ONV, limitées cependant par la décote que l'ONV a prévu d'appliquer à ses prix de vente.
- Une dégradation de la conjoncture économique pourrait également entraîner des difficultés dans la réalisation des objectifs de vente de logements sociaux, intermédiaires ou libres des organismes HLM. Cette baisse de l'activité de vente pourrait entraîner des difficultés financières de certains

organismes avec lesquels l'Émetteur a conclu des prêts et dégrader la qualité de crédit de ces contreparties.

- A l'inverse, la hausse des prix du foncier et des coûts de construction peut avoir une influence sur la production de logements neufs des bailleurs sociaux et intermédiaires et sur les achats des accédants à la propriété auxquels l'Émetteur octroie des prêts et ainsi diminuer son activité et ses revenus.

La survenance de ces événements pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Émetteur.

### **3.3 Inadéquation des services proposés par l'Émetteur par rapport aux évolutions futures du marché**

L'offre de services proposée par l'Émetteur est établie sur la base des Emplois prévus par la Convention Quinquennale telle que modifiée par le Plan d'Investissement Volontaire et par le troisième avenant signé le 15 février 2021 visant à conforter la relance après la crise sanitaire. Cette offre pourrait faire l'objet d'autres modifications (voir « *Risques liés à l'activité de collecte de la PEEC* »). L'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés dans le cadre de leur mise en œuvre, notamment en rencontrant un excès ou, à l'inverse, un défaut de demandes pour certains des Emplois qui ne seraient pas ou plus en adéquation avec les besoins du marché. Par ailleurs, la pertinence et l'utilité sociale de certains dispositifs relevés dans les bilans semestriels d'exécution et l'évaluation de la Convention Quinquennale pourraient être remises en cause si les dispositifs proposés n'étaient *in fine* pas utilisés ou pas efficaces.

L'offre de services proposée par l'Émetteur pourrait ainsi ne plus être adaptée à l'évolution des besoins en logements des salariés ou aux aides qu'attendent les entreprises pour soutenir l'emploi, ce qui pourrait ainsi avoir un impact négatif significatif tant sur les résultats que sur l'image de l'Émetteur.

### **3.4 La satisfaction insuffisante des entreprises assujetties à la PEEC pourrait entraîner sa remise en cause**

Les orientations actuelles et futures de la Convention Quinquennale négociées entre les Partenaires Sociaux et l'État et leur mise en œuvre pourraient ne pas donner entière satisfaction aux entreprises et à leurs salariés.

En particulier, des changements défavorables dans les conditions d'attribution de logements locatifs à des salariés pourraient survenir : en contrepartie de son activité de financement du logement social et intermédiaire, l'Émetteur bénéficie de droits de réservation qui lui permettent d'attribuer des logements dans le parc social et intermédiaire aux salariés des entreprises contribuant à la PEEC, ce qui constitue un élément clef dans la relation de l'Émetteur avec ces entreprises et dans l'adhésion, depuis 1953, des Partenaires Sociaux au principe de la PEEC pour soutenir l'emploi et le logement. Les conditions d'octroi et d'exercice des droits de réservation pourraient ainsi être amenées à évoluer, ce qui pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à satisfaire les besoins des salariés et des entreprises.

Par ailleurs, à la suite de la réforme de la collecte de la PEEC, le lien entre les entreprises et le groupe Action Logement s'est modifié, en raison de l'arrêt de la concurrence entre les CIL. La relation de proximité qu'il y avait entre les CIL et les entreprises s'est parfois distendue, rendant plus difficile d'une part la communication sur les services rendus, d'autre part la compréhension de l'évolution de l'offre de l'Émetteur et ses filiales consolidées. L'Émetteur conserve cependant une organisation locale sur tout le territoire, s'appuyant sur 13 délégations régionales et plus de 160 implantations.

Ces changements de positionnement et d'organisation peuvent être mal compris par les entreprises et, le temps de la transition, ces entreprises pourraient être amenées à penser que la qualité des services qui leur sont rendus est amoindrie.

Dans ces circonstances, les entreprises pourraient alors souhaiter utiliser directement leur PEEC en mettant elles-mêmes des actions en place pour le logement de leurs salariés, ou ne plus soutenir le dispositif fiscal de la PEEC tel qu'il existe aujourd'hui et agir au sein des organisations interprofessionnelles représentatives d'employeurs qui figurent parmi les instances de gestion de l'Émetteur pour en demander la modification, voire la suppression, en vue d'alléger leurs charges. De tels événements pourraient avoir des conséquences négatives significatives sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Émetteur.

### **3.5 L'activité de l'Émetteur est sensible aux changements de l'environnement concurrentiel**

L'Émetteur opère principalement dans un environnement non-concurrentiel. Néanmoins, pour certaines de ses activités, différents acteurs peuvent proposer des offres concurrentes de celle de l'Émetteur.

S'agissant de l'octroi de prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires, l'offre de l'Émetteur est complémentaire de celles de la CDC et des établissements bancaires. Certains bailleurs pourraient préférer les offres de ces établissements, qui proposent des taux d'intérêt historiquement bas sur des maturités longues et qui ne demandent pas, en contrepartie des prêts accordés, des droits de réservation locative.

L'évolution des taux d'intérêt pourrait également rendre moins attractifs les prêts accession sociale et travaux proposés par l'Émetteur à des personnes physiques, ce qui pourrait entraîner une baisse de la rentabilité de cette activité par de moindres volumes ou par la décision d'en abaisser le taux d'intérêt.

S'agissant de l'octroi de garanties aux personnes physiques, alors même que le service proposé par l'Émetteur est gratuit, celui-ci pourrait sur certains segments de clientèle se trouver concurrencé par certains organismes d'assurance.

Tous ces facteurs pourraient diminuer l'utilité sociale de l'Émetteur, avoir une incidence défavorable importante sur les volumes d'activité, la rentabilité de l'Émetteur, ses perspectives de développement et ses résultats d'exploitation et, par conséquent, sur sa situation financière et ses perspectives futures.

## **4 RISQUES OPÉRATIONNELS**

### **4.1 L'Émetteur est soumis aux risques liés aux plateformes en ligne utilisées pour ses activités**

L'Émetteur propose le versement de la PEEC, le service VISALE ainsi que la distribution de subventions et de prêts pour les travaux de rénovation énergétique et pour la mobilité géographique, par le biais de différentes plates-formes en ligne, qui peuvent à un instant donné ne pas fonctionner correctement notamment en raison de problèmes logiciels que l'Émetteur n'est pas en mesure de résoudre par lui-même.

Si ces systèmes de plates-formes en ligne devaient être détruits ou endommagés, les Emplois mais aussi les ressources de l'Émetteur pourraient en être perturbés, entraînant une perte potentielle de revenus pour l'Émetteur et un impact négatif sur son activité et sa réputation.

### **4.2 L'Émetteur est soumis à des risques liés aux systèmes d'information**

L'Émetteur ou ses sous-traitants utilisent un certain nombre d'outils d'information et de systèmes de communication et d'information qui jouent un rôle essentiel dans la conduite de ses affaires, tel que la

gestion des aides et des services aux salariés des entreprises et des prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires.

Dans le cadre de la réforme du groupe Action Logement, un projet de « système commun » a été initié pour remplacer les systèmes d'information des 20 CIL fusionnés et répondre aux nouveaux besoins et obligations de l'Émetteur. L'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés importantes à déployer ce système d'information, à transférer les données sur un système unique et à maîtriser les budgets et les moyens humains, les plannings et le contenu des systèmes d'information, ainsi qu'à gérer le nombre très important de projets simultanés.

Les données de production de l'Émetteur sont issues de fusions successives. Les bases de données détenues sur les clients et les services rendus pourraient être incomplètes et/ou potentiellement erronées.

Les systèmes d'information de l'Émetteur et de ses sous-traitants pourraient également faire l'objet d'attaques cybercriminelles entraînant le vol ou le détournement de données confidentielles, l'extorsion de fonds ou une interruption temporaire des activités de l'Émetteur. Les conséquences peuvent être financières (résiliation de contrats, pénalités, etc.), de réputation (divulgaration de données opérationnelles ou de données financières non publiques) ou juridiques (responsabilité envers les personnes morales ou physiques pour lesquelles l'Émetteur ou ses sous-traitants détiennent des informations confidentielles ou sensibles).

Toute défaillance, perturbation ou piratage de ces systèmes d'information, ou toute perte de données, pourrait entraîner des défaillances ou des perturbations dans les activités de l'Émetteur et pourrait entraîner des coûts importants liés à la récupération et à la vérification des informations, ainsi qu'une perte potentielle d'activité et de réputation.

#### **4.3 L'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de retenir les membres de son équipe de direction ou d'attirer et de conserver des employés qualifiés**

L'activité de l'Émetteur dépend de l'implication et de l'expertise de sa direction. Celle-ci est composée de dirigeants et d'employés expérimentés choisis pour leurs compétences éprouvées et leur expertise dans le secteur d'activité de l'Émetteur.

La perte ou le changement récurrent d'un ou de plusieurs membres de la direction de l'Émetteur pourrait nuire à sa réputation, sa capacité à préparer et à mettre en œuvre un plan d'affaires efficace, à développer sa stratégie et à mettre en œuvre ses activités, et l'Émetteur pourrait rencontrer des difficultés à trouver de nouveaux employés satisfaisants pour remplacer ceux qui ont quitté l'entreprise. La perte d'employés clés de l'Émetteur pourrait également entraîner une perte de compétences techniques ou spécifiques, ce qui pourrait ralentir ou altérer certaines activités ou projets. En cas de perte de ces employés, l'Émetteur devrait recruter de nouveaux employés qualifiés afin de développer son activité et pourrait devoir les former afin de les familiariser avec les enjeux et les contraintes qui lui sont propres.

En outre, les salariés de l'Émetteur sont en grande majorité issus des anciens CIL, qui du fait de leur taille plus petite, n'étaient pas soumis à autant de réglementations. La réforme du groupe Action Logement conduit les collaborateurs à s'adapter à de nouveaux rôles et de nouvelles responsabilités qui peuvent s'avérer complexes.

Toute incapacité de l'Émetteur à retenir du personnel hautement qualifié ou à attirer de nouveaux employés et à les former adéquatement pourrait réduire l'efficacité de son organisation et sa capacité à exécuter son plan d'affaires et sa stratégie.

#### **4.4 Les risques liés aux assurances souscrites**

L'Émetteur a souscrit un certain nombre de polices d'assurance afin d'assurer ses activités. Outre le fait que celles-ci comportent des clauses d'exclusion et ne couvrent qu'une partie des risques opérationnels supportés par l'Émetteur, celui-ci est exposé à la survenance du défaut d'un de ses assureurs.

### **5 RISQUES RÉGLEMENTAIRES, JURIDIQUES ET FISCAUX**

#### **5.1 L'activité de l'Émetteur est soumise à de nombreuses réglementations qui pourraient évoluer dans le futur**

Compte tenu de sa qualité de société de financement, l'Émetteur est tenu de respecter de nombreuses réglementations. Toute modification de la réglementation applicable aux sociétés de financement, ainsi qu'à son interprétation et son application par les autorités compétentes, pourrait entraîner des charges supplémentaires qui pourraient avoir un impact négatif sur ses résultats opérationnels ou ses perspectives de développement ou de croissance.

Au regard de ses activités, l'Émetteur pourrait être affecté par toute nouvelle disposition législative portant directement sur l'Émetteur ou ayant des répercussions indirectes sur celui-ci, notamment en affectant le régime juridique ou fiscal applicable au logement social et intermédiaire (notamment en matière de rénovation et de construction). L'Émetteur bénéficie d'un régime fiscal spécifique pour ses activités d'intérêt général, assimilées à des activités de logement social. Il bénéficie à ce titre d'une exonération partielle d'impôt sur les sociétés.

De tels changements pourraient conduire l'Émetteur à perdre tout ou partie de ses avantages, y compris les possibilités de financement par dotation en capital et prêts, mais aussi modifier ses orientations stratégiques et impacter ses résultats d'exploitation, sa situation financière et ses perspectives d'avenir.

#### **5.2 L'Émetteur est soumis à la réglementation relative à la sécurité et à l'utilisation des données personnelles**

L'Émetteur collecte et utilise les données personnelles concernant les personnes physiques et morales sur les plates-formes en ligne et ses employés. Ces données sont soumises à la réglementation européenne et française sur les données à caractère personnel, en particulier le règlement général sur la protection des données (n°2016/679/UE). L'Émetteur ne peut garantir que les autorités compétentes ou une personne concernée ne chercheront pas à contester les conditions de traitement des données personnelles. En outre, l'Émetteur ne peut garantir qu'il n'y aura pas de défaillance de son système de sécurité, ce qui pourrait conduire à une utilisation frauduleuse des données personnelles ou des informations confidentielles des personnes concernées.

L'Émetteur ne peut garantir qu'il ne sera pas tenu responsable des actes commis par des sous-traitants gérant une partie du traitement des données personnelles ou en relation avec le partage de données personnelles par l'Émetteur avec ses partenaires ou avec l'utilisation des données partagées par ses partenaires, conformément à la réglementation applicable.

La survenance de tels événements pourrait engager la responsabilité de l'Émetteur et avoir ainsi une incidence défavorable sur sa réputation, ses activités, ses résultats d'exploitation ou sa situation financière.

En outre, si, pour des raisons réglementaires, l'Émetteur n'était plus en mesure d'utiliser les données personnelles de ses clients ou prospects, de telles restrictions pourraient ralentir et/ou limiter le développement de sa stratégie numérique, qui est conçue pour répondre aux besoins des individus et s'inscrit dans sa stratégie commerciale. La survenance d'un tel événement pourrait avoir une incidence



défavorable importante sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation financière et les perspectives futures de l'Émetteur.

### **5.3 L'Émetteur est soumis à des risques liés à l'éthique des affaires et à la responsabilité sociale d'entreprise**

L'activité de l'Émetteur implique d'échanger avec les différents acteurs du marché immobilier sur la création d'immeubles d'habitation. Les acteurs de ce marché, nombreux et indépendants de l'Émetteur, pourraient être impliqués dans des enquêtes de corruption ou de blanchiment d'argent. Si l'Émetteur devait être impliqué dans ces enquêtes du fait de l'activité de ces acteurs, il pourrait en résulter des conséquences juridiques ou judiciaires qui pourraient affecter sa rentabilité, son image et ses perspectives.

Par ailleurs, si l'utilité sociale de certains dispositifs financés par l'Émetteur devait être remise en cause ou contrebalancée par des impacts négatifs des activités financées, l'Émetteur pourrait être exposé à un risque de réputation qui pourrait nuire à son activité et à sa capacité à mener ses activités.

### **5.4 L'Émetteur pourrait ne pas être en mesure de protéger la propriété intellectuelle nécessaire à l'exercice de ses activités**

L'Émetteur s'appuie sur le droit de la propriété intellectuelle (notamment en matière de noms commerciaux, marques, bases de données et droits d'auteur) ainsi que sur les lois relatives aux secrets des affaires et à la concurrence déloyale, pour protéger ses droits sur ses produits et services. Toutefois, les demandes d'enregistrement de marques ne donnent pas toujours lieu à un enregistrement et les marques enregistrées peuvent être inefficaces face à la concurrence ou peuvent être invalidées en cas d'opposition ultérieure. Par ailleurs, les mesures prises par l'Émetteur pour protéger ses droits de propriété intellectuelle pourraient s'avérer inadéquates, ce qui pourrait entraîner des violations et des atteintes à ses droits de propriété intellectuelle en ce qui concerne ses produits et services. Les secrets des affaires de l'Émetteur pourraient être portés à la connaissance de ses concurrents et l'Émetteur pourrait être incapable de protéger efficacement ses droits à ses renseignements confidentiels. En outre, d'autres sociétés pourraient faire valoir des droits sur la propriété intellectuelle de l'Émetteur ou contester la revendication de ces droits par l'Émetteur.

### **5.5 Le risque de non-conformité**

Le risque de non-conformité recouvre le risque de sanction judiciaire, administrative ou disciplinaire, de perte financière significative ou d'atteinte à la réputation qui résulte du non-respect de dispositions régissant les activités bancaires et financières, qu'elles soient de nature législative ou réglementaire, nationales ou européennes directement applicables ou qu'il s'agisse de normes professionnelles et déontologiques ou d'instructions d'instances de l'Émetteur ou de ses filiales consolidées. Dans l'hypothèse où l'Émetteur ne serait pas en mesure de se conformer à ces normes, existantes ou futures, on ne peut exclure que celui-ci se voit sanctionner, voire retirer son agrément de société de financement, avec pour conséquence l'impossibilité d'exercer son activité. Le dispositif de contrôle de la conformité que l'Émetteur a mis en place a vocation à limiter l'occurrence d'un risque de non-conformité. Une attention particulière est portée aux réglementations les plus prégnantes pour l'Émetteur (Code de la construction et de l'habitation, Code monétaire et financier, réglementation bâloise, ...). Le dispositif de contrôle ne peut pour autant garantir qu'un tel risque n'advient pas. Ceci pourrait alors générer une perte de valeur ou une atteinte à la réputation de l'Émetteur.

## **5.6 Les risques de litiges**

Dans le cours normal de ses affaires, l'Émetteur peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou faire l'objet d'audits par les autorités fiscales ou réglementaires. De tels événements peuvent entraîner un risque financier et un risque pour sa réputation et/ou son image.

## **6 RISQUES FINANCIERS**

### **6.1 Les risques liés à la situation financière et à la politique de financement de l'Émetteur**

L'Émetteur vise à augmenter son niveau d'endettement notamment par recours à l'emprunt obligataire, ce qui va modifier son modèle emplois-ressources historiquement fondé sur un équilibre minimisant le recours à des emprunts.

L'endettement de l'Émetteur pourrait avoir les conséquences suivantes :

- une difficulté à s'acquitter de ses obligations de remboursement à l'égard de sa dette et de ses autres éléments de passif ;
- un écart entre l'échéance et le coût de la dette au passif et la maturité et le rendement des emprunts à l'actif ;
- l'affectation d'une partie importante de ses ressources au remboursement de sa dette, ce qui réduirait les liquidités disponibles pour accorder des prêts et développer ses activités ;
- une plus grande vulnérabilité à un ralentissement de ses activités, de l'économie ou de l'industrie ;
- une souplesse limitée dans la planification et l'adaptation aux changements qui surviennent dans ses activités ; et
- des limites, entre autres, à sa capacité et à celle de ses filiales d'emprunter des fonds additionnels dans l'avenir et une augmentation des coûts liés à ces financements additionnels.

L'ensemble de ces risques pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de l'Émetteur à rembourser ses dettes ainsi que sur son activité, ses résultats opérationnels et sa situation financière.

La capacité de l'Émetteur de rembourser sa dette dépendra de sa rentabilité future, qui pourra être affectée par la conjoncture économique et des facteurs financiers, commerciaux, réglementaires et autres. Certains de ces facteurs sont indépendants de la volonté de l'Émetteur. Si l'Émetteur n'était pas en mesure de rembourser sa dette et de respecter ses autres obligations et engagements, il pourrait être contraint de refinancer sa dette afin d'obtenir les fonds nécessaires. L'Émetteur ne peut garantir que ces refinancements seront réalisés en temps opportun ou à des conditions satisfaisantes, qu'il réussira à les réaliser ou que ces refinancements seront autorisés.

### **6.2 L'Émetteur est soumis à des risques liés à une dégradation de ses notations de crédit**

La dette à long terme de l'Émetteur est notée Aa2, perspective stable, par Moody's et AA, perspective négative, par Fitch, à la date du présent Document d'Information, et pourrait à l'avenir être notée par d'autres agences de notation. Cette note est fondée sur la capacité de l'Émetteur à respecter ses obligations de remboursement, sa liquidité, certains ratios financiers, son profil opérationnel et sa situation financière, ainsi que sur ses liens avec l'État et sur d'autres facteurs jugés importants pour son secteur et, plus généralement, pour ses perspectives économiques.

Toute dégradation de la note de la dette de l'Émetteur pourrait augmenter le coût de refinancement de ses financements existants et pourrait avoir une incidence négative sur la capacité de l'Émetteur à financer ou à développer des projets futurs à des conditions acceptables. Toute augmentation des frais

de financement pourrait avoir une incidence négative sur les résultats d'exploitation de l'Émetteur et le rendement qu'il obtient sur ses activités. Dans l'éventualité où le financement ne serait plus disponible à des conditions satisfaisantes, la capacité de l'Émetteur de faire croître ses activités serait réduite, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'Émetteur, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

### **6.3 La capacité de l'Émetteur à lever des fonds pourrait être limitée**

L'Émetteur souhaiterait s'appuyer davantage sur l'endettement pour financer son développement. Ce mode de financement peut ne pas être disponible à des conditions satisfaisantes, notamment en cas de crise des marchés de capitaux ou des marchés de la dette, de hausse des taux d'intérêt, de dégradation de la notation de la dette de l'Émetteur ou de changement dans son activité, la situation financière ou la structure de l'actionnariat, ou des décisions de l'État français qui pourraient avoir un effet sur la perception qu'ont les investisseurs ou les prêteurs de sa solvabilité ou de l'attrait d'un investissement dans la dette de l'Émetteur.

Toute incapacité à mobiliser les capitaux nécessaires pourrait limiter les Emplois de l'Émetteur et pourrait ainsi avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats opérationnels et ses perspectives futures.

### **6.4 Le risque lié au non-respect des ratios prudentiels**

L'Émetteur bénéficie d'un agrément par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (« ACPR ») en qualité d'établissement de société de financement. Cet agrément soumet l'Émetteur à un certain nombre d'exigences réglementaires parmi lesquelles l'obligation de respecter des dispositions textuelles spécifiques, notamment en matière de ratios prudentiels.

Les dispositions prudentielles applicables aux sociétés de financement sont définies dans l'arrêté du 23 décembre 2013 modifié par l'arrêté du 11 septembre 2015 relatif au régime prudentiel des sociétés de financement et plus récemment par l'arrêté du 24 avril 2019. Les sociétés de financement sont assujetties à l'ensemble des exigences du Règlement (UE) 575/2013 du Parlement Européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement, tel que modifié (« CRR ») et des règlements et décisions de la Commission européenne adoptés en application du CRR et de la Directive (UE) 2013/36 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement telle que transposée en droit interne, telle que modifiée (« CRD 4 ») en matière de solvabilité et de grands risques. Elles ne sont pas soumises aux ratios de levier et de liquidité définis dans le CRR mais elles sont assujetties au coefficient de liquidité défini dans l'arrêté du 5 mai 2009 modifié par l'arrêté du 3 novembre 2014 et par l'arrêté du 24 avril 2019. Par ailleurs, dans la mesure où les dispositions de la CRD4 ont été étendues aux sociétés de financement dans le cadre de la transposition de cette directive, elles sont notamment soumises aux diverses exigences relatives aux coussins de fonds propres<sup>1</sup> (tels que définis par la CRD4).

A la date du présent Document d'Information, la contrainte en matière de ratio prudentiel qui s'applique à l'Émetteur est un ratio global de 10,5%, intégrant (i) l'exigence minimale de 8% (fonds propres de bases et autres fonds propres, article 92 du CRR), (ii) une exigence relative au coussin de conservation de 2,5%.

---

<sup>1</sup> Voir NOTICE 2020 - Modalités de calcul et de publication des ratios prudentiels dans le cadre de la CRDIV - [https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2020/11/12/20201030\\_notice\\_2020\\_crd\\_iv.pdf](https://acpr.banque-france.fr/sites/default/files/media/2020/11/12/20201030_notice_2020_crd_iv.pdf)

La contrainte de 10,5% inclut un coussin de fonds propres contracyclique de 0% depuis le 2 avril 2020, conformément à la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière (« HCSF »). Le 2 avril 2021, le HSCF a décidé de maintenir le taux de coussin de fonds propres contracyclique à 0%. Le 7 avril 2022, le HCSF a décidé de relever ce taux à 0,5%. Les banques devront se conformer à la nouvelle exigence à partir du 7 avril 2023. Le taux applicable à la date du présent document d'information est ainsi de 0%.

A la date du présent Document d'Information, l'Émetteur ne dispose ni de fonds propres additionnels de catégorie 1 (tels que définis à l'article 61 du CRR) ni de fonds propres de catégorie 2 (tels que définis à l'article 71 du CRR). La contrainte de ratio global correspond alors de facto à une contrainte sur les fonds propres de base de catégorie 1 (tels que définis à l'article 50 du CRR - contrainte de Common Equity Tier 1 « CET 1 »).

Les évolutions du cadre réglementaire sont susceptibles de renforcer les obligations et contraintes s'appliquant à l'Émetteur, avec un impact potentiellement significatif sur ses résultats ou ses perspectives.

Les exigences prudentielles de l'Émetteur relatives à la solvabilité sont mises en œuvre au niveau de chacun des cinq fonds visés par le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds de la société mentionnée à l'article L.313-19 du Code. Concernant les exigences sur la liquidité, celles-ci s'apprécient au niveau global.

L'Émetteur a donc mis en place un dispositif strict de suivi et d'anticipation des variations de ces ratios réglementaires de façon à garantir le respect permanent des exigences internes ou réglementaires. Le non-respect des contraintes réglementaires peut obliger l'Émetteur à mettre en œuvre une ou plusieurs mesures de rétablissement, voire entraîner la révocation de l'agrément de l'Émetteur comme société de financement et générer une perte de valeur pour l'Émetteur. Au 31 décembre 2021, les ratios de solvabilité des cinq fonds étaient respectés et le ratio de solvabilité agrégé de l'Émetteur était de 42,1%.

L'Émetteur prévoit de maintenir le ratio de solvabilité CET 1 agrégé au-dessus de 30% à fin 2022, significativement au-dessus de la limite réglementaire de 10,50% applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020, tout en respectant les contraintes applicables à chacun des fonds.

Par ailleurs, l'Émetteur est assujéti au respect du ratio réglementaire appelé coefficient de liquidité, qui est le rapport entre (i) au numérateur, les liquidités dont il disposera dans le mois à venir, (ii) au dénominateur, les exigibilités qu'il devra honorer dans le mois à venir. Les exigences sur la liquidité s'apprécient au niveau global des cinq fonds. L'Émetteur doit à tout moment présenter un coefficient de liquidité au moins égal à 100%.

La politique financière de l'Émetteur, validée par son conseil d'administration, encadre les limites et seuils d'alerte du coefficient de liquidité ainsi que l'impasse de liquidité qui représente la différence entre les passifs résiduels et les actifs résiduels du bilan jusqu'à extinction.

Le ratio peut connaître une forte volatilité en raison de la période de collecte de la PEEC réalisée en moyenne à plus de 90% durant le mois de décembre et de la saisonnalité de certains investissements réalisés par l'Émetteur.

Le non-respect du coefficient de liquidité peut obliger l'Émetteur à mettre en œuvre une ou plusieurs mesures de rétablissement, voire entraîner la révocation de l'agrément de l'Émetteur comme société de financement et générer une perte de valeur pour l'Émetteur. Dans l'éventualité où le respect du coefficient de liquidité serait menacé ou l'impasse de liquidité serait trop importante, la capacité de l'Émetteur de faire croître ses activités serait réduite, ce qui pourrait avoir une incidence défavorable importante sur l'Émetteur, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

## 7 RISQUES DE MARCHÉ

### 7.1 Les risques liés au fonctionnement des marchés financiers et du système bancaire

L'Émetteur n'a pas d'exposition aux marchés financiers à ce jour.

L'interconnexion entre les multiples institutions financières, entreprises de marché et chambres de compensation, augmente le risque que la défaillance opérationnelle de l'un d'entre eux puisse provoquer une défaillance opérationnelle de l'ensemble du secteur. La concentration sectorielle, entre intervenants de marché ou entre intermédiaires financiers, est susceptible d'accroître ce risque dans la mesure où des systèmes complexes et disparates doivent être coordonnés, souvent dans de brefs délais. Toute défaillance, interruption ou incident d'exploitation de ce type pourrait affecter défavorablement les capacités de l'Émetteur à conduire ses activités, en particulier l'octroi de prêts et garanties, et la gestion de l'exposition aux risques ou donner lieu à des pertes financières, une mise en cause de sa responsabilité, ainsi qu'à une interruption de ses activités, une intervention réglementaire ou une atteinte à sa réputation.

### 7.2 Risque de taux d'intérêt et d'inflation

Le risque de taux d'intérêt recouvre le risque pour l'Émetteur de subir des pertes provoquées par une évolution défavorable des taux d'intérêt du fait de l'ensemble de ses opérations de bilan et hors bilan, notamment en cas de déséquilibre entre les taux d'intérêt générés par ses actifs et ceux dus au titre de son passif. Le risque de taux d'intérêt comprend le risque de refinancement à un taux d'intérêt supérieur à celui initialement contracté, le risque de baisse du taux du Livret A auquel est indexée la majorité des prêts accordés par l'Émetteur aux personnes morales (avec un plancher qui limite à la baisse le taux applicable à 0,25%), ou le risque de remplacement d'un actif à un taux inférieur à celui initialement contracté. Dans ces circonstances, en cas d'évolution des taux, il peut y avoir un impact négatif sur la marge nette d'intérêt qui réduit d'autant les revenus de l'Émetteur pouvant générer une perte de valeur.

La collecte de la PEEC sous forme de prêts n'est cependant pas impactée par de telles évolutions, ces prêts étant accordés par les entreprises à l'Émetteur à taux zéro sur des durées de 20 ans *in fine*. En revanche, l'Émetteur est soumis au risque de variation des taux d'intérêt et au risque de hausse de l'inflation du fait de ses emprunts contractés auprès de la CDC. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 était de 1.102 millions d'euros et la durée résiduelle de ces emprunts auprès de la CDC est entre 17 et 19 ans, avec un taux d'intérêt variable indexé sur le taux du Livret A, un compte d'épargne populaire exonéré d'impôt qui rapporte actuellement 0,50 % (le Livret A est principalement destiné à financer le logement social, la politique de la ville et les investissements long terme des collectivités locales en France), augmenté de 90 points de base.

### 7.3 Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque que l'Émetteur et ses filiales consolidées ne puissent pas honorer leurs engagements ou dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché ou de facteurs qui leur sont spécifiques, dans un délai déterminé et à un coût raisonnable. Il traduit le risque de ne pas pouvoir faire face à des flux nets sortants de trésorerie, sur l'ensemble des horizons du court terme au long terme.

Par ailleurs, plus de 90% de la PEEC étant en moyenne collectée en décembre, l'Émetteur fait face à une forte saisonnalité de trésorerie, ce qui pourrait avoir un impact sur les Emplois ou nécessiter le recours à des financements à court terme ou moyen long terme afin de respecter les exigences prudentielles.

## 8 RISQUES RELATIFS AUX TITRES

Les paragraphes suivants décrivent les principaux facteurs de risque que l'Émetteur juge être significatifs pour les Titres afin d'évaluer les risques associés à ces Titres. Les investisseurs potentiels devraient consulter leurs propres conseils financiers et juridiques sur les risques liés à l'investissement dans une Souche de Titres particulière et quant à l'opportunité d'un tel investissement au regard de leur situation personnelle. Dans certaines circonstances, les porteurs de Titres peuvent perdre toute ou partie de la valeur de leur investissement en conséquence de l'application des modalités des Titres.

### 8.1 Les Titres peuvent ne pas être un investissement opportun pour tous les investisseurs

Chaque investisseur potentiel doit déterminer, sur la base de son propre examen et avec l'intervention de tout conseiller qu'il pourra juger utile selon les circonstances, l'opportunité d'un investissement dans les Titres au regard de sa situation personnelle. En particulier, chaque investisseur potentiel devrait :

- (i) avoir une connaissance et une expérience suffisante pour évaluer de manière satisfaisante les Titres, l'intérêt et les risques relatifs à un investissement dans les Titres concernés et l'information contenue dans ce Document d'Information ou dans tout supplément à ce Document d'Information ;
- (ii) avoir accès à et connaître des outils d'analyse appropriés pour évaluer, à la lumière de sa situation personnelle et de sa sensibilité au risque, un investissement dans les Titres concernés et l'effet que les Titres concernés pourraient avoir sur l'ensemble de son portefeuille d'investissement ;
- (iii) avoir des ressources financières et liquidités suffisantes pour supporter l'ensemble des risques d'un investissement dans les Titres, y compris lorsque la devise pour le paiement du principal ou des intérêts est différente de celle de l'investisseur potentiel ;
- (iv) comprendre parfaitement les modalités des Titres concernés et être familier avec le comportement de tous indices et marchés financiers concernés ; et
- (v) être capable d'évaluer (seul ou avec l'aide d'un conseil financier) les scénarios possibles pour l'économie, les taux d'intérêt ou tout autre facteur qui pourrait affecter son investissement et sa capacité à supporter les risques encourus.

Certains Titres peuvent être acquis dans le but de réduire le risque ou d'améliorer le rendement avec un risque supplémentaire connu, évalué et approprié pour l'ensemble du portefeuille d'investissement. Un investisseur potentiel ne devrait pas investir dans des Titres à moins que son expertise (seule ou avec l'aide de son conseil financier) ne lui permette d'évaluer la manière dont les Titres vont évoluer dans des conditions changeantes, les effets qui en résulteraient sur la valeur des Titres et l'impact de cet investissement sur l'ensemble du portefeuille d'investissement de l'investisseur potentiel.

### 8.2 Risques relatifs à la structure d'une émission particulière de Titres

Différents types de Titres peuvent être émis dans le cadre de ce Programme. Un certain nombre de ces Titres peuvent avoir des caractéristiques qui présentent des risques particuliers pour les investisseurs potentiels. Les caractéristiques les plus communes de ces Titres sont exposées ci-après :

*Toute option de remboursement anticipé au profit de l'Émetteur, prévue par les Conditions Définitives d'une émission de Titres donnée peut résulter pour les Porteurs en un rendement considérablement inférieur à leurs attentes*

Les Conditions Définitives d'une émission de Titres donnée peuvent prévoir une option de remboursement anticipé au profit de l'Émetteur. En conséquence, le rendement au moment du

remboursement peut être plus faible qu'attendu, et la valeur du montant remboursé des Titres peut être inférieure au prix d'achat sur le marché des Titres payé par le Porteur. En conséquence, une partie du capital investi par les Porteurs peut être perdu, de sorte que le Porteur ne recevra pas le montant total du capital investi. De plus, en cas de remboursement anticipé, les investisseurs qui choisissent de réinvestir les fonds qu'ils reçoivent peuvent n'être en mesure de réinvestir que dans des titres financiers ayant un rendement plus faible que les Titres remboursés.

#### *Titres soumis à un remboursement optionnel par l'Émetteur*

Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément à l'Article 8(b) des Modalités, il pourra alors rembourser en totalité les Titres au Montant de Remboursement Anticipé majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée. De même s'il devient illicite pour l'Émetteur de procéder au paiement d'une somme exigible par les Porteurs, malgré l'engagement de payer toute somme supplémentaire prévue à l'Article 8(b) des Modalités, il devra rembourser en totalité les Titres au Montant de Remboursement Anticipé majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée.

L'Émetteur a également la faculté, si les Conditions Définitives concernées le prévoient, de rembourser les Titres dans le cadre d'une option de remboursement avant la date d'échéance (telle que prévue à l'Article 6(b)(i) des Modalités), d'une option de remboursement des titres restant en circulation : *Clean-up* (telle que prévue à l'Article 6(b)(ii) des Modalités) ou d'une option de remboursement : *Make-Whole* (telle que prévue à l'Article 6(b)(iii) des Modalités). En particulier, dans le cadre de l'Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up* prévue à l'Article 6(b)(ii) des Modalités, l'Émetteur n'est pas tenu d'informer les Porteurs d'une Souche donnée lorsque les Titres représentant un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal initialement émis de la Souche concernée ont été remboursés ou rachetés et annulés.

L'existence d'une option de remboursement des Titres a tendance à limiter leur valeur de marché. Durant chaque période où l'Émetteur peut décider de rembourser les Titres, la valeur de marché de ces Titres ne dépasse généralement pas de façon significative la valeur à laquelle ces Titres peuvent être remboursés. Cette situation peut aussi se produire avant chaque période de remboursement.

Il est généralement escompté que l'Émetteur rembourse les Titres lorsque le coût de son endettement est inférieur au taux d'intérêt des Titres. Dans ces cas, les investisseurs ne sont généralement pas en mesure de réinvestir les fonds reçus dans des titres financiers ayant un rendement aussi élevé que les Titres remboursés et peuvent uniquement réinvestir les fonds remboursés dans des titres financiers ayant un rendement significativement plus faible. Les investisseurs potentiels devraient prendre en compte le risque de réinvestissement à la lumière d'autres investissements réalisables.

#### *Titres à Taux Fixe*

Un investissement dans des Titres à taux fixe implique le risque que l'inflation ou qu'un changement postérieur des taux d'intérêt sur le marché aient un impact défavorable significatif sur la valeur de la tranche de Titres concernée.

Les titulaires de Titres à taux fixe doivent être conscients que des variations substantielles des taux de marché pourraient avoir des conséquences négatives sur la valeur des Titres, s'ils cèdent leurs Titres à un moment où les taux d'intérêt sur le marché dépassent le taux fixe des Titres. En outre, le rendement des Titres à taux fixe (qui est précisé dans les Conditions Définitives concernées) est calculé à la Date d'Emission desdits Titres sur la base de leur prix d'émission. Il ne constitue pas une indication du rendement futur des Titres.

### *Titres émis en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission*

La valeur de marché des titres émis en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission a tendance à être plus sensible aux fluctuations relatives aux variations des taux d'intérêt que les titres portant intérêt classiques. Généralement, plus la date d'échéance des Titres est éloignée, plus la volatilité du prix de ces Titres peut être élevée par rapport à celle des titres portant intérêt classiques avec une échéance similaire.

### *Risques relatifs aux titres durables*

Un montant équivalent au produit net de chaque émission de Titres sera affecté par l'Émetteur au financement et/ou au refinancement, en tout ou partie, d'un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux tels que présentés dans le document cadre « Obligations Durables » de l'Émetteur (le « **Document Cadre Obligations Durables** »). Ce document pourra faire l'objet de modifications et est publié sur le site internet de l'Émetteur. Les objectifs environnementaux et sociaux des projets éligibles sont également décrits dans le Document Cadre Obligations Durables. Plus de précisions, notamment sur l'affectation de ce montant équivalent au produit net de l'émission seront données dans les Conditions Définitives concernées.

Les investisseurs potentiels devraient tenir compte des informations figurant dans les Conditions Définitives concernées s'agissant de l'utilisation du montant équivalent au produit de chaque émission de Titres et devraient déterminer, par eux-mêmes, la pertinence des informations pour investir dans les Titres ainsi que de la nécessité de mener toute investigation qu'ils jugeraient nécessaire. L'Émetteur, les Arrangeurs ou les Agents Placeurs ne garantissent pas que l'utilisation du montant équivalent au produit pour financer un ou plusieurs projets éligibles répondra, en tout ou en partie, aux attentes ou aux exigences actuelles ou futures des investisseurs résultant des critères ou directives d'investissement auxquels ces investisseurs sont tenus de se conformer, que ce soit en vertu de toute loi ou de la réglementation actuelle ou future applicable, ou de toute autre règle applicable ou de tout mandat de gestion de portefeuille. Ni l'Émetteur, ni les Arrangeurs, ni les Agents Placeurs ne garantissent non plus que le ou les projets en question auront un impact environnemental ou social que celui-ci soit direct ou indirect.

En outre, il convient de noter qu'il n'existe actuellement aucune définition (légale, réglementaire ou autre), ni aucun consensus de marché quant à ce qui constitue un projet « social » ou tout autre projet portant un label équivalent et qu'il n'est pas non plus possible de garantir qu'une définition claire ou un consensus se développera au fil du temps. La définition (juridique, réglementaire ou autre) d'un projet « environnemental » ou labellisé de manière équivalente, et le consensus de marché sur le fait qu'un projet particulier soit défini comme un projet « environnemental » ou labellisé de manière équivalente sont encore en cours de développement. Néanmoins, le 18 juin 2020, le Règlement (UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (la « **Taxonomie EU** ») a été adopté par le Parlement européen et le Conseil (le « **Règlement Taxonomie** »). Le Règlement Taxonomie établit un système de classification unique à l'échelle de l'Union Européenne, ou « taxonomie », qui fournit aux entreprises et aux investisseurs un langage commun pour déterminer les activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental. La Taxonomie EU est sujette à des développements ultérieurs par la mise en œuvre de règlements délégués par la Commission européenne, tels que le Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021 sur l'établissement de critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux énoncés dans le Règlement Taxonomie qui est entré en vigueur le 1er janvier 2022. Toutefois, le Règlement Taxonomie ou le règlement délégué de la Commission visés ci-dessus, restent soumis à des développements ultérieurs



concernant d'autres activités économiques spécifiques. Tant que l'ensemble des critères d'examen technique pour le besoin de la Taxonomie EU n'est pas établi, aucune assurance n'est ou ne peut être donnée par l'Émetteur, l'Arrangeur ou les Dealers que les critères d'éligibilité des projets environnementaux éligibles satisferont à tout moment aux critères requis conformément au Règlement Taxonomie ou à la Taxonomie européenne.

Enfin, les exigences que traduisent un tel label peuvent être amenées à évoluer et par conséquent, les investisseurs ne peuvent se voir garantir qu'un projet ou que l'utilisation ou les diverses utilisations qui en seront faites ou qui s'y rapportent, répondront à leurs attentes concernant ces objectifs « environnementaux » ou « sociaux » ou de tout autre objectif portant un label équivalent.

Aucun engagement ou affirmation n'est donné quant à la pertinence ou à la fiabilité, à quelque fin que ce soit, d'un avis d'expert, d'un certificat de seconde opinion ou d'une notation extra-financière des Titres (sollicités ou non par l'Émetteur) qui pourraient être délivrés dans le cadre d'une émission de Titres, pour satisfaire à des critères environnementaux, sociaux, durables ou autres. Les auteurs de ces avis, certificats et notations ne sont, à ce jour, assujettis à aucun régime réglementaire ou autre type de régime, ni à aucune surveillance particulière. De tels avis, certificats ou notations ne constituent pas et ne devraient pas être considérés comme une recommandation de l'Émetteur ou de toute autre personne d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres.

Bien que l'Émetteur ait l'intention d'affecter un montant équivalent au produit issu de chaque émission de Titres à un ou plusieurs projets déterminés selon la manière décrite dans les Conditions Définitives concernées, rien ne garantit que le projet concerné ou l'utilisation ou les utilisations des montants qui en seront faites ou qui s'y rapportent pourront être effectivement réalisées de cette manière et/ou conformément à un calendrier déterminé, et qu'en conséquence, ce montant sera totalement ou partiellement décaissé pour ce projet. Rien ne garantit non plus que ce projet sera achevé ou réalisé dans un délai donné ou qu'il sera achevé ou réalisé conformément aux résultats escomptés ou prévus à l'origine par l'Émetteur. Un tel événement ou manquement de la part de l'Émetteur ne constituera pas un Cas d'Exigibilité Anticipé.

Un tel événement ou le défaut d'affectation du montant équivalent au produit issu d'une émission de Titres à un projet susmentionné, le retrait d'un avis, d'un certificat ou d'une notation, ou la délivrance de tout avis ou certificat par lequel il est constaté que l'Émetteur ne se conforme pas à l'objet de cet avis ou de ce certificat pourrait avoir un effet défavorable important sur la valeur et la négociabilité des Titres ou entraîner des conséquences défavorables pour certains gestionnaires de portefeuille ayant reçu l'ordre d'investir dans des titres ayant une finalité particulière. Afin d'éviter tout doute, il est toutefois précisé que les paiements du principal et des intérêts dus au titre des Titres ne doivent pas dépendre du rendement du projet concerné.

Aucun Arrangeur et aucun Agent Placeur ne garantit l'adéquation des Titres aux critères environnementaux, sociaux ou durables exigés par les investisseurs potentiels ou prévus par le Règlement Taxonomie, les principes applicables aux obligations vertes, aux obligations sociales ou les lignes directrices applicables aux obligations durables publiés par l'*International Capital Markets Association* (« ICMA »). Les Arrangeurs et les Agents Placeurs n'ont pas pour mission, ni pour responsabilité, d'évaluer les critères d'admissibilité, de vérifier la conformité des Titres au Règlement Taxonomie, auxdits critères d'admissibilité ou auxdits principes ou lignes directrices de l'ICMA ou de surveiller l'utilisation qui est faite du montant équivalent au produit issu de l'émission. À ce titre, les investisseurs sont invités à consulter le site internet de l'Émetteur ou à se référer à leur propre conseil.

### 8.3 Risques relatifs aux Titres en général

Sont brièvement présentés ci-dessous certains risques relatifs aux Titres en général :

#### *Modifications des Modalités*

Les porteurs de Titres seront, pour toutes les Tranches d'une Souche, regroupés automatiquement pour la défense de leurs intérêts communs au sein d'une Masse, telle que définie dans l'Article 11 des Modalités « **Représentation des Porteurs** » qui agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et en partie par le biais de décisions collectives des porteurs des Titres (les « **Décisions Collectives** »). Les porteurs de Titres peuvent, par le biais de Décisions Collectives, être amenés à se prononcer sur des propositions de modification des Modalités, sous réserve des limites imposées par le droit français. Les Modalités permettent dans certains cas de contraindre tous les porteurs de Titres y compris ceux qui n'auraient pas participé (ou ne seraient pas représentés) ou qui n'auraient pas voté à l'Assemblée Générale, ceux qui auraient voté dans un sens contraire à celui de la majorité et ceux qui n'auraient pas participé à, ou qui auraient rejeté une, Consultation Écrite.

#### *Modification des lois en vigueur*

Les Modalités sont fondées sur le droit français en vigueur à la date du présent Document d'Information. Il n'est pas garanti qu'une décision de justice ou qu'une modification des lois ou de la pratique administrative en vigueur après la date du présent Document d'Information ne puisse avoir un impact sur les Titres.

#### *Fiscalité*

Les acquéreurs et les vendeurs potentiels de Titres doivent tenir compte du fait qu'ils pourraient devoir payer des impôts, droits ou autres taxes en application de la loi ou des pratiques en vigueur dans les juridictions où les Titres seront transférés ou dans d'autres juridictions. Dans certaines juridictions, aucune position officielle des autorités fiscales ni aucune décision de justice n'est disponible s'agissant de titres financiers tels que les Titres. Les investisseurs potentiels sont invités à ne pas se fonder sur les informations fiscales contenues dans ce Document d'Information mais à demander conseil à leur propre conseil fiscal sur leur situation personnelle en ce qui concerne l'acquisition, la détention, la cession et le remboursement des Titres. Seuls ces conseils sont en mesure de correctement prendre en considération la situation spécifique de chaque investisseur potentiel.

#### *La taxe européenne sur les transactions financières (« TTF »)*

Le 14 février 2013, la Commission européenne a adopté un projet de directive sur la TTF (la « **Proposition de la Commission** ») devant être mise en œuvre conformément à la procédure de coopération renforcée par onze États membres (Autriche, Belgique, Estonie, France, Allemagne, Grèce, Italie, Portugal, Slovaquie et Espagne) (les « **États Membres Participants** »).

En mars 2016, l'Estonie a officiellement confirmé son intention de ne plus faire partie des États Membres Participants.

La Proposition de la Commission a un champ d'application très large, et pourrait, si elle était adoptée en l'état, être applicable à certaines opérations sur les Titres (notamment les opérations sur le marché secondaire) dans certaines circonstances.

Aux termes de la Proposition de la Commission, la TTF pourrait s'appliquer dans certains cas à des personnes qui sont situées au sein ou hors des États Membres Participants. En principe, elle devrait s'appliquer à certaines transactions portant sur les Titres lorsqu'au moins une des parties est une institution financière et qu'une partie est établie dans un État Membre Participant. Une institution

financière peut être, ou réputée être, « établie » dans un État Membre Participant dans un grand nombre de circonstances, notamment (a) en effectuant une transaction avec une personne établie dans un État Membre Participant ou (b) lorsque l'instrument financier qui fait l'objet de la transaction est émis dans un État Membre Participant.

Cependant, la Proposition de la Commission reste soumise à des négociations entre les États Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie). Elle pourrait ainsi être modifiée avant sa mise en œuvre, dont le calendrier est incertain.

Plus récemment, les États Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) se sont en particulier mis d'accord pour poursuivre les négociations sur la base d'une proposition révisée, fondée sur le modèle français qui ne devrait en principe concerner que les actions de sociétés cotées ayant leur siège principal au sein d'un État membre de l'Union européenne, et une capitalisation boursière excédant 1 milliard d'euros l'année précédant l'année d'imposition. Au titre de cette proposition révisée, la TTF devrait s'appliquer à un taux au moins égal à 0,2%. Cette proposition révisée reste soumise à modification avant toute mise en œuvre, dont le calendrier demeure incertain. D'autres États membres de l'Union européenne pourraient décider d'y participer et/ou des États Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) pourraient décider de se retirer.

Toute personne envisageant d'investir dans les Titres est invitée à consulter son propre conseil fiscal au sujet de la TTF.

#### *Loi française sur les entreprises en difficulté*

L'Émetteur est une société par action simplifiée dont le siège social est situé en France. Dans le cas où l'Émetteur deviendrait insolvable, les procédures collectives seront régies par le droit français des entreprises en difficultés dans la mesure où, le cas échéant, le "centre des intérêts principaux" (au sens du Règlement (UE) 2015/848, tel que modifié) de l'Émetteur est situé en France.

La directive (UE) 2019/1023 relative aux cadres de restructuration préventive, à la remise de dettes et aux déchéances, et aux mesures à prendre pour augmenter l'efficacité des procédures en matière de restructuration, d'insolvabilité et de remise de dettes, et modifiant la directive (UE) 2017/1132 a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2021-1193 du 15 septembre 2021. Cette ordonnance, applicable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, modifie le droit français des entreprises en difficulté notamment en ce qui concerne le processus d'adoption des plans de restructuration dans le cadre des procédures collectives. Selon cette ordonnance, les "parties affectées" (y compris notamment les créanciers, et donc les porteurs de Titres) seront traitées dans des classes distinctes reflétant certains critères de formation de ces classes, aux fins de l'adoption d'un plan de restructuration. Les classes de créanciers doivent être constituées de manière à ce que chaque classe comprenne des créances ou des droits qui reflètent une communauté d'intérêts suffisante sur la base de critères vérifiables. Les porteurs de Titres ne délibéreront plus en assemblée séparée sur le plan de restructuration proposé, ce qui signifie qu'ils ne bénéficieront plus d'un droit de veto spécifique sur ce plan. Au lieu de cela, comme chacune des autres parties affectées, les porteurs de Titres seront regroupés en une ou plusieurs classes (avec potentiellement d'autres types de créanciers) et leur vote contre pourra éventuellement être annulé par une application forcée du plan de restructuration interclasse (*cross-class cram down*).

L'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'Émetteur aurait un effet négatif important sur la valeur de marché des Titres. En conséquence, toute décision prise par une classe de parties affectées pourrait avoir un impact matériel et négatif sur les porteurs de Titres et leur faire perdre tout ou partie de leur investissement s'ils ne sont pas en mesure de recouvrer tout ou partie des montants qui leur sont dus par l'Émetteur.

## 8.4 Risques relatifs au marché

Sont présentés ci-dessous les principaux risques de marché, y compris les risques de liquidité, les risques de change, les risques de taux d'intérêt et les risques de crédit :

### *Valeur de marché des Titres*

La valeur de marché des Titres pourra être affectée par la qualité de crédit de l'Émetteur et par d'autres facteurs additionnels, y compris les taux d'intérêt ou de rendement sur le marché ou la durée restante jusqu'à la date d'échéance.

La valeur des Titres dépend de facteurs interdépendants, y compris des facteurs économiques, financiers ou politiques en France ou ailleurs, y compris des facteurs affectant les marchés de capitaux en général et les marchés boursiers sur lesquels les Titres sont négociés. Le prix auquel un porteur de Titres pourra céder ses Titres avant la date d'échéance pourra être inférieur, et de manière substantielle, au prix d'émission ou au prix d'acquisition payé par ledit porteurs.

### *Marché secondaire*

Le Programme permet l'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth. Néanmoins, les Titres peuvent ne pas avoir de marché de négociation établi lors de leurs émissions et il est possible qu'un marché secondaire de ces Titres ne se développe jamais. Même si un marché secondaire se développe, il pourrait ne pas être liquide. Bien que certaines souches de Titres aient vocation à être admises aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth, il n'est pas certain qu'une Tranche particulière de Titres soit ainsi admise aux négociations ou qu'un marché actif de négociation se développe. Ainsi, les investisseurs pourraient ne pas être en mesure de céder facilement leurs Titres ou de les céder à un prix offrant un rendement comparable à des produits similaires pour lesquels un marché secondaire actif se serait développé. L'absence de liquidité peut avoir un effet défavorable significatif sur la valeur de marché des Titres.

### *Risques de change et contrôle des changes*

Le Programme permet l'émission de Titres dans plusieurs devises (chacune une « **Devise Prévue** »). L'Émetteur paiera le principal et les intérêts des Titres dans la Devise Prévue. Ceci présente certains risques de conversion des devises si les activités financières d'un investisseur sont effectuées principalement dans une monnaie ou une unité monétaire (la « **Devise de l'Investisseur** ») différente de la Devise Prévue. Ces risques comprennent le risque que les taux de change puissent varier significativement (y compris des variations dues à la dévaluation de la Devise Prévue ou à la réévaluation de la Devise de l'Investisseur) et le risque que les autorités ayant compétence sur la Devise de l'Investisseur puissent imposer ou modifier le contrôle des changes. Une appréciation de la valeur de la Devise de l'Investisseur par rapport à la Devise Prévue réduirait (1) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur du rendement des Titres, (2) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur de la valeur de remboursement des Titres et (3) l'équivalent dans la Devise de l'Investisseur de la valeur de marché des Titres.

Le gouvernement et les autorités monétaires ou financières peuvent imposer (certains l'ont fait par le passé) des mesures de contrôle des changes susceptibles d'affecter défavorablement les taux de change. En conséquence, les investisseurs peuvent recevoir un principal ou des intérêts inférieurs à ceux escomptés, voire ne recevoir ni intérêt ni principal.

### *Risques de crédit*

Un investissement dans les Titres expose au risque de crédit de l'Émetteur. Si la situation financière de l'Émetteur se détériore, il se peut que l'Émetteur ne soit pas en mesure de s'acquitter de tout ou partie

de ses obligations de paiement en vertu des Titres et les investisseurs pourraient perdre la totalité ou une partie de leur investissement.

*La notation peut ne pas refléter tous les risques*

Une ou plusieurs agences de notation indépendantes peuvent attribuer une notation aux Titres. Les notations peuvent ne pas refléter l'effet potentiel de tous les risques liés aux facteurs structurels, de marché ou autres qui sont décrits dans ce chapitre et à tous les autres facteurs qui peuvent affecter la valeur des Titres. Une notation ne constitue pas une recommandation d'acheter, de vendre ou de détenir les Titres, et peut être révisée ou retirée par l'agence de notation à tout moment sans préavis. Une révision à la baisse ou un retrait peut affecter défavorablement la valeur de marché des Titres.

*Les lois et réglementations sur l'investissement peuvent restreindre certains investissements*

L'activité d'investissement de certains investisseurs est soumise aux lois et réglementations sur les critères d'investissement, ou au contrôle de certaines autorités. Chaque investisseur potentiel devrait consulter son conseil juridique afin de déterminer si, et dans quelle mesure, (1) les Titres sont un investissement autorisé pour lui, (2) les Titres peuvent être ou non utilisés en garantie de différents types d'emprunts, (3) d'autres restrictions s'appliquent quant à l'acquisition ou au nantissement des Titres. Les institutions financières devraient consulter leurs conseils juridiques ou le régulateur approprié afin de déterminer le traitement approprié des Titres en application des règles prudentielles ou de toute autre règle similaire. Ni l'Émetteur, ni le (les) Agents(s) Placeur(s), ni aucune de leurs sociétés affiliées respectives n'ont ou n'assument la responsabilité de la légalité de l'acquisition des Titres par un investisseur potentiel, que ce soit en vertu des lois en vigueur dans la juridiction où ils sont enregistrés ou celle où ils exercent leurs activités (si la juridiction est différente), ou du respect par l'investisseur potentiel de toute loi, réglementation ou règle édictée par un régulateur qui lui serait applicable.

## DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROGRAMME

Les termes et expressions définis dans le chapitre « Modalités des Titres » ci-après auront la même signification dans la présente description générale.

<b>Émetteur :</b>	Action Logement Services SAS
<b>Legal Entity Identifier de l'Émetteur :</b>	969500O2QYH3YW92C551
<b>Site internet de l'Émetteur :</b>	<a href="http://www.actionlogement.fr">http://www.actionlogement.fr</a>
<b>Arrangeurs :</b>	J.P. Morgan SE et Natixis
<b>Agents Placeurs :</b>	<p>BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, HSBC Continental Europe, J.P. Morgan SE, Natixis et Société Générale</p> <p>L'Émetteur pourra à tout moment désigner des Agents Placeurs supplémentaires soit pour une ou plusieurs Tranches, soit pour l'ensemble du Programme. Toute référence faite dans le présent Document d'Information aux « <b>Agents Placeurs Permanents</b> » renvoie aux personnes nommées ci-dessus en qualité d'Agents Placeurs ainsi qu'à toute autre personne qui aurait été désignée comme Agent Placeur pour l'ensemble du Programme (et qui n'auraient pas été révoquées) et toute référence faite aux « Agents Placeurs » désigne tout Agent Placeur Permanent et toute autre personne désignée comme Agent Placeur pour une ou plusieurs Tranches.</p>
<b>Description :</b>	Programme d'émission de titres de créance durables ( <i>Sustainable Euro Medium Term Note Programme</i> ).
<b>Montant Maximum du Programme :</b>	Le montant total nominal des Titres en circulation ne pourra, à aucun moment, excéder la somme de 6.200.000.000 d'euros (ou la contre-valeur de ce montant dans toute autre devise, calculée à la date d'émission).
<b>Agent Financier et Agent Payeur Principal et Agent de Calcul :</b>	Société Générale
<b>Méthode d'émission :</b>	<p>Les Titres seront émis dans le cadre d'émissions syndiquées ou non-syndiquées.</p> <p>L'Émetteur et le ou les Agent(s) Placeur(s) concerné(s) détermineront au moment de l'émission les modalités spécifiques à chaque Tranche (notamment le montant nominal total, le prix d'émission, le prix de remboursement et les intérêts à payer le cas échéant) qui figureront dans des Conditions Définitives.</p>
<b>Échéances :</b>	Sous réserve du respect de toutes les lois, règlements et directives applicables, les Titres auront une échéance minimale d'un (1) an (inclus) à compter de la date d'émission initiale ou les Titres pourront être à durée indéterminée.
<b>Devises :</b>	Sous réserve du respect de toutes les lois, règlements et directives applicables, les Titres pourront être émis en euros, en dollars américains,

	en yens et en toute autre devise qui pourrait être convenue entre l'Émetteur et le ou les Agent(s) Placeur(s) concerné(s).
<b>Valeur nominale :</b>	Les Titres auront la valeur nominale prévue dans les Conditions Définitives concernées. Les Titres seront émis avec une seule valeur nominale.
<b>Rang de créance des Titres :</b>	Les Titres constitueront des engagements directs, inconditionnels, non assortis de sûretés (sous réserve des stipulations de l'Article 4 « Modalités des Titres - Maintien de l'emprunt à son rang ») et non subordonnés de l'Émetteur venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tout autre engagement non subordonné et non assorti de sûretés, présents ou futurs, de l'Émetteur.
<b>Maintien des Titres à leur rang :</b>	Les modalités des Titres contiennent une clause de maintien des Titres à leur rang, telle que plus amplement décrite à l'Article 4 « Modalités des Titres - Maintien de l'emprunt à son rang ».
<b>Cas d'Exigibilité Anticipée (y compris de défaut croisé) :</b>	Les modalités des Titres contiendront des cas d'exigibilité anticipée (y compris de défaut croisé). Se reporter à l'Article 9 « Modalités des Titres - Cas d'Exigibilité Anticipée ».
<b>Montant de Remboursement :</b>	La base de calcul des montants de remboursement dus figure dans les Modalités.
<b>Remboursement Optionnel :</b>	Les Conditions Définitives concernées indiqueront si les Titres peuvent être remboursés par anticipation au gré de l'Émetteur (en totalité ou en partie) et, si tel est le cas, les modalités applicables à ce remboursement.
<b>Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle :</b>	Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura, à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle, l'option de rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres de la Souche concernée au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives majoré des intérêts courus.
<b>Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : <i>Clean-up</i></b>	Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : <i>Clean-up</i> est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura l'option de rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres de la Souche concernée, à tout moment, au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré des intérêts courus, sous réserve que les

remboursements ou rachats et annulations d'une telle Souche qui ont été précédemment réalisés représentent un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal de la Souche concernée (en ce compris les Titres qui ont été consolidés et qui forment avec lesdits Titres une Souche unique).

**Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* :**

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura l'option de rembourser la totalité, ou une partie seulement, des Titres de la Souche concernée, à tout moment, avant leur Date d'Échéance, à leur Montant de Remboursement *Make-Whole*.

**Remboursement Anticipé :**

Sous réserve des stipulations des paragraphes « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle », « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up* » et « Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole* » des Modalités, les Titres ne seront remboursables par anticipation au gré de l'Émetteur que pour des raisons fiscales. Se reporter à l'Article 6 « Modalités des Titres – Remboursement, achat et options ».

**Périodes d'Intérêts et Taux d'Intérêt :**

Pour chaque Souche, la durée des périodes d'intérêts des Titres, le taux d'intérêt applicable ainsi que sa méthode de calcul pourront varier ou rester identiques, selon le cas. Les Titres pourront porter intérêt à différents taux au cours de la même période d'intérêts grâce à l'utilisation de périodes d'intérêts courus. Toutes ces informations figureront dans les Conditions Définitives concernées.

**Paiement des intérêts :**

Les intérêts des Titres seront payables à terme échu à la date ou aux dates pour chaque année indiquée dans les Conditions Définitives concernées.

**Redénomination :**

Les Titres libellés dans une devise de l'un quelconque des États membres de l'Union Européenne qui participent à la troisième phase de l'Union économique et monétaire pourront être relibellés en euros, tel que décrit plus amplement à l'Article 1(d) « Modalités des Titres – Redénomination ».

**Consolidation :**

Les Titres d'une Souche pourront être consolidés avec les Titres d'une autre Souche, tel que décrit plus amplement à l'Article 12 « Modalités des Titres – Émissions assimilables et consolidation ».

**Forme des Titres :**

Les Titres seront émis sous forme de Titres dématérialisés au porteur. Aucun document ne sera émis en représentation des Titres. Se reporter à l'Article 1 « Modalités des Titres - Forme, valeur nominale, propriété et redénomination ».

**Droit applicable :**

Droit français.



<b>Systèmes de compensation :</b>	Euroclear France en qualité de dépositaire central ou tout autre système de compensation que l'Émetteur, l'Agent Financier et l'Agent Placeur concerné conviendraient de désigner.
<b>Création des Titres :</b>	La lettre comptable relative à chaque Tranche de Titres devra être déposée auprès d'Euroclear France en sa qualité de dépositaire central un (1) jour ouvrable à Paris avant la date d'émission de cette Tranche.
<b>Prix d'émission :</b>	Les Titres pourront être émis au pair, en dessous du pair ou assortis d'une prime d'émission.
<b>Cotation et admission aux négociations :</b>	Une demande a été effectuée auprès (i) de la Bourse du Luxembourg pour que les Titres émis sous le Programme soient cotés à la Liste Officielle de la Bourse du Luxembourg et admis aux négociations sur le marché Euro MTF et (ii) d'Euronext Paris afin que les Titres soient admis aux négociations sur le marché Euronext Growth.
<b>Notation :</b>	<p>La dette à long terme de l'Émetteur a fait l'objet des notations Aa2, perspective stable, et AA, perspective négative, par, respectivement, Moody's et Fitch. Le Programme est noté Aa2, perspective stable, et AA, perspective négative, par, respectivement, Moody's et Fitch. Les Titres émis dans le cadre du Programme pourront être notés ou non.</p> <p>Moody's et Fitch sont établies dans l'Union Européenne et sont enregistrées conformément au Règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009, tel que modifié (le « <b>Règlement ANC</b> ») et inscrites sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (<a href="http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs">http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs</a>) conformément au Règlement ANC.</p> <p>Les Conditions Définitives applicables préciseront (i) la notation, s'il y en a une, et (ii) si la notation a été ou non émise par une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne, enregistrée conformément au Règlement ANC et inscrite sur la liste des agences de notation enregistrées telle que publiée sur le site internet de l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (<a href="http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs">http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs</a>) conformément au Règlement ANC. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de Titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou faire l'objet d'un retrait par l'agence de notation concernée.</p>
<b>Restrictions de vente :</b>	Il existe des restrictions concernant l'offre et la vente des Titres ainsi que la diffusion des documents d'offre dans différents pays. Se reporter au chapitre « Souscription et Vente ». L'Émetteur relève de la Catégorie 1 pour les besoins de la Réglementation S. Les règles TEFRA ne s'appliquent pas aux Titres.

## DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent Document d'Information devra être lu et interprété conjointement avec les documents suivants. Ces documents sont incorporés par référence dans le présent Document d'Information et sont réputés en faire partie intégrante, disponibles sur le site internet de l'Émetteur <https://groupe.actionlogement.fr/reactions-investisseurs> :

- (a) les comptes sociaux 2020 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (les « **Comptes Sociaux 2020** ») ;
- (b) les comptes consolidés 2020 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés (les « **Comptes Consolidés 2020** ») ;
- (c) les comptes sociaux 2021 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels (les « **Comptes Sociaux 2021** ») ;
- (d) les comptes consolidés 2021 de l'Émetteur pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 intégrant le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés (les « **Comptes Consolidés 2021** ») ;
- (e) le chapitre « Modalités des Titres » figurant aux pages 33 à 48 du document d'information en date du 27 septembre 2019 (les « **Modalités 2019** ») ; et
- (f) le chapitre « Modalités des Titres » figurant aux pages 33 à 47 du document d'information en date du 29 juin 2021 (les « **Modalités 2021** »),

ensemble, les « **Documents Incorporés par Référence** ».

Aussi longtemps que les Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, tous les documents incorporés par référence dans le présent Document d'Information pourront être obtenus, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs tels qu'indiqués à la fin du présent Document d'Information. Ces documents seront publiés sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

## **SUPPLÉMENT AU DOCUMENT D'INFORMATION**

Tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues ou incorporées par référence dans le Document d'Information, qui est de nature à influencer l'évaluation des Titres, devra être mentionné par l'Émetteur dans un supplément au Document d'Information ou dans un document d'information publié par l'Émetteur en substitution du présent document et applicable à toute offre ultérieure de Titres.

Tout supplément au Document d'Information pourra être obtenu, sur demande et sans frais, aux heures habituelles d'ouverture de bureaux, au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs tels qu'indiqués à la fin du présent Document d'Information et sera publié sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

## MODALITÉS DES TITRES

*Les dispositions suivantes constituent les modalités (les « **Modalités** ») qui, telles que complétées conformément aux stipulations des Conditions Définitives concernées, seront applicables aux Titres. Tous les termes en majuscules et qui ne sont pas définis dans les présentes Modalités auront la signification qui leur est donnée dans les Conditions Définitives concernées. Les références ci-après aux « **Articles** » renvoient, sauf s'il en résulte autrement du contexte, aux paragraphes numérotés ci-après. Les références faites dans les Modalités aux « **Titres** » concernent les Titres d'une seule Souche, et non pas l'ensemble des Titres qui pourraient être émis dans le cadre du Programme.*

Les Titres sont émis par Action Logement Services SAS (l'« **Émetteur** ») par souche (chacune une « **Souche** »), à une même date ou à des dates différentes. Les Titres d'une même Souche seront soumis (à tous égards à l'exception de la date d'émission, du prix d'émission, du montant du premier paiement d'intérêts et de la valeur nominale de la Tranche) à des modalités identiques, les Titres de chaque Souche étant fongibles entre eux. Chaque Souche peut être émise par tranches (chacune une « **Tranche** »), ayant la même date d'émission ou des dates d'émission différentes. Les modalités spécifiques de chaque Tranche (notamment, sans que cette liste ne soit limitative, le montant nominal total, le prix d'émission et du montant du premier paiement d'intérêts, les cas échéant, payables dans le cadre de ces Titres), seront déterminées par l'Émetteur et figureront dans les conditions définitives (des « **Conditions Définitives** »).

Un contrat de service financier modifié (tel qu'il pourra être amendé, le « **Contrat de Service Financier Modifié** ») relatif aux Titres a été conclu le 28 juin 2022 entre l'Émetteur et Société Générale, en tant qu'agent financier, agent payeur principal et agent de calcul et les autres agents qui y sont désignés. L'agent financier, les agents payeurs et l'agent de calcul en fonction (le cas échéant) seront respectivement dénommés ci-dessous l'« **Agent Financier** », les « **Agents Payeurs** » (une telle expression incluant l'Agent Financier) et l'« **Agent de Calcul** ».

### 1 **Forme, valeur nominale, propriété et redénomination**

#### (a) **Forme**

Les Titres sont émis sous forme dématérialisée au porteur.

La propriété des Titres sera établie par inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants et R.211-1 et suivants du Code monétaire et financier. Aucun document matérialisant la propriété des Titres (y compris des certificats représentatifs conformément à l'article R.211-7 du Code monétaire et financier) ne sera émis en représentation des Titres.

Les Titres sont émis au porteur, inscrits dans les livres d'Euroclear France (« **Euroclear France** ») (agissant en tant que dépositaire central) qui créditera les comptes des Teneurs de Compte. La propriété des Titres sera établie par l'inscription en compte dans les livres des Teneurs de Compte et la cession des Titres ne pourra être effectuée que par inscription dans ces livres.

Dans les présentes Modalités, « **Teneur de Compte** » signifie tout intermédiaire habilité à détenir des comptes-titres, directement ou indirectement, auprès d'Euroclear France, et inclut Euroclear Bank SA/NV (« **Euroclear** ») et Clearstream Banking, S.A. (« **Clearstream** »).

#### (b) **Valeur nominale**

Les Titres seront émis dans la valeur nominale indiquée dans les Conditions Définitives concernées (la « **Valeur Nominale Indiquée** »), étant entendu que la valeur nominale sera supérieure ou égale à 100.000 euros (ou la contre-valeur de ce montant dans une autre devise) ou à tout autre montant supérieur qui pourrait être autorisé ou requis par toute loi ou réglementation applicable à la Devise Prévvue.

Les Titres devront être émis dans une seule Valeur Nominale Indiquée.

(c) **Propriété**

- (i) La propriété des Titres se transmet, et le transfert de ces Titres ne s'effectue que, par inscription du transfert dans les comptes des Teneurs de Compte.
- (ii) Sous réserve d'une décision judiciaire rendue par un tribunal compétent ou de dispositions légales applicables, tout porteur de Titre (tel que défini ci-dessous) sera réputé, en toute circonstance, en être le seul et unique propriétaire et pourra être considéré comme tel, et ceci que ce Titre soit échu ou non, indépendamment de toute déclaration de propriété, de tout droit sur ce Titre et sans que personne ne puisse être tenue comme responsable pour avoir considéré le porteur de la sorte.
- (iii) Dans les présentes Modalités,  
  
« **Porteur** » ou, le cas échéant, « **porteur de Titre** » désigne la personne dont le nom apparaît sur le compte du Teneur de Compte concerné comme étant porteur de tels Titres.

(d) **Redénomination**

- (i) L'Émetteur peut (si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées), à toute date, sans le consentement du porteur de tout Titre, et en le notifiant conformément à l'Article 13 au moins trente (30) jours calendaires à l'avance, relibeller en euros la totalité (et non une partie seulement) des Titres de chaque Souche, et effectuer les ajustements nécessaires sur le montant total en principal et la Valeur Nominale Indiquée dans les Conditions Définitives concernées à partir de la date à laquelle l'État membre de l'Union Européenne dont la devise est la devise dans laquelle sont libellés les Titres devient un État membre de l'Union économique et monétaire (telle que définie dans le Traité établissant la Communauté Européenne (la « CE »), tel que modifié (le « **Traité** »)) ou des événements ayant en substance le même effet se sont produits (dans chaque cas, l'« **UEM** »), tel que plus amplement décrit ci-après. La date à laquelle cette redénomination devient effective sera définie dans les présentes Modalités comme étant la « **Date de Redénomination** ».
- (ii) La redénomination des Titres conformément à l'Article 1(d)(i) sera effectuée en convertissant le montant principal de chaque Titre libellé dans la monnaie nationale concernée en euro en utilisant le taux de change fixe entre cette monnaie nationale et l'euro tel qu'établi par le Conseil de l'Union Européenne conformément à l'article 123(4) du Traité et en arrondissant le chiffre en résultant au centième d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur). Si l'Émetteur en décide ainsi, le chiffre résultant de la conversion du montant principal de chaque Titre après application du taux de change fixe entre la monnaie nationale concernée et l'euro pourra être arrondi à l'euro inférieur le plus proche. Les valeurs nominales des Titres en euro ainsi déterminées devront être notifiées aux porteurs de Titres conformément à l'Article 13. Tout solde résultant de la redénomination d'une valeur supérieure à 0,01 euro devra être payé au moyen d'une soulte arrondie au centième d'euro le plus proche (0,005 euro étant arrondi au centième d'euro supérieur). Une telle soulte sera payable en euros à la Date de Redénomination suivant la méthode qui sera notifiée par l'Émetteur aux porteurs de Titres.
- (iii) À la suite d'une redénomination de Titres, toute référence dans les présentes à la devise nationale concernée devra être interprétée comme étant une référence à l'euro.
- (iv) L'Émetteur pourra, avec l'accord préalable de l'Agent Financier, dans le cadre d'une redénomination conformément au présent Article ou d'une consolidation conformément à l'Article 12 et sans le consentement des porteurs de tout Titre, effectuer tous changements ou

ajouts aux présentes Modalités ou à l'Article 12 (y compris, notamment, tout changement à une définition applicable de jour ouvré, de convention de jour ouvré, de principal centre financier du pays de la Devise Prévue, de base de calcul des intérêts et de référence de marché), prenant en compte la pratique de marché au regard des titres de créance émis sur l'euromarché et libellés en euro et dont il considère qu'ils ne sont pas préjudiciables aux intérêts de ces porteurs. Tous ces changements ou ajouts auront, en l'absence d'erreur manifeste, force obligatoire à l'encontre des porteurs de Titres et seront notifiés aux porteurs de Titres conformément à l'Article 13 dès que possible en pratique.

- (v) Ni l'Émetteur ni un quelconque Agent Payeur ne pourra être tenu responsable envers le porteur de tout Titre ou toute autre personne de toutes commissions, coûts, pertes ou dépenses au titre ou résultant d'un crédit ou d'un virement en euros ou encore de la conversion d'une quelconque devise ou de l'arrondi effectué dans ce contexte.

## **2 Conversions de Titres**

Les Titres sont émis au porteur et ne peuvent pas être convertis en Titres au nominatif, que ce soit au nominatif pur ou au nominatif administré.

## **3 Rang de créance**

Les Titres constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et non assortis de sûretés de l'Émetteur (sous réserve de l'Article 4) venant au même rang entre eux et (sous réserve des exceptions légales impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements non subordonnés et non assortis de sûretés, présents ou futurs, de l'Émetteur.

## **4 Maintien de l'emprunt à son rang**

L'Émetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Titres, à ne pas conférer ou ne pas laisser subsister d'hypothèque, de gage, de nantissement, de privilège ou toute autre sûreté réelle sur tout ou partie des actifs ou revenus, présents ou futurs, de l'Émetteur aux fins de garantir tout Endettement (tel que défini ci-après) souscrit ou garanti par l'Émetteur, sans consentir, au plus tard à la même date, des sûretés équivalentes et de même rang aux présents Titres.

« **Endettement** » signifie toute dette d'emprunt présente ou future représentée par des obligations ou autres titres de créance (y compris les titres de créance négociables), qui sont (ou sont susceptibles d'être) admis aux négociations sur un marché réglementé, côtés ou négociés sur toute bourse de valeurs, système multilatéral de négociation, marché de gré à gré ou tout autre marché, étant précisé que le terme « Endettement » n'inclut pas toute dette d'emprunt au titre des contrats de prêt, toute avance ou autres ouvertures de crédit.

## **5 Intérêts et autres calculs**

### **(a) Définitions**

Dans les présentes Modalités, à moins que le contexte n'impose un sens différent, les termes définis ci-dessous auront la signification suivante :

« **Date de Début de Période d'Intérêts** » signifie la Date d'Émission ou toute autre date qui pourra être mentionnée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Date d'Émission** » signifie, pour une Tranche considérée, la date de règlement-livraison des Titres indiquée dans les Conditions Définitives.

« **Date de Paiement du Coupon** » signifie la (les) date(s) mentionnée(s) dans les Conditions Définitives concernées, à laquelle est payé le Montant du Coupon.

« **Date de Période d'Intérêts Courus** » signifie chaque Date de Paiement du Coupon.

« **Date de Référence** » signifie pour tout Titre, la date à laquelle le paiement auquel ces Titres peuvent donner lieu devient exigible ou, dans l'hypothèse où tout montant exigible ne serait pas payé de manière injustifiée ou ferait l'objet d'un retard de paiement injustifié, la date à laquelle le montant non encore payé est entièrement payé.

« **Devise Prévue** » signifie la devise mentionnée dans les Conditions Définitives concernées ou, si aucune devise n'est mentionnée, la devise dans laquelle les Titres sont libellés.

« **Jour Ouvré** » signifie :

- (i) pour l'euro, un jour où le Système européen de transfert express automatisé de règlements bruts en temps réel (TARGET 2) (« **TARGET** »), ou tout système qui lui succéderait, fonctionne (un « **Jour Ouvré TARGET** »), et/ou
- (ii) pour une Devise Prévue autre que l'euro, un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques commerciales et les marchés de change procèdent à des règlements sur la principale place financière de cette devise, et/ou
- (iii) pour une Devise Prévue et/ou un ou plusieurs centre(s) d'affaires supplémentaire(s) tel(s) qu'indiqué(s) dans les Conditions Définitives concernées (le(s) « **Centre(s) d'Affaires** »), un jour (autre qu'un samedi ou un dimanche) où les banques commerciales et les marchés de change procèdent à des règlements dans la devise du ou des Centre(s) d'Affaires ou, si aucune devise n'est indiquée, généralement dans chacun des Centres d'Affaires ainsi indiqués.

« **Méthode de Décompte des Jours** » signifie, pour le calcul d'un montant d'intérêt pour un Titre sur une période quelconque (commençant le premier jour (inclus) de cette période et s'achevant le dernier jour (exclu)) (que cette période constitue ou non une Période d'Intérêts, ci-après la « **Période de Calcul** ») :

- (i) si les termes « **Exact/Exact - ICMA** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées :
  - (A) si la Période de Calcul est d'une durée inférieure ou égale à la Période de Détermination dans laquelle elle se situe, il s'agit du nombre de jours dans la Période de Calcul divisé par le produit (x) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (y) du nombre de Périodes de Détermination se terminant normalement dans une année ; et
  - (B) si la Période de Calcul est d'une durée supérieure à une (1) Période de Détermination, il s'agit de la somme :
    - (x) du nombre de jours de ladite Période de Calcul se situant dans la Période de Détermination au cours de laquelle elle commence, divisé par le produit (1) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (2) du nombre de Périodes de Détermination qui se terminent normalement dans une année, et
    - (y) du nombre de jours de ladite Période de Calcul se situant dans la Période de Détermination suivante, divisé par le produit (1) du nombre de jours de ladite Période de Détermination et (2) du nombre de Périodes de Détermination qui se terminent normalement dans une année,

où, dans chaque cas, « **Période de Détermination** » signifie la période commençant à partir d'une Date de Détermination (incluse) d'une quelconque année et s'achevant à la prochaine Date de Détermination (exclue) et « **Date de Détermination** » signifie la date

indiquée comme telle dans les Conditions Définitives concernées, ou si aucune date n'y est indiquée, la Date de Paiement du Coupon ;

- (ii) si les termes « **Exact/365 (Fixe)** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre réel de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 365 ;
- (iii) si les termes « **Exact/360** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre réel de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 360 ; et
- (iv) si les termes « **30/360** », « **360/360** » ou « **Base Obligataire** » sont indiqués dans les Conditions Définitives concernées, il s'agit du nombre de jours écoulés dans la Période de Calcul divisé par 360 (c'est à dire le nombre de jours devant être calculé en prenant une année de 360 jours comportant douze (12) mois de trente (30) jours chacun (à moins que (a) le dernier jour de la Période de Calcul ne soit le 31<sup>ème</sup> jour d'un mois et que le premier jour de la Période de Calcul ne soit un jour autre que le 30<sup>ème</sup> ou le 31<sup>ème</sup> jour d'un mois, auquel cas le mois comprenant le dernier jour ne devra pas être réduit à un mois de trente (30) jours ou (b) le dernier jour de la Période de Calcul ne soit le dernier jour du mois de février, auquel cas le mois de février ne doit pas être rallongé à un mois de trente (30) jours)).

« **Montant de Coupon** » signifie le montant d'intérêts dû au titre d'une période particulière, le Montant de Coupon Fixe ou le Coupon Brisé, selon le cas, tels qu'indiqués dans les Conditions Définitives.

« **Période d'Intérêts** » signifie la période commençant à la Date de Début de Période d'Intérêts (incluse) et finissant à la première Date de Paiement du Coupon (exclue) ainsi que chaque période suivante commençant à une Date de Paiement du Coupon (incluse) et finissant à la Date de Paiement du Coupon suivante (exclue) ou la date de paiement concernée si les Titres deviennent remboursables à une date autre qu'une Date de Paiement du Coupon.

« **Période d'Intérêts Courus du Coupon** » signifie la période commençant à la Date du Début de la Période d'Intérêts (incluse) et finissant à la première Date de Période d'Intérêts Courus de l'intérêt (exclue) ainsi que chaque période suivante commençant à une Date de Période d'Intérêts Courus de l'intérêt (incluse) et finissant à la Date de Période d'Intérêts Courus suivante (exclue).

« **Taux d'Intérêt** » signifie le taux d'intérêt payable pour les Titres calculé conformément à l'Article 5(b) et est spécifié dans les Conditions Définitives concernées.

(b) **Intérêts des Titres**

Chaque Titre porte un intérêt calculé, conformément à l'Article 5(f), sur son montant nominal non remboursé, à partir de la Date de Début de Période d'Intérêts (incluse), à un taux annuel (exprimé en pourcentage) égal au Taux d'Intérêt, cet intérêt étant payable à terme échu à chaque Date de Paiement du Coupon, le tout tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives concernées.

Si un montant d'intérêt fixe (« **Montant de Coupon Fixe** ») ou un montant d'intérêt brisé (« **Montant de Coupon Brisé** ») est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, le Montant de Coupon payable à chaque Date de Paiement du Coupon sera égal au Montant de Coupon Fixe ou, si applicable, au Montant de Coupon Brisé ainsi indiqué et dans le cas d'un Montant de Coupon Brisé, il sera payable à la (aux) Date(s) de Paiement du Coupon mentionnée(s) dans les Conditions Définitives concernées.

(c) **Production d'intérêts**

Les intérêts cesseront de courir pour chaque Titre à la date de remboursement à moins qu'à cette date de remboursement, le remboursement soit abusivement retenu ou refusé, auquel cas les intérêts



continueront de courir (aussi bien avant qu'après un éventuel jugement) au Taux d'Intérêt, conformément aux modalités de l'Article 5 jusqu'à la Date de Référence.

(d) **Arrondis**

Pour tout calcul devant être effectué aux termes des présentes Modalités (sauf indication contraire), (x) tous les pourcentages résultant de ces calculs seront arrondis, si besoin est, à la cinquième décimale la plus proche (les demis étant arrondis au chiffre supérieur), (y) tous les chiffres seront arrondis jusqu'au septième chiffre après la virgule (les demis étant arrondis à la décimale supérieure) et (z) tous les montants en devises devenus exigibles seront arrondis à l'unité la plus proche de ladite devise (les demis étant arrondis à l'unité supérieure), à l'exception du yen qui sera arrondi à l'unité inférieure. Pour les besoins du présent Article, « unité » signifie la plus petite subdivision de la devise ayant cours dans le pays de cette devise.

(e) **Calculs**

Le montant d'intérêt payable afférent à chaque Titre, quelle que soit la période, sera calculé en appliquant le Taux d'Intérêt au principal non remboursé de chaque Titre et en multipliant le résultat ainsi obtenu par la Méthode de Décompte des Jours sauf si un Montant de Coupon (ou une formule permettant son calcul) est indiqué pour cette période, auquel cas le montant de l'intérêt payable afférent au Titre pour cette même période sera égal audit Montant de Coupon (ou sera calculé conformément à la formule permettant son calcul). Si une quelconque Période d'Intérêts comprend deux ou plusieurs Périodes d'Intérêts Courus du Coupon, le montant de l'intérêt payable au titre de cette Période d'Intérêts sera égal à la somme des intérêts payables au titre de chacune desdites Périodes d'Intérêts Courus du Coupon.

(f) **Détermination et publication des Taux d'Intérêt, des Montants de Coupon, des Montants de Remboursement Final, des Montants de Remboursement Anticipé et des Montants de Remboursement *Make-Whole***

Dès que possible à la date à laquelle l'Agent de Calcul pourrait être amené à devoir calculer un quelconque taux ou montant, obtenir une cotation, déterminer un montant ou procéder à des calculs, il déterminera ce taux et calculera les Montants de Coupon pour chaque Valeur Nominale Indiquée des Titres au cours de la Période d'Intérêts Courus du Coupon correspondante. Il calculera également le Montant de Remboursement Final, le Montant de Remboursement Anticipé ou le Montant de Remboursement *Make-Whole*, obtiendra la cotation correspondante ou procédera à la détermination ou au calcul éventuellement nécessaire. Il fera ensuite notifier le Taux d'Intérêt et les Montants de Coupon pour chaque Période d'Intérêts, ainsi que la Date de Paiement du Coupon concernée et, si nécessaire, le Montant de Remboursement Final, le Montant de Remboursement Anticipé, le Montant de Remboursement *Make-Whole*, à l'Agent Financier, à l'Émetteur, à chacun des Agents Payeurs, aux Porteurs ou à tout autre Agent de Calcul désigné dans le cadre des Titres pour effectuer des calculs supplémentaires et ceci dès réception de ces informations. La détermination de chaque taux ou montant, l'obtention de chaque cotation et chacune des déterminations ou calculs effectués par l'Agent de Calcul seront (en l'absence d'erreur manifeste) définitifs et lieront les parties.

## **6 Remboursement, achat et options**

(a) **Remboursement à l'échéance**

À moins qu'il n'ait déjà été remboursé, racheté ou annulé tel qu'il est précisé ci-dessous chaque Titre sera remboursé à la Date d'Échéance indiquée dans les Conditions Définitives concernées, à son Montant de Remboursement Final (tel qu'indiqué dans les Conditions Définitives concernées).

(b) **Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur**

(i) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle**

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité et non d'une partie des Titres en circulation, à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle indiquée, le cas échéant, dans les Conditions Définitives concernées (la « **Date de Remboursement à Maturité Résiduelle** »). Un tel remboursement de Titres sera effectué au Montant de Remboursement Anticipé indiqué, le cas échéant, dans les Conditions Définitives concernées majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Tous les Titres qui feront l'objet d'un tel avis seront remboursés à la date indiquée dans cet avis conformément au présent Article.

(ii) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up***

Si une Option de Remboursement anticipé au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation *Clean-up* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, à tout moment, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité et non d'une partie seulement des Titres restant en circulation, si, immédiatement avant la date à laquelle un tel avis est donné, les Titres représentant un montant nominal égal ou supérieur à 75% du montant nominal de la Souche concernée (en ce compris les Titres qui ont été consolidés et qui forment avec lesdits Titres une Souche unique), ont été remboursés ou rachetés (et en conséquence annulés) par l'Émetteur, autrement que par le biais du remboursement au gré de l'Émetteur conformément à l'Article 6(b)(iii). Un tel remboursement se fera au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré, le cas échéant, des intérêts courus jusqu'à la date fixée pour le remboursement.

Les Titres pour lesquels un tel avis est donné seront remboursés à la date mentionnée dans cet avis conformément au présent Article.

(iii) **Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole***

Si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur *Make-Whole* est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur pourra, à son gré, sous réserve du respect par l'Émetteur de toute loi, réglementation ou directive applicable, et à condition d'en aviser de façon irrévocable les Porteurs au moins quinze (15) jours calendaires et au plus trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, procéder au remboursement de la totalité ou, le cas échéant, d'une partie des Titres restant en circulation à tout moment avant la Date d'Échéance ou avant la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle si une Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle est mentionnée comme applicable dans les Conditions Définitives concernées (la

« **Date de Remboursement *Make-Whole*** »). Ce remboursement de Titres sera effectué au Montant de Remboursement *Make-Whole*.

« **Montant de Remboursement *Make-Whole*** » signifie le montant calculé par l'Agent de Calcul et égal au montant le plus élevé entre :

- (A) 100 % de la valeur nominale des Titres ainsi remboursés, et
- (B) la somme de la valeur actualisée des paiements d'intérêts et de principal prévus au titre des Titres restant dûs jusqu'à la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle (à l'exclusion des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement *Make-Whole* (exclue)), calculée à la Date de Remboursement *Make-Whole* sur une base annuelle au Taux de Remboursement *Make-Whole*, majoré de la Marge de Remboursement *Make-Whole*,

majoré, dans les deux cas visés aux paragraphes (A) et (B) ci-dessus, des intérêts courus relatifs aux Titres jusqu'à la Date de Remboursement *Make-Whole* (exclue).

« **Marge de Remboursement *Make-Whole*** » signifie la marge spécifiée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Taux de Remboursement *Make-Whole*** » signifie (x) la moyenne arithmétique des quatre (4) cotations indiquées par les Banques de Référence du rendement annuel moyen du Titre de Référence au quatrième (4e) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement *Make-Whole* à 11h00 (heure d'Europe centrale (« CET »)) (« **Cotation des Banques de Référence** ») ou (y) le Taux de Référence Écran, spécifié dans les Conditions Définitives concernées.

« **Banques de Référence** » désigne chacune des quatre (4) banques sélectionnées par l'Agent de Calcul qui sont des banques européennes de premier plan, et leurs successeurs respectifs, spécialisées dans la négociation d'obligations d'État ou de sociétés, ou toute autre banque ou méthode de sélection des banques spécifiée dans les Conditions Définitives concernées.

« **Titre de Référence** » désigne le titre spécifié dans les Conditions Définitives concernées. Si le Titre de Référence n'est plus en circulation, un Titre Équivalent sera sélectionné par l'Agent de Calcul à 11h00 (CET) le troisième (3e) Jour Ouvré précédant la Date de Remboursement *Make-Whole*, notifié par écrit par l'Agent de Calcul à l'Émetteur et publié conformément à l'Article 13.

Tous les Titres pour lesquels un avis est donné en application du présent Article seront remboursés, ou l'option de l'Émetteur sera exercée, à la date indiquée dans cet avis conformément au présent Article.

« **Titre Équivalent** » désigne un ou plusieurs titres de référence émis par le même émetteur que celui du Titre de Référence ayant une échéance identique ou comparable à l'échéance des Titres et qui seront utilisés, au moment de la sélection et conformément aux pratiques de marché habituelles, pour arrêter les conditions financières de nouvelles émissions par des émetteurs privés de titres de créance ayant une échéance comparable à l'échéance des Titres.

Le Taux de Remboursement *Make-Whole* sera publié par l'Émetteur conformément à l'Article 13.

La détermination de chaque taux ou montant, l'obtention de chaque cotation et chacune des déterminations ou calculs effectués par l'Agent de Calcul (en l'absence d'erreur manifeste) seront considérés comme étant définitifs et engageront les parties.

**(iv) Remboursement partiel**

Tout remboursement partiel des Titres effectué en application de l'Article 6(b)(iii) ci-dessus doit concerner des Titres d'un montant nominal au moins égal au Montant de Remboursement Minimum indiqué dans les Conditions Définitives concernées et ne pouvant dépasser le Montant de Remboursement Maximal indiqué dans les Conditions Définitives concernées.

En cas de remboursement partiel par l'Émetteur, le remboursement sera réalisé par réduction du montant nominal de ces Titres d'une même Souche proportionnellement au montant nominal remboursé et la Valeur Nominale Indiquée, le Montant de Remboursement Anticipé ainsi que le Montant de Remboursement Final devront être ajustés pour prendre en compte cette réduction.

L'Émetteur devra, à chaque fois qu'il aura effectué un remboursement partiel des Titres, faire publier conformément à l'Article 13 un avis mentionnant le montant nominal total des Titres en circulation ainsi que la nouvelle Valeur Nominale Indiquée, le nouveau Montant de Remboursement Anticipé et le nouveau Montant de Remboursement Final.

**(c) Montant de remboursement anticipé**

À moins qu'il n'en soit indiqué autrement dans les Conditions Définitives concernées, le Montant de Remboursement Anticipé pour tout Titre, lors d'un remboursement dudit Titre conformément aux Articles 6(b)(ii), 6(d), 6(g) ou si ce Titre devient échu et exigible conformément à l'Article 9, sera égal au Montant de Remboursement Final majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée dans les Conditions Définitives concernées.

**(d) Remboursement pour raisons fiscales**

- (i) Si, à l'occasion d'un remboursement du principal ou d'un paiement d'intérêt, l'Émetteur se trouvait contraint d'effectuer des paiements supplémentaires conformément à l'Article 8(b) ci-dessous, en raison de changements dans la législation ou la réglementation française ou pour des raisons tenant à des changements dans l'application ou l'interprétation officielles de cette législation ou réglementation entrés en vigueur après la Date d'Émission, il pourra alors, à une quelconque Date de Paiement du Coupon ou, si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, à tout moment à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt soixante (60) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), rembourser en totalité, et non en partie seulement, les Titres au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée, à condition que la date de remboursement fixée faisant l'objet de l'avis ne soit pas antérieure à la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de principal et d'intérêts sans avoir à effectuer les retenues à la source ou prélèvements français.
- (ii) Si, lors du prochain remboursement du principal ou lors du prochain paiement d'intérêt relatif aux Titres, le paiement par l'Émetteur de la somme totale alors exigible par les Porteurs était prohibé par la législation française, malgré l'engagement de payer toute somme supplémentaire prévue à l'Article 8(b) ci-dessous, l'Émetteur devrait alors immédiatement en aviser l'Agent Financier. L'Émetteur, sous réserve d'un préavis de sept (7) jours calendaires adressé aux Porteurs conformément à l'Article 13, devra alors rembourser la totalité, et non une partie seulement, des Titres alors en circulation à leur Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées, majoré de tout intérêt couru jusqu'à la date de remboursement fixée, à compter de (A) la Date de Paiement du Coupon la plus éloignée à laquelle

le complet paiement afférent à ces Titres pouvait effectivement être réalisé par l'Émetteur sous réserve que si le préavis indiqué ci-dessus expire après cette Date de Paiement du Coupon, la date de remboursement des Porteurs sera la plus tardive entre (i) la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de la totalité des montants dus au titre des Titres et (ii) quatorze (14) jours calendaires après en avoir avisé l'Agent Financier ou (B) si cela est indiqué dans les Conditions Définitives concernées, à tout moment, à condition que la date de remboursement prévue faisant l'objet de l'avis soit la date la plus éloignée à laquelle l'Émetteur est, en pratique, en mesure d'effectuer le paiement de la totalité des montants dus au titre des Titres, ou si cette date est dépassée, dès que cela est possible.

(e) **Rachats**

L'Émetteur ou une de ses filiales agissant pour son compte pourra à tout moment procéder à des rachats de Titres en bourse ou hors bourse (y compris par le biais d'offre publique) à un prix quelconque, conformément aux lois et règlements applicables.

Les Titres rachetés par ou pour le compte de l'Émetteur pourront, au gré de l'Émetteur, être conservés et revendus conformément aux lois et règlements applicables ou annulés conformément à l'Article 6(f).

(f) **Annulation**

Les Titres rachetés pour annulation conformément à l'Article 6(e) ci-dessus seront annulés par transfert sur un compte conformément aux règles et procédures d'Euroclear France, ainsi que tous les droits relatifs au paiement des intérêts et aux autres montants relatifs à ces Titres. Les Titres ainsi annulés ou, selon le cas, transférés pour annulation ne pourront être ni réémis ni revendus et l'Émetteur sera libéré de toute obligation relative à ces Titres.

(g) **Illégalité**

Si l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi ou d'une nouvelle réglementation en France, la modification d'une loi ou d'un quelconque texte à caractère obligatoire ou la modification de l'interprétation judiciaire ou administrative qui en est faite, entrée en vigueur après la Date d'Émission, rend illicite pour l'Émetteur l'application ou le respect de ses obligations au titre des Titres, l'Émetteur remboursera, à condition d'en avertir par un avis les Porteurs conformément aux stipulations de l'Article 13, au plus tôt quarante-cinq (45) jours calendaires et au plus tard trente (30) jours calendaires avant ledit paiement (cet avis étant irrévocable), la totalité, et non une partie seulement, des Titres au Montant de Remboursement Anticipé indiqué le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées majoré de tous les intérêts courus jusqu'à la date de remboursement fixée.

## 7 Paiements

(a) **Méthodes de paiement**

Tout paiement en principal et en intérêts relatif aux Titres sera effectué par transfert sur un compte libellé dans la Devise Prévues ouvert auprès des Teneurs de Compte, au profit des porteurs de Titres. Tous les paiements valablement effectués auprès desdits Teneurs de Compte libéreront l'Émetteur de ses obligations de paiement.

(b) **Paiements sous réserve de la législation fiscale**

Tous les paiements seront soumis à toute législation, réglementation, ou directive, notamment fiscale, applicable sans préjudice des stipulations de l'Article 8. Aucune commission ou frais ne sera supporté par les porteurs de Titres à l'occasion de ces paiements.

(c) **Désignation des Agents**

L'Agent Financier, les Agents Payeurs et l'Agent de Calcul initialement désignés par l'Émetteur ainsi que leurs bureaux respectifs désignés sont énumérés à la fin du Document d'Information. L'Agent Financier et les Agents Payeurs agissent uniquement en qualité de mandataire de l'Émetteur et l'Agent de Calcul comme experts indépendants et, dans toute hypothèse, ils ne sont tenus à aucune obligation en qualité de mandataire à l'égard des porteurs de Titres. L'Émetteur se réserve le droit de modifier ou résilier à tout moment le mandat de l'Agent Financier, de tout Agent Payeur ou Agent de Calcul et de nommer d'autre(s) Agent Financier, Agent(s) Payeur(s), Agent de Calcul ou des Agent(s) Payeur(s) ou Agent(s) de Calcul supplémentaires, à condition qu'à tout moment il y ait (i) un Agent Financier, (ii) un Agent de Calcul lorsque les Modalités l'exigent, (iii) un Agent Payeur disposant de bureaux désignés dans une ville européenne importante et (iv) un Agent Payeur assurant le service financier des Titres en France aussi longtemps que les Titres seront admis aux négociations sur Euronext Growth et aussi longtemps que la réglementation applicable à ce marché l'exige.

Une telle modification ou toute modification d'un bureau désigné devra faire l'objet d'un avis transmis sans délai aux porteurs de Titres conformément aux stipulations de l'Article 13.

(d) **Jours Ouvrés pour paiement**

Si une quelconque date de paiement concernant un quelconque Titre n'est pas un jour ouvré, le porteur de Titres ne pourra prétendre à aucun paiement jusqu'au jour ouvré suivant ni à aucun intérêt ni aucune autre somme au titre de ce report. Dans le présent paragraphe, « **jour ouvré** » signifie un jour (autre que le samedi ou le dimanche) (A) où Euroclear France fonctionne (B) où les banques et marchés de change sont ouverts dans les pays indiqués en tant que « **Places Financières** » dans les Conditions Définitives concernées et (C) (i) en cas de paiement dans une devise autre que l'euro, lorsque le paiement doit être effectué par virement sur un compte ouvert auprès d'une banque dans la Devise Prévvue, un jour où des opérations de change peuvent être effectuées dans cette devise sur la principale place financière du pays où cette devise a cours ou (ii) en cas de paiement en euros, qui est un Jour Ouvré TARGET.

## 8 **Fiscalité**

(a) **Retenue à la source**

Tous les paiements de principal, d'intérêts et d'autres produits afférents aux Titres effectués aux porteurs de Titres par ou pour le compte de l'Émetteur seront effectués sans aucun prélèvement ou retenue à la source au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, imposés, levés ou recouvrés par ou pour le compte de la France, ou de l'une de ses autorités ayant le pouvoir de lever l'impôt, à moins que ce prélèvement ou cette retenue à la source ne soit exigé par la loi.

(b) **Montants supplémentaires**

Si en vertu de la législation française, les paiements en principal, en intérêts ou en autres produits afférents à tout Titre doivent être soumis à un prélèvement ou à une retenue à la source au titre de tout impôt ou taxe de toute nature, présent ou futur, l'Émetteur s'engage, dans toute la mesure permise par la loi, à majorer ses paiements de sorte que les porteurs de Titres perçoivent l'intégralité des sommes qui leur auraient été versées en l'absence d'un tel prélèvement ou d'une telle retenue à la source, étant toutefois précisé que l'Émetteur ne sera pas tenu de majorer les paiements relatifs à tout Titre dans le cas où le porteur de Titres ou un tiers agissant en son nom, est redevable en France desdits impôts ou taxes autrement que du fait de la seule détention desdits Titres.

Les références dans les présentes Modalités à (i) « **principal** » sont réputées comprendre toute prime payable afférente aux Titres, tous Montants de Remboursement Final, Montants de Remboursement

Anticipé et de tout autre somme en principal, payable conformément à l'Article 6 modifié ou complété, (ii) « **intérêt** » sera réputé comprendre tous les Montants de Coupon et autres montants payables conformément à l'Article 5 modifié ou complété, et (iii) « **principal** » et/ou « **intérêt** » seront réputés comprendre toutes les majorations qui pourraient être payables en vertu du présent Article.

## 9 Cas d'Exigibilité Anticipée

Le Représentant (tel que défini à l'Article 11), à la demande de tout porteur de Titres, pourra, sur notification écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Émetteur (avec copie à l'Agent Financier) avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement exigible le remboursement du montant nominal de tous les Titres, et non une partie seulement, détenus par ce Porteur, majoré de tous les intérêts courus sur ces Titres, à la date de réception par l'Émetteur de cette notification de paiement si l'un quelconque des événements suivants (chacun un « **Cas d'Exigibilité Anticipée** ») se produit :

- (i) en cas de défaut de paiement du principal ou des intérêts relatifs à tout Titre (y compris de tout montant supplémentaire conformément à l'Article 8(b)) par l'Émetteur depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date à laquelle ce paiement est dû et exigible ; ou
- (ii) en cas de manquement par l'Émetteur à l'une quelconque de ses autres obligations dans le cadre des Titres, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Émetteur de la notification dudit manquement donnée par le Représentant (tel que défini à l'Article 11) ou par un porteur de Titres ; ou
- (iii) au cas où toute autre dette d'emprunt, existante ou future, de l'Émetteur pour un montant excédant individuellement ou cumulativement 100.000.000 d'euros (ou son équivalent en toute autre devise), devient due et exigible par anticipation, en raison d'un défaut de l'Émetteur au titre de cette dette d'emprunt, ou une telle dette d'emprunt ne serait pas payée à son échéance ou, le cas échéant, à l'expiration de tout délai de grâce applicable ; ou
- (iv) au cas où l'Émetteur cède, transfère ou dispose de toute autre façon, directement ou indirectement, la totalité ou la quasi-totalité de ses actifs ou si l'Émetteur fait l'objet d'une dissolution ou de liquidation ou fusion-absorption avant le remboursement intégral des Titres, sauf dans le cas d'une dissolution, liquidation ou fusion-absorption au terme de laquelle l'intégralité des engagements de l'Émetteur au titre des Titres est transférée à une personne morale qui lui succède, le cas échéant.

## 10 Prescription

Les actions intentées à l'encontre de l'Émetteur relatives aux Titres seront prescrites dans un délai de dix (10) ans (pour le principal) ou de cinq (5) ans (pour les intérêts) à partir de leur date d'exigibilité.

## 11 Représentation des Porteurs

Les Porteurs seront, au titre de toutes Tranches de la Souche concernée, automatiquement regroupés pour la défense de leurs intérêts communs au sein d'une Masse (la « **Masse** ») laquelle sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce à l'exception des articles L.228-71 et R. 228-69 du Code de commerce.

### (i) **Personnalité juridique**

La Masse aura une personnalité juridique distincte et agira en partie par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant** ») et en partie par le biais de décisions collectives des Porteurs (les « **Décisions Collectives** »).

La Masse seule pourra exercer et faire valoir les droits, actions et avantages communs, actuels ou futurs, qui peuvent découler des Titres ou s'y rapporter, sans préjudice des droits pouvant être exercés par les Porteurs individuellement conformément aux, et sous réserve des stipulations des Modalités.

(ii) **Représentant**

Les noms et adresses du Représentant titulaire de la Masse et de son suppléant, le cas échéant, seront indiqués dans les Conditions Définitives concernées. Le Représentant désigné pour la première Tranche d'une Souche de Titres sera le Représentant unique de toutes les Tranches ultérieures de cette Souche.

Le Représentant percevra la rémunération correspondant à ses fonctions et ses devoirs tel qu'indiquée dans les Conditions Définitives concernées. Aucune rémunération additionnelle ne sera due pour toute Tranche ultérieure d'une Souche donnée.

En cas de décès, de liquidation, de dissolution, de départ à la retraite, de démission ou de révocation du Représentant, celui-ci sera remplacé par son suppléant, le cas échéant, ou un autre Représentant pourra être désigné. Les Décisions Collectives relatives à la désignation ou au remplacement du Représentant seront publiées conformément à l'Article 11(viii).

Toutes les parties intéressées pourront à tout moment obtenir communication des noms et adresses du Représentant et de son suppléant, le cas échéant, au siège social de l'Émetteur.

(iii) **Pouvoirs du Représentant**

Le Représentant aura le pouvoir d'accomplir (sauf Décision Collective contraire) tous actes de gestion nécessaires à la défense des intérêts communs des Porteurs, avec la possibilité de déléguer ses pouvoirs.

Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant.

Le Représentant ne pourra pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Émetteur. Aussi longtemps que la Société n'aura qu'un seul associé unique, le reste des dispositions de l'article L.228-55 du Code de commerce ne s'applique pas aux Titres.

(iv) **Décisions Collectives**

Les Décisions Collectives sont adoptées (i) dans le cadre d'une assemblée générale (l'« **Assemblée Générale** ») ou (ii) par décision prise à l'issue d'une Consultation Écrite (tel que ce terme est défini ci-dessous).

Conformément à l'article R.228-71 du Code de commerce, le droit de chaque Porteur de participer aux Décisions Collectives sera attesté par l'inscription en compte, dans les livres du Teneur de Compte concerné de l'Émetteur du nom du Porteur à minuit, heure de Paris, le deuxième (2ème) jour ouvré à Paris précédant la date prévue pour la Décision Collective.

Les Décisions Collectives seront publiées conformément à l'Article 11(viii).

L'Émetteur tiendra un registre des Décisions Collectives qu'il tiendra à disposition, sur demande, de tout Porteur ultérieur de Titres de la Souche.

(a) **Assemblées Générales**

Une Assemblée Générale pourra être réunie à tout moment par l'Émetteur ou le Représentant. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble un trentième (1/30) au moins du montant nominal des Titres en circulation, pourra adresser à l'Émetteur et au Représentant une demande de convocation de l'Assemblée Générale. Si l'Assemblée Générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois



suivant cette demande, les Porteurs pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'Assemblée Générale.

Les Assemblées Générales ne pourront valablement délibérer sur première convocation qu'à condition que les Porteurs présents ou représentés détiennent un cinquième (1/5) au moins du montant nominal des Titres en circulation au moment considéré. Sur deuxième convocation aucun quorum ne sera exigé. Les décisions de l'Assemblée Générale seront prises à la majorité des deux-tiers (2/3) des voix exprimées par les Porteurs assistant à cette assemblée, présents ou représentés.

Un avis indiquant la date, l'heure, l'endroit et l'ordre du jour de l'Assemblée Générale sera publié conformément à l'Article 11(viii) pas moins de quinze (15) jours calendaires précédant la date de l'Assemblée Générale sur première convocation et pas moins de cinq (5) jours calendaires précédant la date de l'Assemblée Générale sur seconde convocation.

Chaque Porteur a le droit de participer à une Assemblée Générale en personne, par mandataire interposé ou par correspondance.

Pendant la période de quinze (15) jours calendaires sur première convocation et de cinq (5) jours calendaires sur seconde convocation qui précédera la tenue de chaque Assemblée Générale, chaque Porteur ou son mandataire aura le droit de consulter ou de prendre copie du texte des résolutions qui seront proposées et des rapports, le cas échéant, qui seront présentés à l'Assemblée Générale, qui seront mis à la disposition des Porteurs concernés sur le site internet de l'Émetteur, auprès des bureaux désignés des Agents Payeurs et en tout autre lieu spécifié dans l'avis de convocation de l'Assemblée Générale.

**(b) Consultation Écrite**

En application de l'article L.228-46-1 du Code de commerce, l'Émetteur ou le Représentant pourra consulter les Porteurs par voie de Consultation Écrite en lieu et place d'une Assemblée Générale. Sous réserve des stipulations suivantes, une Consultation Écrite peut prendre la forme d'un ou plusieurs documents identiques, chacun signé par ou pour le compte d'un ou plusieurs Porteurs. L'approbation d'une Consultation Écrite peut aussi être donnée par l'intermédiaire d'une communication électronique permettant l'identification des Porteurs (l'« **Accord Électronique** »).

L'avis demandant aux Porteurs d'approuver une Consultation Écrite (y compris par voie d'Accord Électronique) leur sera transmis conformément à l'Article 11(viii) au moins dix (10) jours calendaires avant la date prévue pour l'approbation de la Consultation Écrite (la « **Date de Consultation Écrite** »). L'avis demandant aux Porteurs d'approuver une Consultation Écrite indiquera les conditions de forme et les délais que devront respecter les Porteurs souhaitant répondre à cette Consultation Écrite. Les Porteurs exprimant leur approbation ou leur refus avant la Date de Consultation Écrite s'engageront à ne pas transférer leurs Titres avant la Date de Consultation Écrite.

Pour les besoins des présentes, une « **Consultation Écrite** » signifie une consultation sous forme écrite signée par des Porteurs détenant au moins 66<sup>2/3</sup>% du montant nominal des Titres en circulation.

**(c) Exclusion de certaines dispositions du Code de commerce**

Les dispositions du Code de commerce suivantes ne s'appliqueront pas aux Titres :

- (i) l'article L.228-65 I. 1° prévoyant l'approbation préalable par Décision Collective en cas de proposition de modification de l'objet ou de la forme de l'Émetteur ; et
- (ii) les articles L.228-65 I. 3°, L.236-13 et L.236-18 prévoyant l'approbation préalable par Décision Collective en cas de proposition de fusion ou de scission et ce, uniquement dans le cas de fusion ou scission intragroupe.

(v) **Frais**

L'Émetteur supportera, sur présentation des justificatifs appropriés, tous les frais afférents aux opérations de la Masse, y compris tous les frais de convocation et de tenue des Décisions Collectives et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par les Décisions Collectives, étant expressément stipulé qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables sur les Titres.

(vi) **Masse unique**

Les porteurs de Titres d'une même Souche, ainsi que les porteurs de Titres de toute autre Souche qui ont été assimilés, conformément à l'Article 12, aux Titres de la Souche mentionnée ci-dessus, seront groupés pour la défense de leurs intérêts communs en une Masse unique. Le Représentant nommé pour la première Tranche d'une Souche de Titres sera le Représentant unique de cette Souche.

(vii) **Porteur unique**

Si et aussi longtemps que les Titres d'une Souche sont détenus par un Porteur unique, et à moins qu'un Représentant n'ait été désigné au titre de cette Souche, ce Porteur exercera l'ensemble des pouvoirs, droits et obligations dévolus à la Masse et au Représentant par les dispositions du Code de commerce. L'Émetteur tiendra un registre des décisions prises par le Porteur unique en cette qualité qu'il tiendra à disposition, sur demande, de tout Porteur ultérieur de Titres de cette Souche.

(viii) **Information des Porteurs**

Tout avis communiqué aux Porteurs, toute Décision Collective et toute décision prise en vertu des articles R.228-79 et R.236-11 du Code de commerce conformément à cet Article 11 seront publiés sur le site internet de l'Émetteur et, seront délivrés à Euroclear France, Euroclear, Clearstream, et à tout autre système de compensation auprès duquel les Titres sont alors compensés.

(ix) **Titres en circulation**

Afin de lever toute ambiguïté, dans le présent Article 11, les termes « en circulation » n'incluent pas les Titres rachetés et conservés par l'Émetteur conformément aux lois et règlements applicables.

## **12 Émissions assimilables et consolidation**

(a) **Émissions assimilables**

L'Émetteur aura la faculté, sans le consentement des porteurs de Titres, de créer et d'émettre des Titres supplémentaires qui seront assimilés aux Titres déjà émis pour former une même souche à condition que ces Titres et les Titres supplémentaires confèrent à leurs porteurs des droits identiques à tous égards (ou identiques à tous égards à l'exception de la date d'émission, du prix d'émission et du premier paiement d'intérêts) et que les modalités de ces Titres prévoient une telle assimilation et les références aux « Titres » dans les présentes Modalités devront être interprétées en conséquence.

(b) **Consolidation**

À moins qu'il n'en soit indiqué autrement dans les Conditions Définitives concernées, l'Émetteur aura, lors de chaque Date de Paiement du Coupon survenant à partir de la date de redénomination, après accord

préalable de l'Agent Financier (qui ne pourra être raisonnablement refusé) et sans le consentement des porteurs de Titres, en notifiant les porteurs de Titres au moins trente (30) jours calendaires à l'avance conformément à l'Article 13, la faculté de consolider les Titres d'une Souche libellés en euro avec les Titres d'une ou plusieurs autres Souches qu'il aura émises, que ces Titres aient été ou non émis à l'origine dans l'une des devises nationales européennes ou en euros, sous réserve que ces autres Titres aient été relibellés en euros (si tel n'était pas le cas à l'origine) et aient, par ailleurs, pour toutes les périodes suivant cette consolidation, les mêmes modalités que les Titres.

### **13 Avis**

- (a) Les avis adressés aux Porteurs seront valables s'ils sont délivrés, à Euroclear France, Euroclear, Clearstream et à tout autre système de compensation auprès duquel les Titres sont alors compensés et publiés sur le site internet de l'Émetteur. Les porteurs seront considérés comme ayant eu connaissance du contenu de cet avis à la date d'une telle publication, ou s'il a été envoyé plusieurs fois ou à des dates différentes, à la date de la première publication.
- (b) Aussi longtemps que les Titres seront admis aux négociations sur le marché Euro MTF et/ou sur le marché Euronext Growth, et si les règles de ce ou ces marchés l'exigent, tout avis envoyé aux Porteurs conformément à cet Article devra être également publié sur le site internet de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et sur le site internet d'Euronext Paris (<https://www.euronext.com/fr>).
- (c) Pour éviter tout doute, cet Article 13 ne s'appliquera pas aux avis devant être publiés en vertu de l'Article 11.

### **14 Droit applicable et tribunaux compétents**

(a) **Droit applicable**

Les Titres sont régis par le droit français et devront être interprétés conformément à celui-ci.

(b) **Tribunaux compétents**

Tout différend relatif aux Titres devra être porté devant le tribunal de commerce de Paris.

### **15 Langue du Document d'Information**

Le présent Document d'Information a été rédigé en français et traduit en anglais, seule la version française fait foi.

## UTILISATION ET ESTIMATION DU MONTANT NET DES FONDS

Un montant équivalent au produit net de l'émission des Titres, après déduction des commissions, frais et dépenses, tel que précisé dans les Conditions Définitives concernées, sera utilisé par l'Émetteur pour financer ou refinancer, en tout ou partie, un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux correspondant aux catégories de projets et aux critères d'éligibilité décrits dans le Document Cadre Obligations Durables de septembre 2019, établi conformément aux *Green Bond Principles (2018)*, *Social Bond Principles (2018)* et *Sustainability Bond Guidelines (2018)* tels que publiés par l'ICMA. Plus de précisions sur ces projets seront données le cas échéant dans les Conditions Définitives concernées. Le Document Cadre Obligations Durables est publié sur le site internet de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

## DESCRIPTION DE L'ÉMETTEUR

### 1 PRESENTATION GENERALE DE L'ÉMETTEUR

L'Émetteur est une société par actions simplifiée créée en 2016 par ordonnance<sup>2</sup>, dont les statuts ont été approuvés par décret<sup>3</sup> et dont l'associé unique est Action Logement Groupe (« **ALG** »).

L'Émetteur a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, il assure la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (« **PEEC** ») et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

L'Émetteur développe ses activités dans une logique d'utilité sociale et de développement durable.

L'Émetteur est agréé en France en tant que société de financement.

#### 1.1 Présentation du groupe Action Logement et place de l'Émetteur au sein du groupe

Le groupe Action Logement a été créé par ordonnance<sup>4</sup> ; il comprend une holding de tête, ALG, et regroupe notamment un pôle de services, porté par l'Émetteur, et un pôle immobilier social et intermédiaire porté principalement par une autre filiale, Action Logement Immobilier (« **ALI** »).

Au travers de ses filiales, le groupe Action Logement conduit trois missions principales, à savoir :

- l'accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel et professionnel, en proposant des services (attribution de logements sociaux et intermédiaires, caution locative, etc.) et des aides financières (prêts, subventions et cautions) facilitant l'accès au logement et donc à l'emploi ;
- la construction et le financement des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones à forte tension immobilière, et contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale ; et
- le financement des politiques du logement en France en accompagnant leur mise en œuvre en lien avec les collectivités locales.

ALG est une association soumise aux dispositions de la loi du 1er juillet 1901 dont les statuts ont été approuvés par un décret<sup>5</sup>. Seule la loi peut prévoir sa transformation, sa scission ou sa dissolution. ALG est un organisme paritaire : l'association a pour membre toute organisation interprofessionnelle et représentative au plan national des employeurs et des salariés (les « **Partenaires Sociaux** »).

Les missions d'ALG sont définies à l'article L.313-18-1 du Code la construction et de l'habitation (le « **Code** ») et comprennent en particulier celles de conclure une convention quinquennale avec l'État relative à la PEEC, de déterminer les orientations stratégiques et de surveiller l'équilibre financier du groupe Action Logement.

La PEEC est une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code) pour généraliser la démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises du secteur privé de contribuer au financement de la

---

<sup>2</sup> Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, article 1er alinéa 3

<sup>3</sup> Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016

<sup>4</sup> Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, article 1er alinéa 3°

<sup>5</sup> Décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016

construction de logements à hauteur de 1% de leur masse salariale (appelée le « 1% logement »). La PEEC est, depuis 1992, de 0,45% de la masse salariale.

En 2016, la collecte de la PEEC a fait l'objet d'une réorganisation en la plaçant sous une seule structure de pilotage, ALG, et en regroupant les 20 Comités Interprofessionnels du Logement (« **CIL** ») qui assuraient localement sa collecte et sa distribution en un collecteur unique, l'Émetteur, au sein de l'Union des entreprises et des salariés (« **UESL** »).

Le Code prévoit que les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs règles d'utilisation (les « **Emplois** ») sont fixées par une convention quinquennale conclue entre l'État et ALG pour une durée de 5 ans. La dernière convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la « **Convention Quinquennale** »), pour un total de 15.195 millions d'euros d'Emplois.

La Convention Quinquennale a fait l'objet d'un avenant signé le 25 avril 2019 portant sur un plan d'investissement complémentaire de 9.065 millions d'euros (le « **Plan d'Investissement Volontaire** » ou « **PIV** ») sur la période 2019-2022.

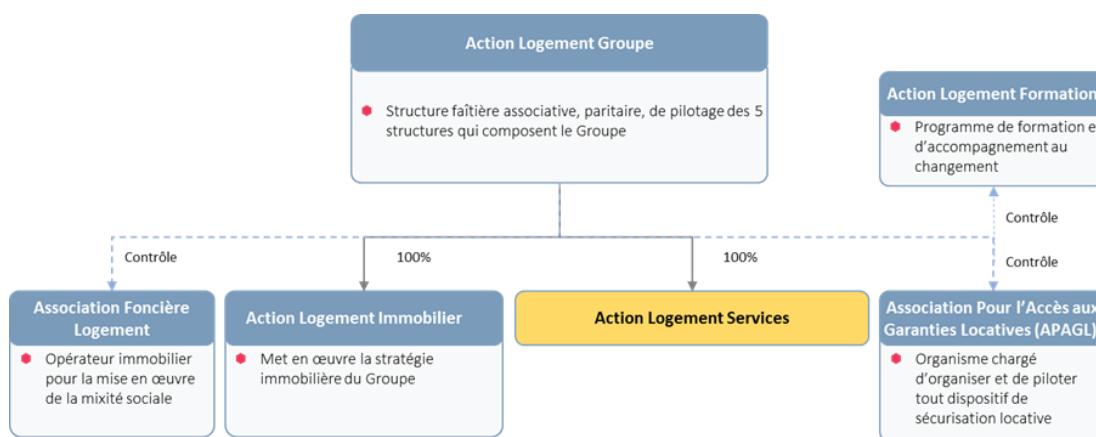
Le PIV vise à mobiliser des ressources additionnelles et à réorienter une partie des ressources prévues dans la Convention Quinquennale, pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires.

Le 2 décembre 2019, un deuxième avenant est signé avec le Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (« **PIVOM** »), déclinaison du PIV pour les départements et régions d'outre-mer (« **DROM** »), qui est conclu avec l'État afin d'améliorer les conditions de logement des salariés ultramarins, de soutenir le développement territorial et de promouvoir l'innovation aux côtés des acteurs locaux. Le volet ultramarin du PIV prévoit une enveloppe globale de 1.500 millions d'euros.

Un troisième avenant a été signé le 15 février 2021 visant à conforter la relance et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale, l'« **Avenant Reprise** ». Cet effort d'investissement accru vient en complémentarité du plan de relance de l'État. Ce troisième avenant a également pour objet d'accroître l'efficacité de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale à mi-parcours et du PIV et prévoit à cet effet la modification de certaines de leurs dispositions.

La Convention Quinquennale, le PIV et sa déclinaison dans les DROM et l'Avenant Reprise forment un tout indivisible. Ces engagements conventionnels et ces contributions financières représentent ensemble un montant d'investissements prévisionnels de 25.071 à 25.418 millions d'euros sur la période 2018-2022. Par ailleurs, les lois de finances pour 2020 et pour 2021 ont acté d'une contribution exceptionnelle de l'Émetteur aux politiques publiques de l'habitat avec le versement de 500 millions d'euros et 1 milliard d'euros à destination du Fonds National des Aides au Logement (le « **FNAL** »).

La structure du groupe Action Logement au 31 décembre 2021 est la suivante :



Au 31 décembre 2021, ALI détient les titres de participation de l'ensemble des filiales immobilières du groupe Action Logement. Elle consolide 78 entités dont 45 ESH et 5 sociétés de logements intermédiaires.

A fin 2021, ALI et ses filiales sont le premier groupe de logement social et intermédiaire en France, avec un patrimoine de 1.069.957 logements et comptent environ 16.000 salariés.

Au niveau consolidé (ALG), le groupe Action Logement représente au 31 décembre 2021 :

- 95,0 milliards d'euros de total de bilan ;
- 8,7 milliards d'euros de revenus ;
- 67,4 milliards d'euros d'immobilisations corporelles, dont 65,3 milliards d'euros d'actifs immobiliers (terrains et construction du parc locatif) immobilisés au palier de consolidation ALI ;
- 41,2 milliards d'euros d'emprunts et dettes financières et 11,0 milliards d'euros de dettes liées aux activités de financement, dont 39,4 milliards d'euros d'emprunts auprès des établissements de crédit au palier de consolidation ALI ;
- 33,4 milliards d'euros de capitaux propres, dont 20,0 milliards d'euros au palier de consolidation ALI et 8,1 milliards d'euros au niveau de l'Émetteur ;
- 6,9 milliards d'euros de trésorerie, dont 3,7 milliards d'euros au palier de consolidation ALI et 2,8 milliards d'euros au niveau de l'Émetteur ;
- 1.374 millions d'euros de résultat net négatif (part du groupe), pour un résultat net part du groupe d'ALI de 1.383 millions d'euros et un résultat net négatif part du groupe de l'Émetteur de 3.954 millions d'euros, principalement induit par l'accélération du déploiement du PIV.

## 1.2 Présentation de l'Émetteur

L'Émetteur est l'organe du groupe Action Logement en charge de la mise en œuvre de la Convention Quinquennale. Les statuts de l'Émetteur et ses missions sont définis par la loi et notamment le Code.

Le Code et les statuts de l'Émetteur prévoient en particulier que :

- ALG détient 100% du capital de l'Émetteur et ne peut pas céder sa participation ;

- la gouvernance de l'Émetteur est paritaire (son conseil d'administration est composé de représentants des organisations syndicales d'employeurs et de salariés) et trois commissaires du gouvernement représentent l'État au sein de son conseil d'administration ;
- l'Émetteur est un acteur de l'économie sociale et solidaire ; et
- l'Émetteur ne verse aucun dividende à ALG.

La vocation de l'Émetteur est d'assurer le financement d'actions et de politiques publiques en faveur du logement en France. Ses activités ont pour objet de faciliter l'accès au logement pour les salariés, favorisant ainsi leur accès à l'emploi. L'Émetteur contribue à la dynamique économique des territoires français, en délivrant des prêts, des garanties, des aides financières et des services aux salariés, aux entreprises et aux bailleurs sociaux. Ces missions sont assurées par près de 2.300 collaborateurs répartis dans 13 délégations régionales et plus de 150 implantations.

(a) Activités de l'Émetteur

Pour remplir ses missions, l'Émetteur déploie cinq activités principales :

(i) La collecte de la Participation à l'Effort de Construction (« PEC »)

L'Émetteur collecte la PEC auprès des entreprises du secteur privé, qui regroupe les versements effectués au titre de la PEEC, de la PSEEC et de la PEAEC. La PEEC représente 97% de la collecte réalisée par l'Émetteur. Pour ces raisons, il est fait mention à titre principal de la PEEC pour expliciter les ressources de l'Émetteur dans le présent Document d'Information.

L'Émetteur assure la gestion de cette ressource annuelle récurrente et spécifique au service des entreprises, des salariés et des territoires. En relation avec les entreprises, il renforce le lien entre l'emploi et le logement et rend compte de ses actions auprès des entreprises qui le financent.

En 2021, la collecte totale de la PEC, nette des montants remboursés aux entreprises a atteint 1.486 millions d'euros.

(ii) Le financement du logement social et intermédiaire

L'Émetteur apporte un soutien financier notamment sous forme de prêts, de subventions ou de dotations en fonds propres auprès des bailleurs de logements sociaux et intermédiaires (les « personnes morales » dans le présent Document d'Information). Sur la base des informations publiques publiées par la Banque des Territoires et l'Union Sociale pour l'Habitat (« USH »), l'Émetteur estime être le deuxième financeur du logement social en France<sup>6</sup>.

L'encours de crédit aux personnes morales s'élevait à 12.397 millions d'euros net au 31 décembre 2021.

(iii) L'attribution de logements dans le parc social et intermédiaire

En contrepartie de son action de financement du logement social et intermédiaire, l'Émetteur bénéficie de droits de réservation de logements. Ces droits permettent à l'Émetteur de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution de logements

---

<sup>6</sup> Source : USH, HLM en chiffres 2020 - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers> - Encours de la dette des organismes HLM



sociaux, intermédiaires ou libres. Ce service contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

Près de 105.000 ménages ont accédé à un logement par le biais de l'Émetteur en 2021, dont 26% en Ile-de-France.

(iv) La distribution d'aides et services liés au logement aux personnes physiques

L'Émetteur accompagne principalement les salariés dans leurs parcours résidentiels en leur proposant des services et des aides financières (notamment sous forme de prêts, de subventions et de cautions) qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi. L'Émetteur concentre ses efforts sur les actions en lien avec les parcours professionnels et résidentiels, avec l'amélioration énergétique des logements ou leur adaptation au vieillissement et à la dépendance, ainsi que sur l'accompagnement des publics prioritaires comme les salariés aux ressources modestes ou en mobilité, ou les jeunes en accès à l'emploi ou en formation.

Le nombre de bénéficiaires des aides et services de l'Émetteur a atteint 689.646 en 2021 (hors attribution de logement) pour 2.407 millions d'euros d'engagements financiers octroyés sur l'année. Le portefeuille de crédits aux personnes physiques était de 3.690 millions d'euros net au total (3.669 millions d'euros hors créances du fonds de garantie) au 31 décembre 2021.

(v) La participation aux politiques publiques du logement et de la ville

L'Émetteur participe au financement des politiques publiques du logement et de la ville. Au titre des engagements de la Convention Quinquennale, du PIV et de l'Avenant Reprise, l'Émetteur contribue aux budgets de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (« ANRU »), du Fonds National des Aides à la Pierre (« FNAP »), de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (« ANIL ») et du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (« FNAVDL »). En outre, l'Émetteur initie et déploie des politiques d'utilité sociale en coordination avec l'État et ses agences, tel que le programme de revitalisation des centres des villes moyennes, « Action Cœur de Ville » (« ACV »).

Les lois de Finances pour 2020 et 2021 ont en complément acté de contributions exceptionnelles de l'Émetteur au FNAL, fonds national qui centralise les dépenses et les recettes de l'allocation au logement.

(b) Ressources et Emplois de l'Émetteur

Pour conduire ses activités, l'Émetteur dispose notamment des ressources issues de la collecte annuelle de la PEEC, de la PEAEC et de la PSEEC, ainsi que des remboursements des prêts (ci-après les « **Retours de prêts** ») qu'il a précédemment consentis à des personnes physiques ou à des personnes morales. Les montants prévisionnels des ressources de la PEEC sont prévus dans la Convention Quinquennale telle qu'amendée :

<i>En millions d'euros</i>	<b>Prévisions 2022</b>
<b>Collecte PEEC nette des remboursements de collecte aux entreprises</b>	<b>1.502</b>
<b>Retours de prêts sur fonds PEEC</b>	<b>1.312</b>

Les montants inscrits dans la Convention Quinquennale au titre de la compensation par l'État de la mesure PACTE pour les années 2021 et 2022 ont été supprimés par l'article 82 de la loi de finances 2021.

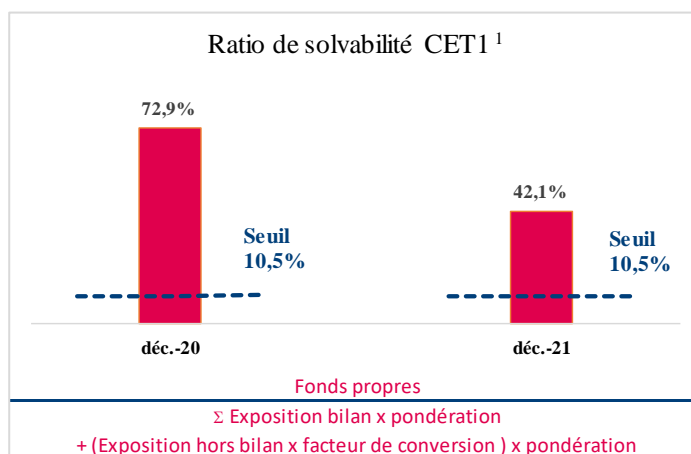
Ces ressources ont été complétées par des emprunts garantis par l'État souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations (« CDC ») et seront renforcées par des emprunts sur les marchés obligataires conformément au Plan d'Investissement Volontaire.

Sur l'exercice 2021, les ressources de l'Émetteur s'élevaient à 2.685 millions d'euros. En 2021, 54% des ressources sont issues de la collecte de la PEEC, 21% de Retours de prêts personnes physiques et 24% de Retours de prêts personnes morales.

L'Émetteur dispose également de réserves résultant de ses revenus d'activité.

Les ressources de l'Émetteur sont affectées aux différents Emplois. Sur l'exercice 2021, ces Emplois représentaient 7.521 millions d'euros dont 45% affectés au financement du logement social et intermédiaire, 32% affectés aux aides aux personnes physiques et 23% affectés aux politiques publiques.

Le modèle économique de l'Émetteur, historiquement fondé sur un équilibre emplois-ressources minimisant le recours à des emprunts, a permis de constituer un montant de capitaux propres de 8.080 millions d'euros et d'atteindre un ratio de solvabilité CET 1 (*Core Equity Tier 1*) de 42,1% au 31 décembre 2021. L'Émetteur envisage de maintenir son ratio CET 1 au-dessus de 30% à fin 2022, significativement au-dessus du seuil réglementaire de 10,50% qui lui est applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2020.



Note 1 : Agrégation des fonds PEEC, PEAEC, PSEEC, autres fonds de fonctionnement et de garantie.

(c) Contrôle de l'Émetteur par les autorités de supervision

L'Émetteur est réputé agréé par l'ACPR en qualité de société de financement à compter de sa création du fait de l'ordonnance du 20 octobre 2016 prise par le Gouvernement et ratifiée par le Parlement créant le groupe Action Logement et, du fait de cette qualité de société de financement, est régulé par ladite autorité.

L'Émetteur est également soumis au contrôle de l'ANCOLS en qualité d'organisme du groupe Action Logement et de la Cour des comptes en vertu de l'article L.111-12 du Code des juridictions financières.

(d) Chiffres-clés

Les informations financières figurant ci-dessous sont extraites ou basées sur les comptes consolidés de l'Émetteur, établis en normes comptables françaises.

**Principales données financières consolidées de l'Émetteur et ses filiales**

**Compte de résultat consolidé**

<i>En millions d'euros</i>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Produit Net Non Bancaire	(1.676)	(3.714)
<i>Participations des employeurs</i>	1.600	1.304
<i>Subventions versées nettes de reçues</i>	(3.276)	(5.017)
Produit Net Bancaire	126	113
<b>Produit Net d'Exploitation</b>	<b>(1.550)</b>	<b>(3.600)</b>
<b>Résultat Brut d'Exploitation</b>	<b>(1.845)</b>	<b>(3.897)</b>
<b>Résultat d'Exploitation</b>	<b>(1.906)</b>	<b>(3.953)</b>
Résultat Courant Avant Impôt	(1.905)	(3.952)
Résultat Net (part du groupe)	(1.906)	(3.954)

**Bilan consolidé**

<i>En millions d'euros</i>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	4.529	2.759
Opérations avec la clientèle	15.640	16.088
<i>Prêts à personnes physiques</i>	3.436	3.690
<i>Prêts à personnes morales</i>	12.204	12.937
Participations et autres titres détenus à long terme	1	0
Immobilisations incorporelles	14	16
Immobilisations corporelles	610	555
Autres actifs	458	680
<b>Total Actif</b>	<b>21.252</b>	<b>20.098</b>

<i>En millions d'euros</i>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés*	1.314	1.271
Opérations avec la clientèle	6.479	7.300
<i>Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État</i>	216	216
<i>Dettes à personnes physiques</i>	386	569

<i>Dettes à personnes morales</i>	5.877	6.515
Dettes représentées par un titre	1.001	3.005
Autres passifs	245	213
Provisions	180	228
Capitaux propres	12.034	8.080
<i>Capital souscrit</i>	20	20
<i>Réserves</i>	13.920	12.014
<i>Résultat de l'exercice (±)</i>	(1.906)	(3.954)
<i>Intérêts minoritaires</i>	0	0
<b>Total Passif</b>	<b>21.252</b>	<b>20.098</b>

(\*) Le montant des dettes envers les établissements de crédit et assimilés est de 1.274 millions d'euros au 31 mars 2022

### Dettes externes nettes

Dettes envers les établissements de crédit et assimilés, dettes envers la clientèle et dettes représentées par un titre, nettes des créances sur les établissements de crédit et assimilés :

<i>En millions d'euros</i>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Dettes externes nettes	4.265	8.817

La dette externe nette s'élève à 8.817 millions d'euros au 31 décembre 2021.

### Encours de prêts en 2021

<i>En millions d'euros*</i>	<b>Personnes morales</b>	<b>Personnes physiques*</b>
Montant brut des prêts	12.445	3.726
Amortissements et dépréciations	-48	-57
Encours net	12.397	3.669
Montant des impayés sur NPL	51	42
NPL	530	69
Taux NPL	4,27%	1,89%
Taux de provisionnement	9,05%	82,23%
Coût du risque en points de base**	2 pb	na

(\*) hors créances du fonds de garantie

(\*\*) Coût du risque (dotations et reprises nettes de pertes) / Encours brut – le coût du risque en 2021 est en dotation nette sur les personnes morales et en reprise nette sur les personnes physiques

## 2 PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ACTIVITÉS DE L'ÉMETTEUR

Pour remplir ses missions, l'Émetteur déploie cinq activités principales, que sont (i) la collecte de la Participation à l'Effort de Construction, (ii) le financement du logement social et intermédiaire, (iii) l'attribution de logements dans le parc social et intermédiaire, en contrepartie de ces financements aux bailleurs, (iv) la

distribution d'aides et services aux personnes physiques et (v) la participation aux politiques publiques du logement et de la ville.

L'Émetteur est le seul acteur proposant une prise en charge globale des problématiques liées à l'emploi et au logement. Il est un des principaux opérateurs des services non lucratifs dans le domaine du logement et le troisième contributeur<sup>7</sup> de l'ensemble des aides au logement en France en 2020.

L'exercice de l'ensemble des activités de l'Émetteur est encadré de manière réglementaire. En particulier, les Emplois de la PEEC sont définis par la Convention Quinquennale, le Plan d'Investissement Volontaire et l'Avenant Reprise.

**Tableau synthétique des Emplois de la PEEC sur la période 2018-2022 avant l'Avenant Reprise et lois de finances 2020 et 2021**

<i>En millions d'euros</i>	<b>Convention Quinquennale* (2018-2022)</b>	<b>Plan d'Investissement Volontaire (2019-2022)</b>	<b>Total 2018-2022</b>
<b>Financement logement social</b>	<b>5 697</b>	<b>4 965</b>	<b>10 662</b>
Fonds propres	1 350	2 235	3 585
Prêts	3 540	1 500	5 040
Subventions	500	330	830
PHB 2.0 <sup>8</sup> (1)	57	-	57
FNAP	250	900	1 150
<b>Financement logement intermédiaire</b>	<b>1 374</b>	<b>1 000</b>	<b>2 374</b>
Fonds propres	524	500	1 024
Prêts	600	500	1 100
Subventions	250	-	250
<b>Total Financement opérateurs</b>	<b>7 071</b>	<b>5 965</b>	<b>13 036</b>
<b>PNRU et NPNRU</b>	<b>3 380</b>	<b>-</b>	<b>3 380</b>
Prêts	1 170	-	1 170
Subventions	2 210	-	2 210
<b>Total Financement politiques publiques</b>	<b>3 380</b>	<b>-</b>	<b>3 380</b>
<b>Aides aux salariés accession et travaux</b>	<b>2 269</b>	<b>3 000</b>	<b>5 269</b>
Prêts	2 269	1 500	3 769
Subventions	-	1 500	1 500
<b>Aides à la mobilité (subventions)</b>	<b>611</b>	<b>100</b>	<b>711</b>
<b>Location sécurisée</b>	<b>735</b>	<b>-</b>	<b>735</b>

<sup>7</sup> Source : Commissariat Général au Développement Durable – Rapport du compte du logement 2020 (p. 36)  
[https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/datalab\\_93\\_compte\\_logement\\_2020\\_septembre2021\\_0.pdf](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-09/datalab_93_compte_logement_2020_septembre2021_0.pdf)

<sup>8</sup> Subvention versée à la CDC sur 2018-2022, sur un engagement total de 812,5 millions d'euros dont les paiements sont échelonnés jusqu'en 2043 et garantis par l'État.

<b>Salariés en difficulté et ingénierie sociale</b> (subventions, prêts, financement, ANIL)	193	-	193
<b>Total Financement salariés</b>	<b>3 808</b>	<b>3 100</b>	<b>6 908</b>
<b>Ingénierie et expérimentation</b>	26	-	26
<b>Total des Emplois</b>	<b>14 285</b>	<b>9 065</b>	<b>23 350</b>

(\*) Convention Quinquennale amendée par le PIV

Le ministère du Logement, le ministère de l'Economie, des finances et de la relance, le ministère délégué aux Comptes publics et les partenaires sociaux d'Action Logement ont signé le 15 février 2021 l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale et au Plan d'Investissement Volontaire. Les mesures prévues dans l'Avenant Reprise viennent amplifier les interventions du groupe Action Logement. L'objectif commun est, d'une part, de redéployer des financements pour accélérer la production de logements abordables, répondre aux nouveaux besoins d'habitat exprimés par la crise sanitaire de la Covid-19 et soutenir les jeunes actifs et les ménages à revenus modestes dans leur parcours-logement et, d'autre part, de conforter la dynamique de rénovation urbaine pour les quartiers prioritaires de la ville.

L'Avenant Reprise modifie le tableau prévisionnel des Emplois de la PEEC sur la période 2021-2022, tant sur les enveloppes de la Convention Quinquennale du 18 janvier 2018 que sur celles du PIV du 25 avril 2019. Suite à cet avenant et aux contributions au FNAL des lois de finances 2020 et 2021, le total des investissements prévisionnels de l'Émetteur pour 2018-2022 passe de 23.350 millions d'euros à une fourchette de 25.071 à 25.418 millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, les engagements cumulés pris par l'Émetteur au titre du PIV s'élèvent à 6.006 millions d'euros qui se décomposent de la façon suivante :

- 3.611 millions d'euros en faveur des personnes morales ;
- 1.795 millions d'euros en faveur des personnes physiques ; et
- 600 millions d'euros pour les politiques publiques (contribution au FNAL versée en 2020 et 2021).

**Tableau synthétique des Emplois de la PEEC pour l'année 2022 reprenant les dispositions de l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale et au PIV (complété par l'avenant du 10 juillet 2021 à la convention tripartite entre l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Action Logement Groupe), après prise en compte des engagements du PIV au titre de 2019 à 2021**

<i>En millions d'euros</i>	<b>Convention Quinquennale y.c. Avenant Reprise (2022)</b>	<b>Plan d'Investissement Volontaire y.c. Avenant Reprise<sup>9</sup> (2022)</b>	<b>Total 2022</b>
<b>Financement Logement social y.c. ACV</b>	<b>1.544</b>	<b>2.297</b>	<b>3.841</b>
Fonds propres	30	53	83
Prêts y.c. ACV et ONV	1.090	902	1.993
Prêts spécifiques DROM	20	840	860

<sup>9</sup> Incluant aide « Mon Job, Mon Logement »

<i>En millions d'euros</i>	<b>Convention Quinquennale</b> y.c. Avenant Reprise (2022)	<b>Plan d'Investissement Volontaire</b> y.c. Avenant Reprise <sup>9</sup> (2022)	<b>Total 2022</b>
Subventions y compris ACV & DROM	373	502	875
PHB2.0 Subvention CDC	30		30
<b>Financement logement intermédiaire y.c. ACV / AFL</b>	<b>762</b>	<b>358</b>	<b>1.120</b>
Fonds propres	70	107	177
Prêts	426	201	626
Subventions ACV & AFL	267	50	317
<b>TOTAL Financement opérateurs</b>	<b>2.306</b>	<b>2.655</b>	<b>4.961</b>
<b>PNRU et NPNRU</b>	<b>986</b>		<b>986</b>
Prêts	662		662
Subventions	324		324
<b>ANIL</b>	<b>9</b>		<b>9</b>
<b>FNAP</b>	<b>50</b>	<b>300</b>	<b>350</b>
<b>FNAVDL*</b>	<b>10</b>		<b>10</b>
<b>TOTAL Financement politiques publiques</b>	<b>1.055</b>	<b>300</b>	<b>1.355</b>
<b>Aides aux salariés accession et travaux**</b>	<b>428</b>	<b>301</b>	<b>729</b>
Prêts	428	1	429
Subvention		300	300
<b>Aides à la mobilité</b>	<b>83</b>	<b>94</b>	<b>176</b>
Subvention	83	94	176
<b>Location sécurisée</b>	<b>331</b>		<b>331</b>
Avances dépôt de garantie	74		74
Garanties loyers	257		257
<b>Salariés en difficulté et ingénierie sociale</b>	<b>108</b>		<b>108</b>
Subventions	31		31
Prêts	77		77
<b>TOTAL Financement personnes physiques</b>	<b>949</b>	<b>395</b>	<b>1.344</b>
<b>Ingénierie et expérimentation</b>	<b>8</b>		<b>8</b>
<b>TOTAL CQ + PIV + Avenant Reprise</b>	<b>4.317</b>	<b>3.350</b>	<b>7.668</b>
<b>FNAL (loi de finances 2021)</b>			
<b>TOTAL Investissement prévisionnel 2022</b>			<b>7.668</b>

(\*) *Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement*  
(\*\*) *notamment rénovation énergétique et adaptation vieillissement*

## **2.1 La collecte de la PEEC : principale ressource financière du groupe Action Logement**

### **(a) Présentation de la PEEC et des autres participations à l'effort de construction**

La PEEC, anciennement appelée « dispositif du 1% logement », est un versement obligatoire des employeurs effectué en faveur du logement des salariés. Cette obligation de financement s'applique quels que soient l'activité exercée, la forme juridique de l'entreprise, le régime d'imposition du bénéficiaire et les résultats de l'exploitation.

Sont redevables de la PEEC, les employeurs du secteur privé non agricole d'au moins 50 salariés, tous établissements confondus. Ce seuil est passé de 20 à 50 salariés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 en application de la loi PACTE. Ce rehaussement du seuil d'assujettissement a été compensé pour l'année 2020 par un versement de l'État de 238 millions d'euros.

L'article L313-3 du Code relatif à la participation des employeurs à l'effort de construction a été modifié par loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui a supprimé la compensation par l'État à l'Émetteur de l'impact du rehaussement du seuil d'assujettissement des entreprises de la loi PACTE. L'Émetteur ne bénéficiera pas des 620 millions d'euros prévus au titre de cette compensation en 2021-2022 dans la Convention Quinquennale telle qu'amendée par le PIV.

Par ailleurs, les employeurs agricoles à partir de 50 salariés sont redevables de la PEAEC.

Tous les employeurs du secteur privé ont en outre la possibilité d'effectuer des versements volontaires complémentaires PSEEC. Ces versements de PSEEC sont notamment faits par des entreprises qui cumulent en leur sein des salariés relevant des statuts publics et privés : elles permettent ainsi aux salariés sous statut public de bénéficier des aides et services de l'Émetteur au même titre que ceux sous statut privé.

En 2021, la collecte globale de l'Émetteur, hors montants remboursés aux entreprises, s'élève à 1.661 millions d'euros, dont 1.618 millions d'euros pour la PEEC (97,4%), 13 millions d'euros pour la PSEEC (0,8%) et 30 millions d'euros pour la PEAEC (1,8%). Ces proportions sont stables historiquement.

Chaque année, une entreprise entrant dans le champ d'application de la PEEC doit consacrer au minimum une quote-part de 0,45 % de sa masse salariale de l'année précédente à des investissements en faveur de la construction de logements. Le taux de 0,45% s'applique de manière progressive à une entreprise pendant les premières années suivant l'entrée dans le champ d'application de la PEEC. Le taux de 0,45% est inchangé depuis 1992. A la date du présent Document d'Information, aucun changement n'est prévu sur les critères de sujétion à la PEEC, sur ses modalités de calcul ni sur son mécanisme de collecte.



(b) Modalités de versement de la PEEC

Le versement de l'employeur peut s'effectuer :

- soit sous forme d'investissements directs en faveur du logement de ses salariés (par exemple construction de logements locatifs ou travaux d'amélioration d'immeubles anciens lui appartenant, loués ou destinés à être loués à ses salariés) ;
- soit sous forme de prêts à taux réduit accordés à ses salariés pour le financement de la construction de leur résidence principale, ou de celle de leur époux ou partenaire de PACS (pacte civil de solidarité), de leurs ascendants ou descendants ;
- soit sous forme d'un versement à un organisme collecteur agréé par l'État, étant précisé que depuis la réforme de la PEEC, l'Émetteur est le seul collecteur agréé aux côtés de la société immobilière des chemins de fer (« SICF ») (voir paragraphe ci-dessous).

Le versement à un organisme collecteur est le moyen largement privilégié par les entreprises pour s'acquitter de cette obligation<sup>10</sup>. Le versement de la PEEC à l'Émetteur peut s'effectuer au choix de l'entreprise sous forme d'une subvention ou d'un prêt à 20 ans *in fine* sans intérêt.

La collecte reçue sous forme de subvention constitue une ressource définitivement acquise pour l'Émetteur, tandis que la collecte reçue sous forme de prêt constitue, par nature, une ressource à long terme mais temporaire.

Il y a une différence de traitement fiscal importante entre les deux modes de versement : la PEEC constitue une charge déductible des revenus pour l'entreprise qui la verse sous forme de subvention, alors qu'elle n'est pas déductible quand elle est versée sous forme de prêt. Il s'agit donc d'un élément d'incitation fort pour les entreprises.

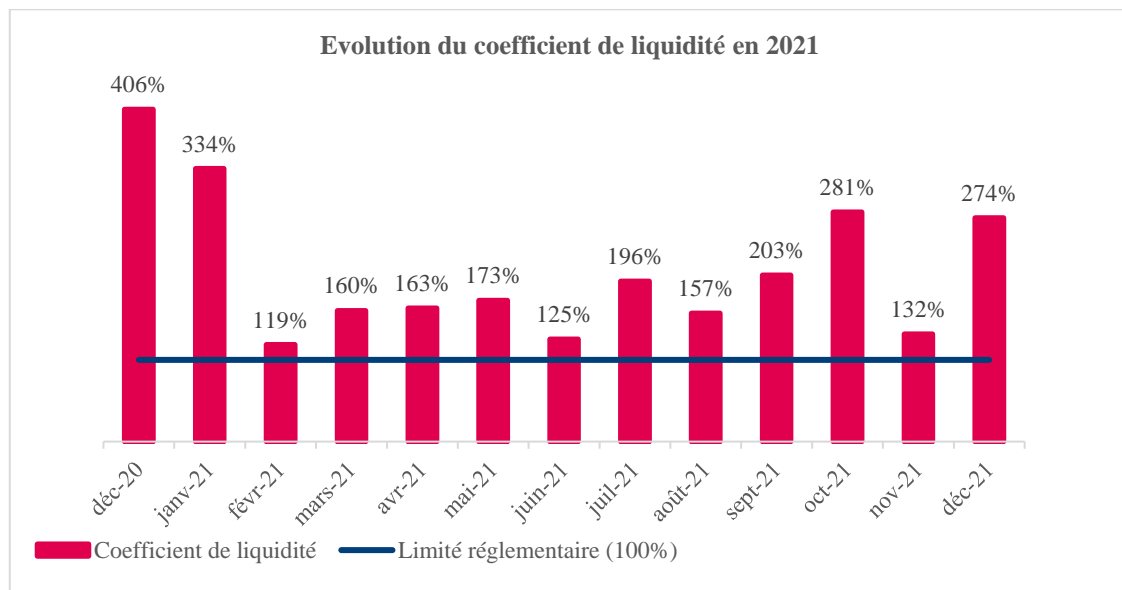
Ainsi, 78,3% de la collecte 2021 a pris la forme d'une subvention et 21,7% d'un prêt. Cette proportion est stable : 78,5% en 2020, 79,7% en 2019 et 81,3% en 2018. Les raisons principales du choix du versement sous forme de prêt évoquées par les entreprises sont le caractère historique, le choix du siège ou de la direction et le fait de pouvoir récupérer les fonds au bout de plusieurs années. Au 31 décembre 2021, l'encours de dette aux entreprises résultant du versement de la PEEC sous forme de prêt était de 5.768 millions d'euros.

En pratique, les employeurs redevables de la PEEC ou de la PEAEC doivent compléter une déclaration en ligne sur un espace dédié du site de l'Émetteur ou lui adresser un bulletin de versement et procéder au règlement de la participation due avant le 31 décembre de chaque année auprès de l'Émetteur. Lors de ce règlement, l'entreprise assujettie indique si son versement prend la forme d'une subvention ou d'un prêt. L'Émetteur adresse alors à l'assujetti un reçu libératoire pour chaque versement effectué. En 2021, l'Émetteur a constaté que 95% des versements sont effectués au mois de décembre de chaque année.

Le coefficient de liquidité de l'Émetteur subit en conséquence une certaine saisonnalité annuelle, avec un point haut à fin décembre, tel qu'illustré dans le graphique ci-dessous. Le coefficient de liquidité de l'Émetteur était de 274% au 31 décembre 2021, pour un seuil réglementaire, contrôlé par l'ACPR, à 100%.

---

<sup>10</sup> Source : Essentiel du Rapport Public Annuel de Contrôle 2019 de l'ANCOLS, (p.9) - <http://digital.ancols.fr/rpac2019e.html>



Le contrôle des versements au titre de la PEEC est réalisé par les agents de la direction générale des finances publiques ou par les services du ministère chargé du logement, ainsi que par le personnel de l'ANCOLS. En cas de non-respect de leurs obligations, les employeurs sont notamment exposés à une cotisation de 2% de la masse salariale et à des sanctions<sup>11</sup>.

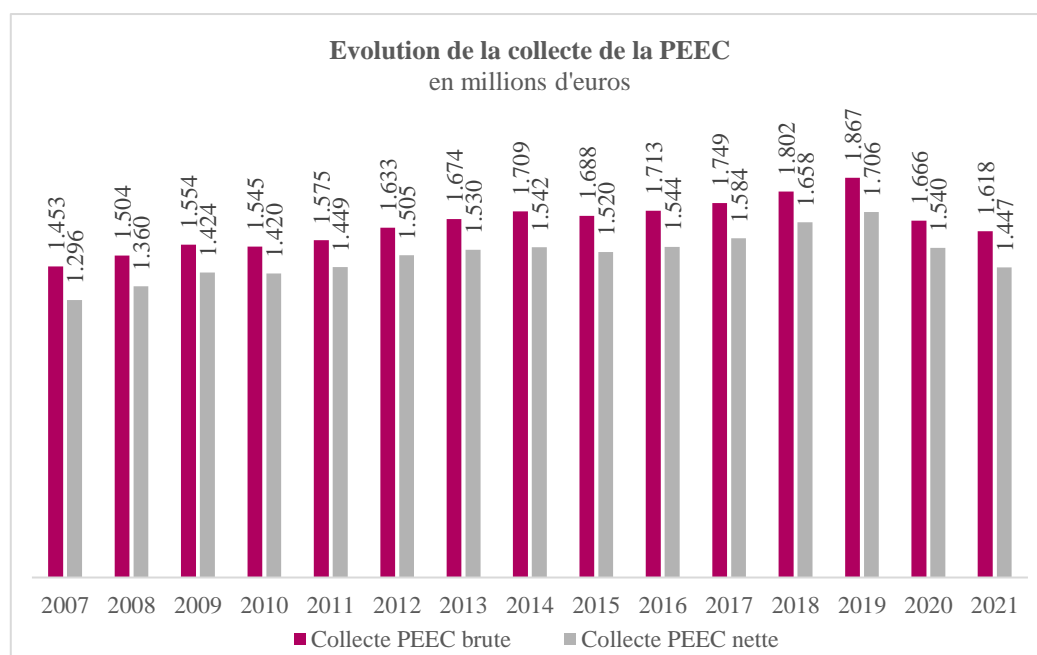
Le versement de la PSEEC fait l'objet d'une convention particulière entre l'Émetteur et l'entreprise qui choisit d'effectuer ce versement.

(c) Evolution de la collecte de la PEEC

La collecte brute correspond à l'ensemble des fonds reçus des employeurs par l'Émetteur au titre de la PEEC sous forme de subventions et sous forme de prêts. La collecte nette est égale à la collecte brute diminuée des remboursements de la collecte aux entreprises.

<sup>11</sup> Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques, 18/12/2014 - BOI-TPS-PEEC-40-20141218

L'évolution de la collecte sur les dernières années est illustrée sur le graphique suivant<sup>12</sup> :



En 2021, la collecte brute de la PEEC (i.e. hors remboursement des prêts effectués par les entreprises en versement de leur PEEC) a représenté 1.618 millions d'euros contre 1.666 millions d'euros en 2020. La crise sanitaire a eu un impact limité sur la collecte, avec une baisse de 2,9% de la PEEC brute, dans un contexte où la masse salariale soumise à cotisations sociales du secteur privé en France enregistre un recul historique de 5,7%<sup>13</sup>. Sur une longue période et à périmètre inchangé, l'évolution de la collecte de la PEEC reflète les tendances macroéconomiques liées à l'évolution de la masse salariale des entreprises du secteur privé.

En 2021, la collecte totale de la PEC (PEEC + PSEEC + PEAEC), nette des montants remboursés aux entreprises, a atteint 1.486 millions d'euros. En 2020 celle-ci avait atteint 1.572 millions d'euros.

(d) Autres ressources de la PEEC : les Retours de prêts

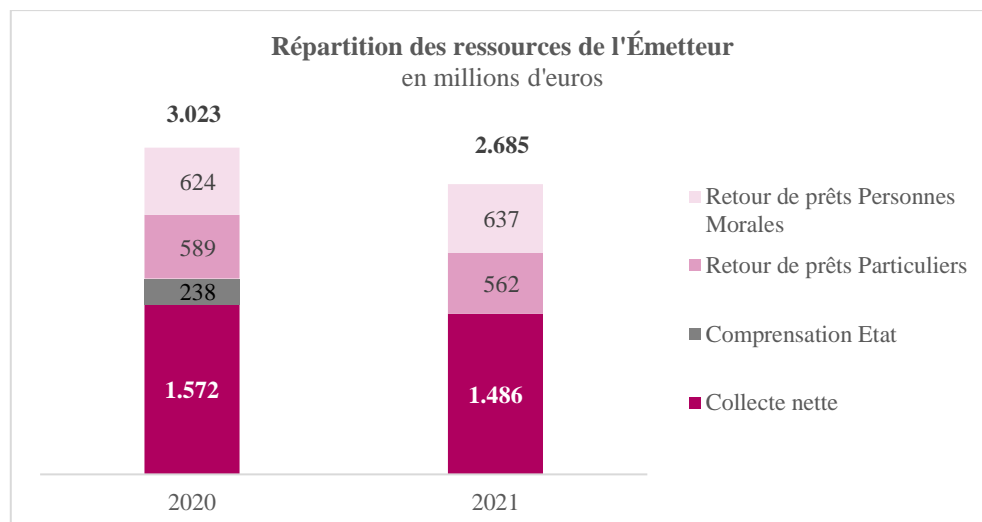
Les Retours de prêts comprennent tous les remboursements de prêts antérieurement consentis par l'Émetteur à l'aide de ressources issues de la PEEC, aux personnes morales (aux bailleurs sociaux et intermédiaires principalement) et aux particuliers, quelles que soient la nature et la durée du prêt.

Le montant global des Retours de prêts s'élevait à 1.199 millions d'euros au titre du dernier exercice clos le 31 décembre 2021, soit une baisse de 1,1% par rapport à l'exercice 2020. Les Retours de prêts aux personnes morales sont en hausse de 2,2% par rapport à 2020, traduisant la bonne dynamique de l'activité depuis plusieurs années. Les Retours de prêts aux personnes physiques sont en baisse de 4,6% par rapport à 2020.

<sup>12</sup> Sources : Convention Quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014, Rapports de Gestion de l'Émetteur, Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire du 24 avril 2019, retraitement par l'Émetteur

<sup>13</sup> [https://www.urssaf.org/files/Publications/Stat\\_ur/Stat\\_Ur\\_333.pdf](https://www.urssaf.org/files/Publications/Stat_ur/Stat_Ur_333.pdf)

En 2021, les ressources de l'Émetteur (collecte nette et Retours de prêts) s'élevaient à 2.685 millions d'euros contre 3.023 millions d'euros en 2020, décomposé de la manière suivante :



(e) Politique de financement de l'Émetteur et ses filiales consolidées

En complément des ressources décrites ci-dessus, l'Émetteur bénéficie de prêts consentis par la CDC.

Le 12 novembre 2012, l'UESL a conclu avec l'État une lettre d'engagement mutuel au titre de laquelle il s'est engagé à permettre à l'UESL d'accéder aux ressources du fonds d'épargne géré par la CDC pour le compte de l'État dans la limite de 1 milliard d'euros par an sur la période 2013-2015, ces ressources devant concourir à atteindre l'objectif de production de 150.000 logements sociaux par an. Cet engagement a donné lieu à deux contrats de prêt conclus auprès de la CDC dont l'ensemble des tirages s'est élevé à 1.477 millions d'euros. Les prêts ont été repris par l'Émetteur lors de la constitution du groupe Action Logement. Le capital restant dû au 31 décembre 2021 était de 1.102 millions d'euros. La durée initiale de ces emprunts est de 25 ans, avec un taux d'intérêt variable indexé sur la valeur du Livret A augmenté de 90 points de base. Ces prêts bénéficient d'une garantie de l'État, conformément à l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2013.

L'Émetteur va également réaliser des emprunts obligataires sur les marchés financiers afin de financer les Emplois de la Convention Quinquennale et de ses avenants, pour un montant total sur la période 2019-2022 estimé à 6.200 millions d'euros. L'Émetteur a réalisé sa première levée de fonds obligataire de 1.000 millions d'euros en octobre 2019, puis deux émissions de 1.000 millions d'euros chacune en juillet et en octobre 2021. En avril 2022, une nouvelle émission de 1.250 millions d'euros a été réalisée.

(f) Une activité non concurrentielle

Avant la réforme ayant conduit à la constitution du groupe Action Logement et de l'Émetteur, plus de 99% de la collecte de la PEEC était versée aux organismes collecteurs associés de l'UESL (les CIL) fusionnés pour créer l'Émetteur.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC, la SICF (filiale et collecteur du groupe public ferroviaire

- SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités) a été le seul organisme collecteur agréé à conserver son rôle et est ainsi l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté de l'Émetteur.

## 2.2 Le financement du logement social et intermédiaire

L'une des missions principales de l'Émetteur est de contribuer au financement de la construction et de la rénovation de logements, principalement des logements sociaux et intermédiaires. Ces financements prennent notamment la forme de prêts bonifiés, de dotations en fonds propres ou de subventions et sont accordés à des conditions très favorables en contrepartie de l'octroi de droits de réservation locative au profit de l'Émetteur. Par ailleurs, l'Émetteur gère l'opérateur national dédié à la vente d'habitations à loyers modérés (« **HLM** »), l'Opérateur National de Vente (« **ONV** »), dont l'objet est notamment de favoriser la vente de logements par les bailleurs sociaux aux locataires du parc social.

Le développement des activités de financement de l'Émetteur est étroitement lié à celui du secteur du logement social et du logement intermédiaire.

### (a) Aperçu du secteur du logement social

Les bailleurs sociaux proposent à des ménages remplissant des conditions de ressources (fixées par décret) des logements locatifs dont les loyers sont inférieurs à des niveaux définis par décret, en moyenne 40% inférieurs aux loyers de marché<sup>14</sup>. Le nombre de demandes d'accès à un logement social, recensées et centralisées dans le Système National d'Enregistrement (« **SNE** ») augmente constamment ; il est passé de 1,7 million en 2014 à plus de 2,2 millions à fin décembre 2020<sup>15</sup>.

Pour répondre à cette demande importante, le modèle français du logement social repose sur un parc existant de près de 5,2 millions de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2021 répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain et Outre-mer<sup>16</sup>. Ce parc social est géré par des organismes de logement social (« **OLS** »), répartis en plusieurs familles dont les deux principales sont les offices publics de l'habitat (« **OPH** ») et les entreprises sociales pour l'habitat (« **ESH** »). Les autres familles d'organismes HLM sont les coopératives HLM (« **Coop'HLM** »), les sociétés d'économie mixte (« **SEM** ») et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (« **MOI** »).

Les logements sociaux sont octroyés aux demandeurs au rythme des libérations de logements existants et de la livraison de logements neufs ou réhabilités. Le taux de mobilité annuelle du parc social était de 7,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2021, de 9,0% au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (après 9,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et 9,4% au 1<sup>er</sup> janvier 2018)<sup>17</sup>. En 2020, 66.600 logements ont été mis en service dans le parc social, 7.800 logements ont été démolis, 11.700 ont été vendus et 800 ont changé d'usage ou ont été restructurés<sup>18</sup>. La demande est toujours forte malgré la croissance du parc et, à fin 2020, on estimait à 2,2 millions les demandes de logements HLM non encore pourvues, dont 730.000 demandes de ménages déjà locataires HLM<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> Source : USH – Le Grand Débat National : les HLM, une chance pour la France - [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/le\\_grand\\_debat\\_national\\_-\\_les\\_hlm\\_une\\_chance\\_pour\\_la\\_france\\_0.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/le_grand_debat_national_-_les_hlm_une_chance_pour_la_france_0.pdf)

<sup>15</sup> Source : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2020-a2051.html>

<sup>16</sup> Source : Ministère de la Transition Ecologique - Le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2021 - [https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/datalab\\_essentiel\\_265\\_le\\_parc\\_locatif\\_social\\_au\\_1er\\_janvier\\_2021\\_decembre2021\\_0.pdf](https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2021-12/datalab_essentiel_265_le_parc_locatif_social_au_1er_janvier_2021_decembre2021_0.pdf)

<sup>17</sup> Idem

<sup>18</sup> Idem

<sup>19</sup> Source : USH - [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-09/ush-chiffrescles\\_vs\\_nationale\\_2021\\_page\\_a\\_page.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-09/ush-chiffrescles_vs_nationale_2021_page_a_page.pdf) et [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2022-01/brochure\\_nos\\_convictions.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2022-01/brochure_nos_convictions.pdf)

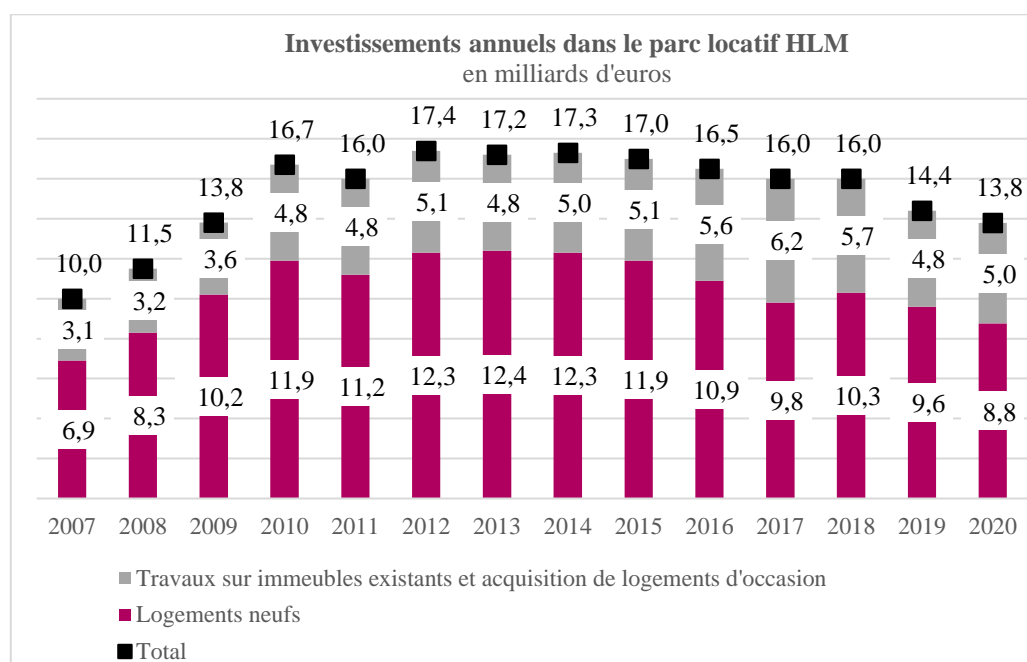
Afin d'accompagner la production d'une offre nouvelle et les réhabilitations, l'État délivre aux OLS des agréments de financement pour chacune de leurs opérations. Ces agréments ouvrent droit à des financements spécifiques (en particulier des prêts à très long terme de la CDC et des subventions de certaines collectivités locales) et à différents avantages fiscaux réservés au secteur du logement social :

- TVA à taux réduit de 5,5% pour la production de certains logements sociaux (les logements sociaux financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (« **PLAI** »), les logements sociaux en acquisition-amélioration financés par un Prêt Locatif à Usage Social (« **PLUS** »), ceux situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU) et pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique,
- TVA à taux réduit de 10% pour les autres logements sociaux et pour les logements intermédiaires ainsi que pour les réhabilitations (au lieu de 20%) ;
- exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (« **TFPB** ») pour la production de logements neufs et pour certains travaux comme l'adaptation de logements au vieillissement et la rénovation énergétique ;
- droits de mutation très faibles, forfaitaires, pour les cessions d'actifs entre acteurs HLM ;
- possibilité d'exonération de droits d'enregistrement pour la vente HLM aux particuliers ;
- exonération d'impôts sur les sociétés pour les services d'intérêt économique général (« **SIEG** ») HLM ; et
- taxation favorable des plus-values de cession.

Le cadre réglementaire et fiscal apporte aux OLS une sécurité et une dynamique qui se traduisent par les montants d'investissements importants qu'ils réalisent : près de 14 milliards d'euros d'investissement ont été réalisés en 2020, au bénéfice du secteur du bâtiment et auprès d'entreprises de proximité<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Source : USH, Les moyens financiers - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers-et-statistiques-comptes-du-logement-2020> - [http://dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/app\\_csl/](http://dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/app_csl/)



En 2021, l'État a délivré 104.800 agréments de logements sociaux<sup>21</sup> (PLUS, PLAI et PLS, y compris ANRU et DROM), pour 98.008 en 2020, année marquée par le contexte de crise sanitaire. Hors données ANRU et DROM, la production de logements sociaux en métropole marque un rebond de 8% avec 94.775 agréments<sup>22</sup> pour 87.501 en 2020 et 105.453 en 2019. L'État, l'USH et plusieurs de ses fédérations, Action logement et la Caisse des Dépôts ont signé, le 19 mars 2021, un protocole « en faveur de la relance de la production de logements sociaux », visant à produire 250.000 logements sociaux entre 2021 et 2022<sup>23</sup>.

Les besoins en financement relatifs à ces investissements sont importants car les bailleurs sociaux ont en moyenne recours à 78% de dette pour le financement de la production neuve (opération PLUS, PLAI et PLS) et 73% pour les réhabilitations (réhabilitation classique)<sup>24</sup>.

(b) Aperçu du marché du logement intermédiaire

Le marché du logement intermédiaire correspond à la tranche des logements dont les loyers se situent entre les loyers du parc social et ceux du parc privé et qui ciblent des ménages avec des revenus spécifiques. Ce marché se développe dans les zones de tension entre l'offre et la demande de logements (zones A bis, A et B1, soit à peine 10% du territoire), où il existe un écart significatif entre les loyers sociaux et privés.

La loi impose des loyers intermédiaires inférieurs aux loyers de marché (généralement entre 15% et 20% plus bas). En contrepartie, les gestionnaires de logement intermédiaire bénéficient d'un régime fiscal favorable : une TVA à 10% et une exemption de taxe foncière sur les propriétés

<sup>21</sup> Source : Ministère de la Transition Ecologique - <https://www.ecologie.gouv.fr/hausse-8-production-logements-sociaux-en-2021#xtor=RSS-23>

<sup>22</sup> Idem

<sup>23</sup> Source : Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022 - [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-03/protocolerelancelogementsociaux\\_signe.pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-03/protocolerelancelogementsociaux_signe.pdf) (union-habitat.org)

<sup>24</sup> Source : CDC Banque des Territoires – Perspectives L'étude sur le logement social, édition 2021 - <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2021-09/perspectives-2021.pdf> (page 43)

bâties durant 20 ans sur les nouveaux logements produits depuis 2014 (exemption d'une durée maximale de 20 ans, qui prend fin en cas de cession du logement). Pour les occupants, le logement intermédiaire est conditionné au respect de plafonds de ressources.

L'article 73 de la loi de finances initiale pour 2014 a introduit un régime fiscal spécifique pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préalable aux travaux de construction, avec notamment une TVA à 10% et une exemption de taxe foncière sur les propriétés bâties durant 20 ans sur les nouveaux logements produits depuis 2014 (exemption d'une durée maximale de 20 ans, qui prend fin en cas de cession du logement). La forte croissance du logement locatif intermédiaire a été soutenue par plusieurs mesures de simplification intervenues en loi de finances pour 2021, et notamment par la suppression de l'agrément préalable, remplacé par une simple obligation de déclaration. Par ailleurs, la loi de finances pour 2022 a créé une créance d'impôt sur les sociétés qui vient se substituer à l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements achevés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, afin de supprimer la charge de l'exonération qui pesait sur les collectivités territoriales.

73.210 logements locatifs intermédiaires ont été engagés depuis 2014, dont 60% sur les trois dernières années (11.837 en 2019, 13.376 en 2020 et 17.915 en 2021). Ces logements sont principalement situés dans les zones les plus tendues du territoire national et la moitié d'entre eux est localisée en Ile-de-France<sup>25</sup>.

Afin de conforter la dynamique de croissance du logement locatif intermédiaire, les opérateurs se sont engagés, dans le cadre d'un protocole signé en novembre 2021 avec l'État et les principaux investisseurs, à développer 55.000 logements intermédiaires sur la période 2021-2023, soit une augmentation de plus de 50% par rapport à la moyenne des années précédentes.

Ainsi, les solutions de financement proposées par l'Émetteur aux bailleurs sociaux et intermédiaires s'inscrivent dans un cadre porteur.

(c) Environnement de marché

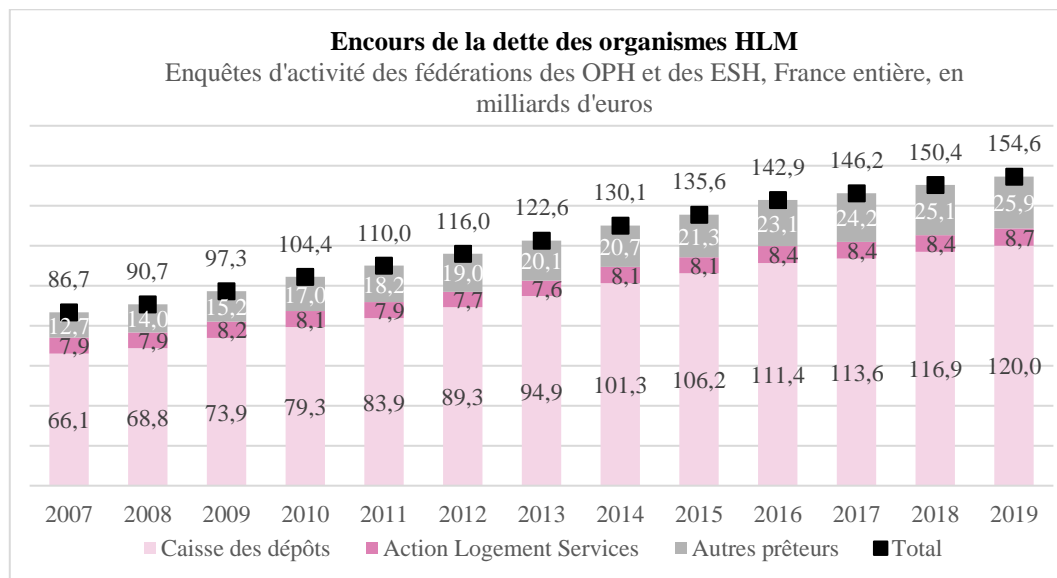
Sur la base des informations publiques publiées par la Banque des Territoires et l'USH, l'Émetteur estime être le deuxième financeur du logement social en France. L'acteur principal de ce marché est la CDC<sup>26</sup> ; le reste de la dette est apportée par l'Émetteur et par d'autres établissements de crédit comme l'indique le graphique ci-dessous :

---

<sup>25</sup> Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/emmanuelle-wargon-annonce-des-resultats-exceptionnels-developpement-du-logement-intermediaire-en>

<sup>26</sup> Source : USH, HLM en chiffres 2020 - <https://www.union-habitat.org/union-data/les-moyens-financiers> - Encours de la dette des organismes HLM





Avec la Banque des Territoires, la CDC conseille et finance les OLS. 8,7 milliards de nouveaux prêts en faveur du logement social et de la politique de la ville ont été signés par le fonds d'épargne de la CDC en 2020<sup>27</sup>.

L'Émetteur est partenaire de la CDC sur certains dispositifs destinés à soutenir l'investissement des OLS. Ainsi la CDC octroie aux bailleurs sociaux des prêts à 30 ans ou 40 ans avec un différé d'amortissement à taux zéro durant 20 ans (« **Prêts de Haut de Bilan Bonifiés** »). Une première génération de deux milliards d'euros de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés a été ouverte en 2017 pour financer principalement des opérations de réhabilitation (les « **PHBB** »). Les conditions financières très avantageuses de ces PHBB avaient été rendues possibles grâce à la bonification versée à parité par la CDC et par l'Émetteur. Une convention entre l'État, la CDC et l'Émetteur portant sur une nouvelle génération de deux milliards de Prêts de Haut de Bilan Bonifiés (les « **PHB2.0** »), entièrement bonifiés par l'Émetteur grâce à une subvention versée à la CDC, a été signée en juin 2018 pour la période 2018-2020. Cet engagement de bonification des PHB2.0 représente au 31 décembre 2020 un montant de 806 millions d'euros dont le paiement par l'Émetteur à la CDC, garanti par l'État, sera étalé de 2021 à 2043.

Les banques commerciales françaises proposent également des solutions de financement adaptées aux caractéristiques des marchés sociaux et intermédiaires.

(d) Présentation de l'activité de financement des personnes morales

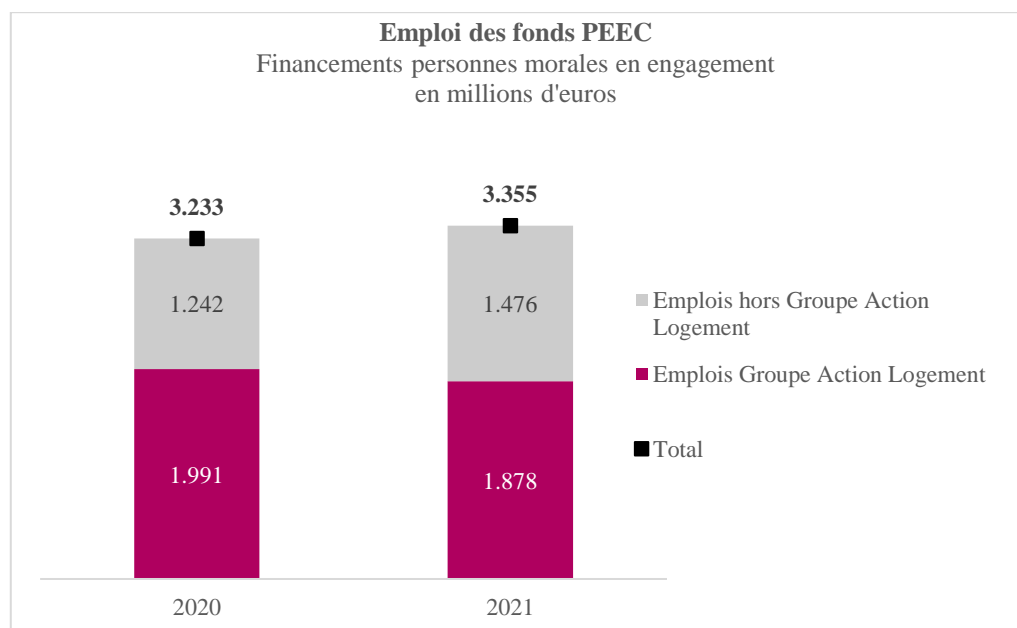
En 2021, le montant des nouveaux engagements auprès des personnes morales (prêts, subventions, dotations en capital et réservations de crédit auprès des collectivités) s'élevait à 3.355 millions d'euros, dont 1.623 millions d'euros de nouveaux engagements de prêts.

L'Émetteur répartit ses financements aux personnes morales entre dotations en fonds propres ou quasi-fonds propres, prêts bonifiés et subventions afin d'accompagner au mieux les besoins des bailleurs dans leurs différentes activités. Ces différentes offres sont distribuées dans le respect du

<sup>27</sup> Source : Rapport Annuel Fonds d'épargne CDC 2020 - [https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2021-07/0623\\_2103075\\_CDC\\_RAFE\\_A4\\_e\\_accessible\\_2021%5B55%5D-accessible.pdf](https://www.caissedesdepots.fr/sites/default/files/2021-07/0623_2103075_CDC_RAFE_A4_e_accessible_2021%5B55%5D-accessible.pdf)

principe de non-discrimination au regard de l'appartenance d'un bailleur au groupe Action Logement, sous réserve de dérogations qui concernent le versement de subventions à ALI afin qu'elle dote ses filiales en capital et le versement de subventions ou l'octroi de prêts à l'Association Foncière Logement (« AFL »). Les filiales d'ALI ayant un poids important dans la production de logements sociaux et intermédiaires, elles sont d'importants bénéficiaires des financements de l'Émetteur. En 2021, 36% des nouveaux prêts et subventions de l'Émetteur aux organismes HLM ont bénéficié aux filiales d'ALI.

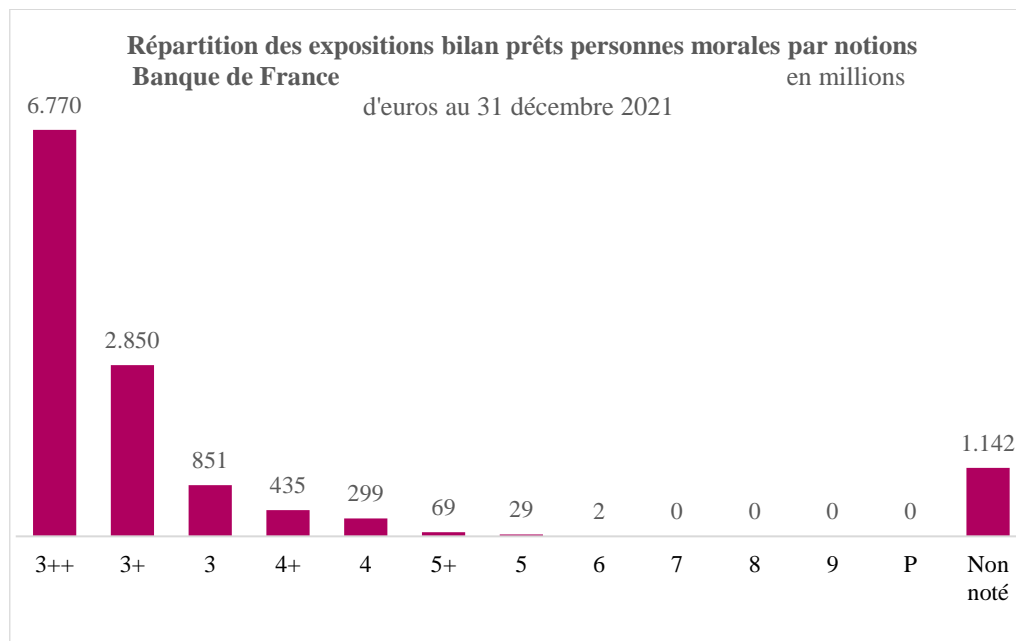
La répartition de ces financements aux personnes morales est indiquée dans le graphique ci-dessous.



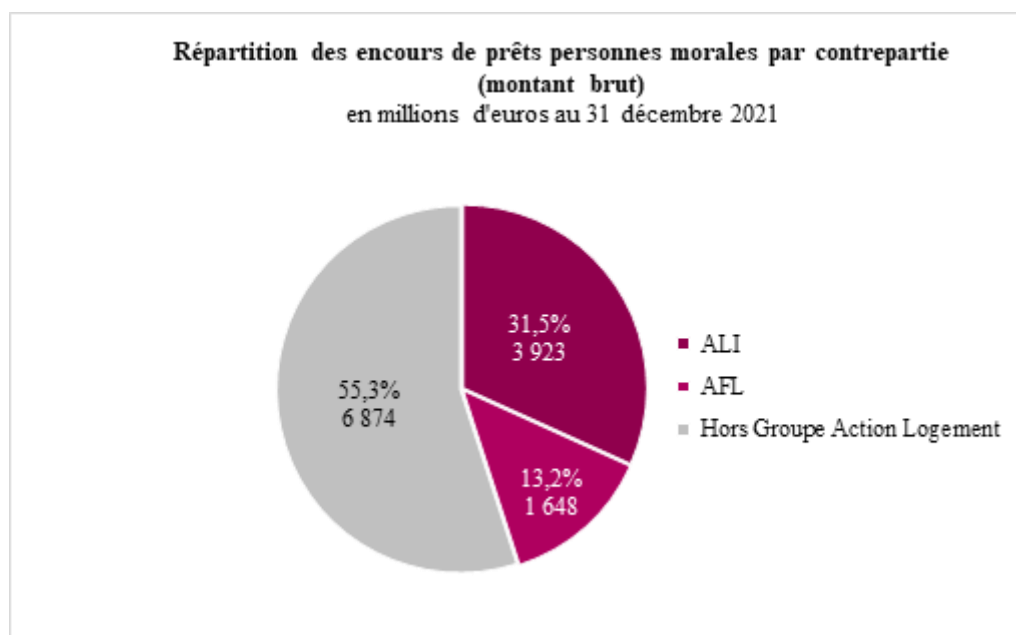
La structure de l'activité de financement des personnes morales de l'Émetteur repose en particulier sur un portefeuille de prêts aux bailleurs sociaux et intermédiaires de 12.397 millions d'euros au 31 décembre 2021. Le montant de créances *non performing* de ce portefeuille de prêts est de 530 millions d'euros, soit un taux de NPL (*Non Performing Loans*) de 4,27%. Le coût du risque du portefeuille de prêts aux personnes morales est en reprise nette de 2,2 millions d'euros. Le taux de provisionnement est de 9,05%.

A la date du Document d'Information, les prêts sont consentis au taux du livret A diminué de 225 points de base avec un *floor* à 0,25% pour les opérations PLUS et PLAI. La qualité moyenne du portefeuille est bonne, avec près de 84% de l'encours bénéficiant de cotes de crédit Banque de France 3++, 3+ et 3 correspondant à une capacité à honorer ses engagements financiers « excellente » à « forte »<sup>28</sup>, comme illustré ci-dessous :

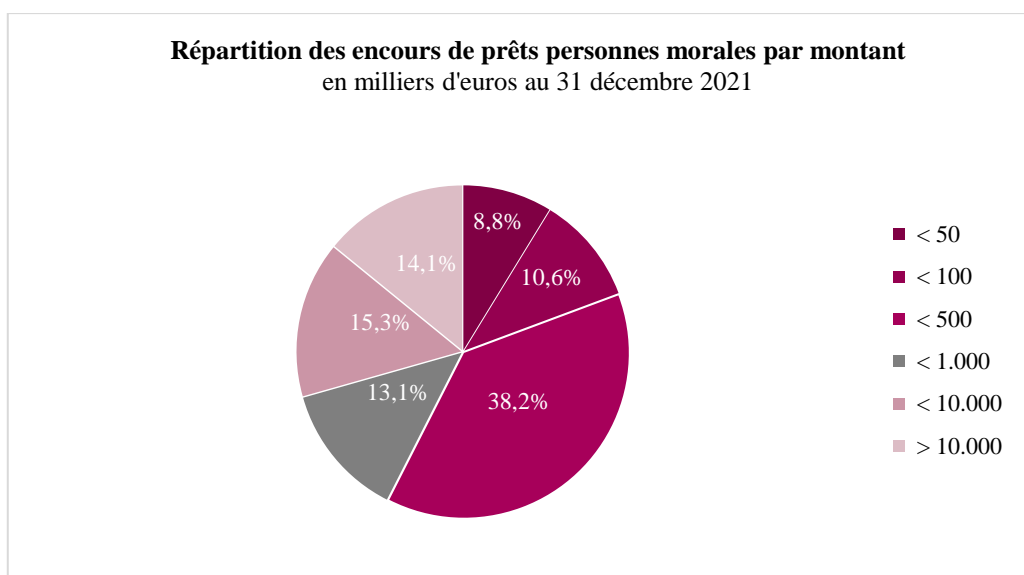
<sup>28</sup> <https://entreprises.banque-france.fr/cotation>



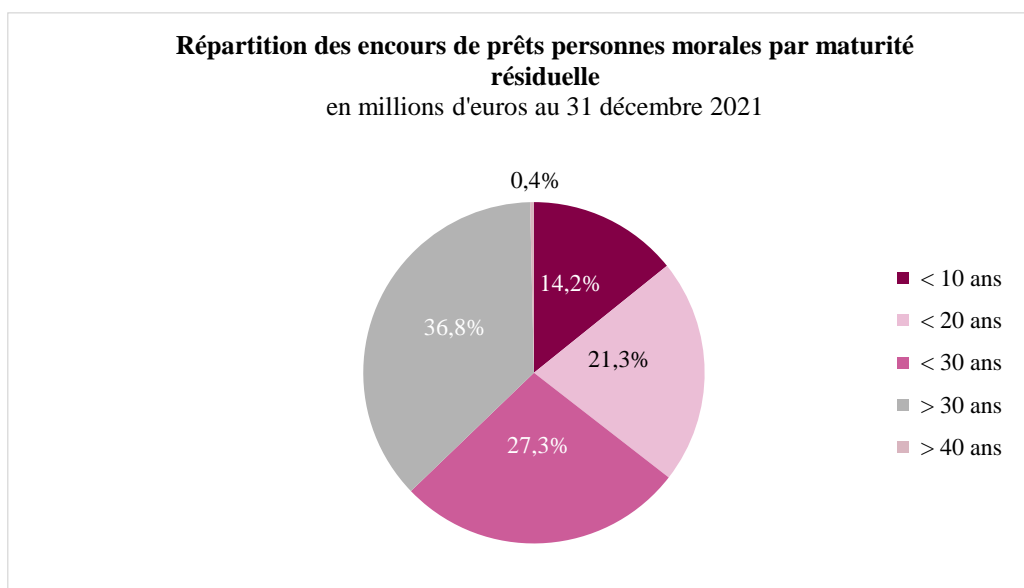
Au 31 décembre 2021, l'Émetteur détenait un encours brut de 5.571 millions d'euros de prêts intragroupe, à raison de 3.923 millions d'euros avec les filiales d'ALI et 1.648 millions d'euros avec l'AFL, soit une exposition de 31,5% aux filiales d'ALI et de 13,2% à l'AFL.



La composition du portefeuille de crédit personnes morales par montant d'exposition bilan des prêts montre une répartition très diversifiée. Au 31 décembre 2021, elle était la suivante :



Par ailleurs, près de 14% des encours ont une maturité résiduelle inférieure à 10 ans et 37% de plus de 30 ans :



L'Émetteur contribue également à l'effort de production de logements sociaux et intermédiaires en versant une enveloppe de subventions à ALI qui l'affecte à ses filiales sous forme de dotation en capital.

En 2021, 1.042 millions d'euros ont été engagés sous forme de dotations en capital, dont 180 millions d'euros au titre de la Convention Quinquennale du 18 janvier 2018 et 862 millions d'euros au titre des Emplois du PIV. Ces dotations PIV ont été accordées dans le cadre de la mise en œuvre par ALI des dispositifs portant sur les axes suivants :

- La rénovation des établissements médico-sociaux.

En 2020, ALI a transformé sa filiale Logévie, ESH implantée en Nouvelle-Aquitaine et spécialisée dans le secteur médico-social, pour constituer la foncière médico-sociale du groupe Action Logement, renommée Enéal. L'ambition d'Enéal est de proposer une nouvelle offre d'hébergement et de soin de qualité aux personnes âgées dépendantes à revenus modestes.

- L'achat de locaux d'activité obsolètes pour les transformer en bureaux.

Créée en 2020, la Foncière de Transformation Immobilière, filiale à 100% d'ALI, a pour vocation d'acquérir des immeubles pour permettre leur transformation en logements et assurer un portage foncier long terme pour faciliter la production de logements sociaux et intermédiaires.

- La production de logements sociaux et intermédiaires.

- La restructuration bailleurs sociaux.

ALI et ses filiales de logement social ont accompagné en 2021 le mouvement de restructuration du secteur HLM souhaité par la loi ELAN en prenant ou en renforçant des participations dans des organismes de logement social ou en constituant des Sociétés Anonymes de Coordination avec des OPH.

- L'intervention dans les copropriétés dégradées.

En 2021, ALI est intervenue en fonds propres auprès de ses filiales éligibles afin de financer des opérations d'acquisitions-améliorations de logements privés au sein de copropriétés dégradées inscrites dans le plan « Initiatives Copropriétés » mis en place par l'État.

(e) Perspectives de développement des financements des personnes morales

Chacun des axes de développement des financements des personnes morales vise à renforcer l'utilité sociale du groupe Action Logement dans un marché porté par les besoins croissants de solutions de logements abordables pour les ménages à revenus modestes.

(i) Logement social

La Convention Quinquennale, le PIV et l'Avenant Reprise fixent pour l'Émetteur des objectifs d'investissement de 10,2 milliards d'euros dans le domaine du logement social sur les cinq années 2018 à 2022, sur plusieurs axes de développement majeurs touchant l'activité de financement des personnes morales :

- le soutien de la production de logements sociaux, au travers de fonds propres, de prêts bonifiés et de subventions pour les bailleurs sociaux et en particulier le financement de logements pour les jeunes ;

A cet effet, l'Avenant Reprise a consacré dans les Emplois 2021-2022 de l'Émetteur un soutien supplémentaire à la production de 250.000 logements sociaux et abordables en deux ans pour 1.170 millions d'euros dont :

- 250 millions d'euros en prêts et 450 millions d'euros en subventions, pour la production de logements abordables ;
  - 145 millions d'euros de prêts et 65 millions d'euros de subventions pour financer 14.000 places en résidences et logements pour jeunes actifs et étudiants auxquels s'ajoutent 10 millions d'euros de subventions pour financer des logements en colocation ; et
  - 250 millions d'euros en prêts ou subventions, pour financer 2.000 logements et favoriser par des interventions de l'AFL, la mixité sociale en zones détendues<sup>29</sup> dans les quartiers prioritaires de la ville et dans les centres anciens marqués par l'habitat indigne.
- la revitalisation des centres des villes moyennes, avec le programme ACV ;
  - la lutte contre l'habitat indigne et la résorption des copropriétés dégradées ;
  - l'accompagnement de la restructuration du secteur du logement social ;
  - la rénovation et la restructuration des établissements du secteur médico-social non-lucratif ;
  - le développement de l'accession sociale à la propriété, au travers du développement de la vente HLM et des organismes fonciers solidaires ;
  - le financement des travaux de démolition et de reconstruction des bailleurs sociaux adaptée aux besoins des territoires ; et
  - l'aide aux bailleurs sociaux d'outre-mer.

(ii) Logement intermédiaire et logement abordable

La Convention Quinquennale et le PIV consacrent également une enveloppe de 2,7 milliards d'euros sur les cinq années 2018-2022 pour le logement intermédiaire et le logement abordable.

(f) L'Opérateur National de Vente de HLM

L'ONV, filiale de l'Émetteur créée dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« loi ELAN »), a pour objectif de dynamiser la vente de logements HLM, en priorité aux locataires occupants. C'est un opérateur de place, à disposition de l'ensemble des bailleurs sociaux, quel que soit leur statut, chargé de développer l'accession sociale à la propriété et de permettre aux opérateurs de reconstituer leurs fonds propres. L'ambition d'acquérir en bloc 40.000 logements HLM pour les revendre à l'occupant constitue un des objectifs majeurs du groupe Action Logement.

Officiellement créé en février 2019, l'ONV a bénéficié d'une dotation initiale en capital entièrement souscrite par l'Émetteur de 333 millions d'euros en 2019 et d'une seconde dotation

---

<sup>29</sup> au sens du zonage Scellier

en capital toujours intégralement souscrite par l'Émetteur de 333 millions d'euros en 2020. Une troisième tranche de 333 millions d'euros sera ultérieurement apportée par l'Émetteur sous forme de prêts en compte courant d'associé, en fonction des besoins.

L'année 2021 constitue le troisième exercice de l'ONV. Au 31 décembre 2021, le patrimoine acquis depuis la création de la société se montait à 5.127 logements pour 142 immeubles. 2.300 logements ont été mis en commercialisation en 2021 et 116 actes authentiques de vente ont été réalisés.

(g) Garantie de prêts

L'Émetteur a accordé sa garantie à des prêts souscrits par l'AFL, qui appartient au groupe Action Logement, auprès d'établissements de crédit. Le montant des engagements atteint 703 millions d'euros au 31 décembre 2021.

(h) Impact social des financements des personnes morales

Les prêts aux personnes morales et subventions accordés par l'Émetteur contribuent à la production d'une offre nouvelle de logements abordables, notamment grâce à des conditions de crédit très favorables. La répartition des nouveaux engagements de prêts et subventions à destination des bailleurs sociaux pour un montant total de 1.902 millions d'euros en 2021 montre l'orientation de ces financements au profit des opérations de logement les plus sociales :

- 24,2% de ces prêts étaient des prêts amortissables pour des opérations agréées en PLUS,
- 30,2% pour des opérations PLAI,
- 6,9% pour des opérations Prêt Locatif Social (« PLS »),
- 14,9% pour le logement intermédiaire,
- 10,7% pour les logements dans les DROM,
- 8,8% pour les opérations d'amélioration de l'habitat, et
- le solde, 4,4%, pour d'autres natures opérations.

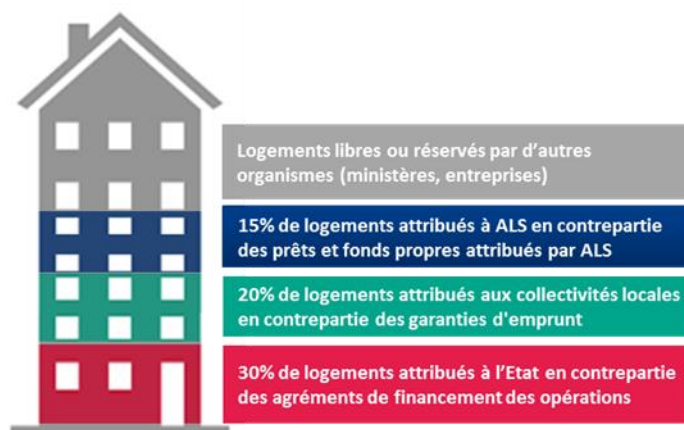
La distribution géographique des prêts et subventions suit également les orientations stratégiques privilégiant la production d'une offre nouvelle dans les zones les plus tendues, là où les déséquilibres entre l'offre et la demande, tirée souvent par la dynamique d'emploi, sont les plus forts : 39% des financements concernent des opérations en zones A bis et A, 38% en zone B1 et 23% dans les zones détendues B2 et C.

## 2.3 L'attribution de logements

L'activité de financement du logement social et intermédiaire de l'Émetteur est étroitement liée à son activité d'aide et de services aux entreprises et aux salariés. En effet, les conditions de crédit octroyées par l'Émetteur aux bailleurs sociaux et intermédiaires pour la production et la réhabilitation de logements sociaux et intermédiaires sont très favorables (présentant des taux très attractifs, une absence de demande de garanties ou de prise d'hypothèque par l'Émetteur) et, en contrepartie l'Émetteur reçoit de leur part des droits de réservations locatives qui lui permettent de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution des logements sociaux, intermédiaires ou libres.

Ce mécanisme de contrepartie locative au profit de l'Émetteur s'inscrit dans la pratique usuelle de financement du logement social. L'État, les collectivités locales et certains organismes en direct peuvent négocier ce type de droit avec les opérateurs. Schématiquement, sur une opération de logement social

classique, l'Émetteur estime que les logements sont réservés au bénéfice de ces différents réservataires selon la répartition suivante :



Ce service d'attribution locative au profit des salariés contribue directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC.

(a) Aperçu des besoins couverts et des solutions existantes

Depuis la loi « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014, les demandes de logement social doivent être intégrées dans le SNE. A fin décembre 2020, le SNE enregistrait près de 2,2 millions de demandes d'accès à un logement social<sup>30</sup>. Les demandeurs peuvent s'inscrire directement en ligne dans ce système. L'inscription peut également se faire via des dépôts de demande à des guichets physiques ou, si le demandeur est éligible aux critères d'attribution de l'Émetteur, auprès des directions régionales de l'Émetteur. Dans ce dernier cas, lorsqu'une offre de logement disponible est compatible avec la demande formulée, celle-ci peut être transmise aux commissions d'attribution des bailleurs sociaux et intermédiaires pour être prise en compte sur le quota de logements réservés par l'Émetteur. Ce dispositif permet en règle générale l'obtention d'un logement social dans des délais plus courts que les processus de droit commun hors quota de réservation.

Deuxième réservataire de logements sociaux après l'État<sup>31</sup>, l'Émetteur contribue ainsi aux politiques publiques de mixité sociale tout en renforçant la capacité des bailleurs sociaux à produire une offre nouvelle de logements abordables de qualité par des conditions de financement améliorées.

(b) Impact de la loi ELAN sur la gestion des droits de réservation locative acquis par l'Émetteur en contrepartie des financements accordés

La loi ELAN N° 2018-1021 publiée le 24 novembre 2018 (la « loi ELAN ») prévoit une série de modifications et d'assouplissements de la réglementation destinés à augmenter la capacité de production de logements. L'article 114 de la loi ELAN et son décret d'application n° 2020-145 du 20 février 2020 posent le principe de la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs et non plus par stock. Le décret détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux. Il fixe les modalités

<sup>30</sup> Source : <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/bilan-des-logements-aides-2020-a2051.html>

<sup>31</sup> Estimation faite sur la base des données disponibles dans le Répertoire du Logement Social mises à disposition par le Ministère de la Transition écologique et solidaire - <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/repertoire-des-logements-locatifs-des-bailleurs-sociaux-rpls>



de calcul du flux annuel, prévoit qu'une seule convention doit être conclue par organisme bailleur et réservataire à l'échelle d'un département et détermine les conditions dans lesquelles l'organisme bailleur transmet un bilan annuel des logements proposés et attribués aux réservataires. La loi ELAN prévoyait que l'ensemble des conventions de réservations en stock devaient être converties en flux au plus tard le 24 novembre 2021. L'échéance a été prolongée de deux ans par la loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, et est fixée au 21 novembre 2023.

(c) Lancement de la plateforme de solution locative digitalisée AL'in

Afin de faciliter l'accès à un logement locatif social, l'Émetteur a mis en production en juin 2020 la plateforme locative entièrement digitalisée AL'in. Grâce à cette solution qui associe l'ensemble des acteurs dans le parcours client (bailleurs, entreprises et salariés), chaque demandeur a accès à un espace personnalisé qui lui permet de saisir intégralement sa demande de logement en ligne, de consulter les offres et de suivre sa candidature. Ce nouvel outil de gestion de la demande et des offres réservées propose au demandeur de logement un parcours numérique sur le principe de la « location active ».

(d) Impact social de l'activité d'attribution locative

Près de 105.000 ménages ont accédé à un logement par le biais de l'Émetteur, dont 26% en Ile-de-France en 2020. Les attributions de logement, impactées par le confinement sanitaire de mars à mai 2020, sont en hausse de 23% sur un an, quasiment au même niveau qu'en 2019.

L'Émetteur est en outre actif sur le segment des attributions aux demandeurs prioritaires et aux demandeurs reconnus bénéficiaires du droit au logement opposable (« DALO ») : la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 permet aux personnes mal logées, ou ayant attendu en vain un logement social pendant un délai anormalement long, de faire valoir leur droit à un logement décent, si elles ne peuvent l'obtenir par leurs propres moyens.

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 a modifié l'article L-441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation pour élargir la liste des publics prioritaires pour l'accès à un logement social. Le public dit « prioritaire » au regard de l'attribution des logements sociaux comprend les personnes dont les motifs de recours visent à reconnaître un droit de priorité au (re)logement instauré par la loi DALO du 5 mars 2007.

Tous les ans, plusieurs milliers de ménages reconnus DALO sont relogés par les préfetures et les réservataires (collectivités territoriales, Action Logement et les bailleurs).

En 2021, 9.238 ménages ont été logés par l'Émetteur dans le cadre des dispositifs publics prioritaires / DALO, dont une majorité sur la seule région Ile-de-France.

## 2.4 La distribution d'aides financières et de services aux personnes physiques

La distribution d'aides financières et de services aux salariés adaptés à leur parcours résidentiel et professionnel est une des missions essentielles de l'Émetteur et a pour objectif de faciliter l'accès et le maintien dans le logement et ainsi de favoriser l'emploi. L'existence du groupe Action Logement repose, en effet, sur un consensus reconnu depuis plusieurs décennies par les Partenaires Sociaux et par l'État : le logement est un levier puissant pour accompagner l'accès et le maintien dans l'emploi et le dynamisme économique des territoires. Si disposer d'un logement ne garantit pas mécaniquement d'accéder à un emploi, à l'inverse, ne pas disposer d'un toit est un frein absolu à l'inclusion dans le monde du travail.

En réponse à cet enjeu de sécurisation des parcours professionnels, l'Émetteur offre une gamme de produits et services à destination des salariés des entreprises qui couvre un éventail large de solutions recherchées dans un parcours résidentiel.

Ces aides peuvent prendre plusieurs formes : subventions, avances, prêts, garanties, cautions ou services d'accompagnement social.

Elles répondent à différents besoins :

- faciliter l'accès à un logement locatif dans le parc privé comme dans le parc social ou intermédiaire ;
- accompagner l'accession à la propriété ;
- financer des travaux d'amélioration de l'habitat, d'adaptation des logements au vieillissement ou de rénovation énergétique ;
- faciliter la mobilité professionnelle et géographique, le recrutement ; et
- faire face à des difficultés de la vie.

En réponse à la crise sanitaire de la Covid-19 et dans le cadre de l'Avenant Reprise, l'Émetteur a mis en œuvre des aides nouvelles destinées à sécuriser les parcours et à accompagner les jeunes et les salariés fragilisés par le chômage partiel et les difficultés économiques :

- en déployant une aide exceptionnelle à la prévention des impayés de loyer et d'échéance de prêts immobiliers ;
- en augmentant le montant de l'enveloppe destinée à l'accompagnement des salariés en difficulté ;
- en étendant le bénéfice de l'aide mobilité de 1.000 € à tous les jeunes de moins de 25 ans munis d'un bail locatif, entrant en emploi, rémunérés entre 0,3 et 1,1 SMIC ; et
- en élargissant la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de 30 ans, gagnant moins de 1.500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.

L'Émetteur concentre ses efforts sur l'accompagnement des publics prioritaires comme les salariés précaires ou en mobilité, et les jeunes en accès à l'emploi ou en formation.

Sur fonds PEEC, le nombre des aides et services accordés par l'Émetteur a atteint 684.786 en 2021, pour 2.377 millions d'euros d'engagement financiers octroyés sur l'année, avec le détail suivant :

	2020		2021	
	En nombre <i>En milliers</i>	En montant <i>En millions d'euros</i>	En nombre <i>En milliers</i>	En montant <i>En millions d'euros</i>
Aides au logement (travaux, accession)	59	843	125	1.955
Aides à la mobilité	177	208	220	260
Aides à la location sécurisée	210	80	274	93
Aides aux salariés en difficulté	30	32	36	50
Aides exceptionnelles crise sanitaire	81	24	28	18
<b>TOTAL</b>	<b>558</b>	<b>1.187</b>	<b>683</b>	<b>2.377</b>

Les aides ont progressé en nombre et en montant sur l'ensemble des lignes entre 2020 et 2021, excepté pour les aides exceptionnelles déployées dans le contexte de crise sanitaire, dont l'accès au dispositif a pris fin le 30 juillet 2021 (aides aux impayés de loyers et de prêts immobiliers). Les aides à la mobilité, principalement à destination des jeunes ainsi que l'accompagnement à la location sécurisée progressent respectivement en montant de 25% et 16% en 2021. Les dispositifs d'aides aux salariés en difficulté sont en hausse globale de 57%.

- (a) Aperçu du contexte dans lequel s'inscrivent les services et aides financières à destination des personnes physiques et liés au logement de l'Émetteur

Les activités de l'Émetteur à destination des personnes physiques sont à la jonction des services de financement immobilier et des services non lucratifs.

Les offres de l'Émetteur se positionnent plus précisément de la façon suivante :

- Les solutions de crédit pour le financement de l'accession à la propriété et de travaux ciblent une population sous certaines conditions de ressources (pour la quasi-totalité de l'offre, au moins 80% des ménages bénéficiaires doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables au logement intermédiaire définis à l'article R.302-27 du Code).

Les prêts accession et travaux de l'Émetteur sont généralement accordés sans garantie, en complément d'un crédit immobilier principal octroyé par une banque commerciale. En septembre 2020, afin de permettre à un plus grand nombre de salariés de concrétiser des projets d'acquisition ou de construction, l'Émetteur a fait évoluer son offre de prêt accession : le taux d'intérêt a été abaissé de 1% à 0,5%, le montant maximum du prêt a été doublé pour être porté de 20.000 euros à 40.000 euros et la durée maximum portée à 25 ans.

- Pour faciliter l'accession sociale, accompagner la vente HLM et adapter l'offre de prêt accession au contexte, l'Émetteur a choisi de prioriser les ménages ayant un projet de construction ou d'acquisition d'un logement neuf en résidence principale, y compris en accession sociale à la propriété sécurisée, et en bail réel solidaire ou d'acquisition d'un bien immobilier ancien avec ou sans travaux vendu par un organisme de logement social dans le cadre de la vente HLM (articles L443-7 et suivants du Code).
- Dans le cadre de l'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale signé le 15 février 2021, l'Émetteur a proposé une subvention de 10.000 euros aux ménages primo-accédants. Ces derniers doivent avoir un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds de ressources applicables aux logements financés par un Prêt Social de Location Accession (« PSLA ») et acquérir ou faire construire un logement dont le prix de vente est inférieur aux prix logements financés par un PSLA.
- Le segment des jeunes actifs est particulièrement ciblé. L'entrée dans la vie active se faisant dans des conditions d'emploi de plus en plus souvent hybrides et précaires, en stage, sous contrat de professionnalisation ou d'apprentissage ou en contrat à durée déterminée, les actifs de moins de 30 ans sont depuis longtemps au cœur des préoccupations des Partenaires Sociaux. Des solutions leurs sont particulièrement destinées, comme les aides Mobili-Jeunes, Mobili-Pass ou la caution locative VISALE.
- Les travailleurs en situation de fragilité sont plus particulièrement visés par la mission d'intérêt général de l'Émetteur. Les situations d'urgence liées au logement, la gestion du

surendettement et l'allègement des charges locatives ou des mensualités d'emprunt immobilier nécessitent des solutions et un accompagnement social indispensables à la cohésion sociale.

L'engagement du groupe Action Logement s'est concrétisé par le déploiement d'un service de l'Émetteur dédié à l'aide aux salariés en difficulté, en charge d'établir un diagnostic social des situations de fragilité rencontrées, d'orienter vers des dispositifs d'accompagnement social internes ou en partenariat avec des associations et organismes locaux et de distribuer des aides d'urgence. Ces services s'appuient en complément sur l'association Soli'AL créée par le groupe Action Logement en avril 2019, dont l'objet est notamment d'octroyer des aides financières et des mesures d'accompagnement social.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire, l'Émetteur a mis en place en 2020 deux types d'aides exceptionnelles : une aide destinée à faire face aux dépenses liées au logement (loyers ou échéances de prêts immobiliers - aide dite « aide au chômage partiel ») et une aide au logement pour les salariés saisonniers du secteur agricole. Dans le cadre de l'arrêt progressif des aides gouvernementales mises en place pour faire face à la crise sanitaire, l'accès au dispositif d'aide au chômage partiel a pris fin le 30 juillet 2021.

(b) Environnement de marché

L'Émetteur est le seul acteur proposant une prise en charge globale des problématiques liées à l'emploi et au logement. Il est un des principaux opérateurs des services non lucratifs dans le domaine du logement. Les dispositifs mis en place par l'Émetteur permettent l'accès aux solutions proposées par des banques commerciales sur les marchés concurrentiels et d'accompagner les situations rencontrées par les salariés fragilisés par certaines situations d'emploi comme le besoin de mobilité professionnelle, ou par les accidents de la vie. L'Émetteur s'appuie sur des partenariats établis avec certains réseaux bancaires ou associatifs pour renforcer son action.

(c) Déploiement du dispositif de sécurisation locative VISALE

Intégrée au groupe Action Logement, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (« APAGL ») organise la diffusion du dispositif VISALE – garantie de loyer pour aider les jeunes de moins de 30 ans et les salariés en contrat précaire (embauchés depuis moins de six mois hors contrats à durée indéterminée (« CDI ») confirmés), à intégrer un logement – un service qui complète la gamme de services distribués par l'Émetteur.

Depuis le 1er janvier 2016, la caution VISALE offre donc un cautionnement gratuit et dématérialisé couvrant les loyers impayés pendant toute la durée d'occupation du logement, dans la limite de 36 échéances impayées. Pour le parc privé, VISALE couvre également les dégradations locatives.

Conçue pour faciliter le logement des jeunes et des salariés précaires ou en mobilité, VISALE s'adresse à un marché estimé de 1,5 million de ménages :

- jeunes de 30 ans au plus entrant dans un logement du parc privé ou une résidence collective sociale ;
- étudiants et alternants de 30 ans au plus logés dans le parc privé, le parc social ou les résidences étudiantes ;

- salariés de plus de 30 ans entrant dans un emploi (hors CDI) ou en mutation professionnelle pour les CDI (entreprises du secteur privé et agricole), et entrant dans un logement locatif privé ;
- les ménages logés dans le parc locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative ;
- salariés et demandeurs d'emploi de plus de 30 ans, confrontés à un évènement exceptionnel fragilisant leur lien à l'emploi et au logement ; et
- les ménages logés dans le cadre du bail mobilité.

L'Avenant Reprise à la Convention Quinquennale signé le 15 février 2021 prévoit l'élargissement de la garantie VISALE à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole de plus de 30 ans, gagnant moins de 1.500 euros nets par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé.

227.016 contrats VISALE ont été signés en 2021 dont 64.204 liés à la convention CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), pour 157.116 en 2020. L'Émetteur estime que les étudiants représentent 54% des bénéficiaires en 2020 et que 94% des bénéficiaires ont moins de 30 ans.

La fréquence de mise en jeu de la garantie depuis l'origine est au total de 5,2%, pour un montant décaissé de 83 millions d'euros.

(d) Portefeuille de prêts aux personnes physiques

Le portefeuille de crédits aux personnes physiques est de 3.669 millions d'euros au 31 décembre 2021 (valeur nette hors créances du fonds de garantie).

24.757 prêts accession et travaux ont été accordés en 2021, en hausse de 72,0% par rapport à 2020, pour un engagement global de 796 millions d'euros, en hausse de 123,7% par rapport à 2020. Ces évolutions traduisent le succès de la révision des conditions financières du prêt accession d'Action Logement qui est venu renforcer l'offre de financement à destination des salariés.

Le montant moyen des « prêts accession », d'environ 30.000 euros en 2020, a progressé à environ 38.000 euros en 2021, proche du plafond à 40.000 euros.

L'encours de prêts *non performing* aux personnes physiques (hors créances du fonds de garantie) s'élève à 69 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit un taux de NPL de ce portefeuille de prêts de l'Émetteur de 1,89%. Le coût du risque du portefeuille de prêts aux personnes physiques (hors créances du fonds de garantie) est en reprise nette de 16 millions d'euros. Le taux de provisionnement est de 82,23%.

(e) Développement de l'activité de financements des personnes physiques

Le PIV et l'Avenant Reprise sont venus renforcer significativement les Emplois prévus dans la Convention Quinquennale en faveur des personnes physiques. Dans ce cadre, l'Émetteur devrait affecter 6,9 milliards d'euros sur la période 2018-2022 en faveur des personnes physiques et plus particulièrement des salariés, en ciblant plusieurs axes majeurs :

- la rénovation énergétique des logements du parc privé ;
- l'adaptation des logements du parc privé au vieillissement et à la dépendance ;

- l’accession sociale à la propriété, avec notamment l’accompagnement de 20.000 salariés accédant à la propriété d’un logement neuf par le versement d’une aide de 10.000 €, sous conditions de ressources et de nature de l’acquisition, instaurée par l’Avenant Reprise ;
- la mobilité professionnelle et résidentielle ;
- la sécurisation de l’accès au parc locatif privé ; et
- l’aide aux salariés en difficulté.

Ces aides sont prioritairement destinées à des personnes sous condition de ressources. La fixation de ces plafonds, l’attention portée par l’Émetteur à l’accompagnement des bénéficiaires par des prestataires de confiance et le ciblage géographique de ces dispositifs montrent l’intention de délivrer un impact social significatif.

En 2021, les aides entrant dans le cadre du PIV ont représenté un engagement de 1.256 millions d’euros, avec 901 millions pour la rénovation énergétique des logements du parc privé, 241 millions d’euros pour l’aide à l’adaptation des logements du parc privé dédié au vieillissement et à la dépendance, 97 millions d’euros pour la mobilité professionnelle et résidentielle et 18 millions d’euros au titre de la prime accession.

(f) Impact social des activités et services fournis aux personnes physiques

35.631 aides aux salariés en difficulté ont été apportées en 2021. Ces aides comprennent la signature d’engagements réciproques, dispositif permettant d’acter l’entrée dans un parcours de résolution des difficultés identifiées au cours du diagnostic.

## 2.5 La participation aux politiques publiques et aux programmes nationaux du logement et de la ville

L’Émetteur et, avant sa création en 2016, l’UESL, dont il a repris les engagements, interviennent depuis vingt ans dans la politique nationale de renouvellement urbain, dont l’ambition est de réduire les écarts de développement entre les territoires et de favoriser la cohésion sociale. A ce titre, l’Émetteur contribue aux budgets de l’ANRU et du FNAP. En outre, l’Émetteur initie et déploie des politiques d’utilité sociale en lien avec l’habitat en coordination avec l’État et ses agences comme le programme ACV.

A ces engagements prévus dans la Convention Quinquennale, les lois de finances 2020 et 2021 ont ajouté des contributions exceptionnelles de l’Émetteur au budget de fonctionnement du FNAL, pour respectivement 500 millions d’euros versés en mars 2020 et 1.000 millions d’euros versés en mars 2021.

L’Émetteur a également la charge de l’animation des 12 comités régionaux en métropole et 5 comités territoriaux dans les départements et régions ultra-marins (les « **CRAL** »), dont la mission est d’identifier avec les acteurs du logement, les besoins spécifiques des territoires pour proposer une offre de constructions nouvelles, de rénovations et de services adaptée.

Hors engagements de financement et subventions aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés dans le cadre du programme ACV et du nouveau programme de renouvellement urbain (« **NPNRU** »), 1.759 millions d’euros ont ainsi été constatés en charges en 2021 au titre des organismes suivants: 390 millions d’euros à destination de l’ANRU, 1.000 millions d’euros pour le FNAL, 350 millions d’euros pour le FNAP, 9 millions d’euros pour l’Agence Nationale pour l’Information sur le Logement (« **ANIL** ») / les Agences Départementales d’Information sur le Logement (« **ADIL** ») et 10 millions d’euros pour le Fonds National d’Accompagnement Vers et Dans le Logement (« **FNAVDL** »). Cette dernière contribution s’inscrit dans le cadre de la signature le 13 décembre 2021 d’une convention entre l’État et Action Logement qui vise à formaliser un partenariat pour soutenir

l'accompagnement des ménages défavorisés dans l'accès à un logement. L'Émetteur s'engage à abonder le FNAVDL à hauteur de 10 millions d'euros par an en 2021 et 2022.

(a) Contribution de l'Émetteur au financement du Programme National de Rénovation Urbaine et du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

(i) Présentation de l'ANRU et des programmes de rénovation urbaine

L'ANRU est un établissement public à caractère industriel et commercial (« EPIC ») (décret n° 2004-123 du 9 février 2004), créé pour financer et conduire le programme national de rénovation urbaine (« PNRU »). Elle apporte, dans le cadre de ce programme, son soutien financier aux collectivités locales, aux établissements publics et organismes privés ou publics maîtres d'ouvrage d'opérations de restructuration urbaine, tant en matière de construction, démolition ou réhabilitation de logements sociaux, d'équipements publics que d'aménagement des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine pose le cadre et fixe les objectifs et les moyens du NPNRU pour transformer des quartiers prioritaires de la politique de la ville (« QPV »). Les projets financés sont destinés à améliorer les conditions de vie et la sécurité des habitants, participer au développement économique, au désenclavement et à la mixité sociale. La mise en œuvre en est confiée à l'ANRU.

(ii) Financement de la politique publique de renouvellement urbain par l'Émetteur

L'ANRU mutualise les contributions financières de l'État, de l'Émetteur, de la CDC, de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (« CGLLS ») et des bailleurs sociaux.

Compte tenu des enjeux de la politique de renouvellement urbain, l'accompagnement de cette politique est devenu depuis 2001 une orientation majeure des Emplois de la PEEC. L'essentiel des ressources de l'ANRU est versé par l'Émetteur par affectation d'une partie significative de la PEEC.

Le premier programme PNRU piloté par l'ANRU a permis de mobiliser 11.451 millions d'euros de financement sur les quartiers de politique de la ville. L'Émetteur y a contribué à hauteur de 9.281 millions d'euros en subvention. Ce programme est en cours d'achèvement.

Le programme suivant NPNRU prévu par la loi de février 2014 prévoyait un investissement de 6,4 milliards d'euros. La loi de finances pour 2018 en a doublé le budget, passant à 12,1 milliards d'euros de concours financiers représentant 10 milliards d'euros d'équivalent subvention, dont 1 milliard d'euros provenant de subventions de l'État, 2 milliards d'euros des bailleurs sociaux et le solde de l'Émetteur, pour partie en subvention et pour partie en prêts bonifiés. Les conditions de cette contribution sont définies par la convention État-ANRU-ALG en date du 11 juillet 2018.

L'Avenant Reprise a en complément acté la mobilisation de 1,4 milliard d'euros supplémentaires financés par l'Émetteur au budget du NPNRU, pour intensifier les opérations de rénovation urbaine et de mixité sociale portées par l'ANRU dans les quartiers prioritaires de la ville, qui permettra avec la contribution de l'État et du mouvement HLM de porter le montant du NPNRU de 10 à 12 milliards d'euros d'équivalent subvention. Les modalités de cette mobilisation ont été précisées par la

signature d'un avenant à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement le 10 juillet 2021.

Sur la durée de la Convention Quinquennale, le total des concours financiers de l'Émetteur consacrés au financement des programmes de rénovation urbaine de l'ANRU sera de 3.270 millions d'euros, selon l'avenant de juillet 2021. Sur la durée totale de ces programmes, l'Émetteur devrait avoir financé 80% du PNRU et 72% du NPNRU.

(iii) Contreparties octroyées par l'ANRU au groupe Action Logement

Une convention a été signée le 1er octobre 2009 et reconduite en 2012 entre l'ANRU et l'UESL pour définir les contreparties au financement de l'ANRU par l'Émetteur en application du d) et e) de l'article L.313-3 du Code. Le préambule de cette convention rappelle que l'État accorde aux associés collecteurs d'Action logement (aujourd'hui l'Émetteur) un contingent de réservation de 10 % des logements locatifs sociaux reconstruits ou réhabilités dans le cadre du PNRU pris sur le contingent préfectoral.

La convention État-UESL-ANRU du 2 octobre 2015 relative au financement du NPNRU a fixé les contreparties dévolues au groupe Action Logement dans le cadre du NPNRU. Au regard du doublement du budget, une nouvelle convention tripartite entre l'État, l'ANRU et ALG relative au financement du PNRU et du NPNRU a été signée le 11 juillet 2018 et fixe notamment les contreparties dévolues au groupe Action Logement. Elles prennent, d'une part la forme de terrains ou droits à construire issus de l'aménagement foncier des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU. Ces terrains et droits à construire gratuits au profit de l'AFL ou des filiales immobilières d'ALI ont été portés avec le doublement du NPNRU à environ 17.500 logements. Ce volume a été majoré à 22.000 logements dans le cadre de l'abondement intervenu au travers de l'avenant à la convention tripartite signée le 10 juillet 2021. Les contreparties comprennent d'autre part des droits de réservation de logements locatifs sociaux dans et hors des QPV bénéficiant d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU. Le nombre de ces droits de réservation, qui bénéficient à l'Émetteur pour le logement des salariés, est estimé initialement à 32.700, a été porté à 41.000 dans le cadre de l'abondement susmentionné.

(b) Action Cœur de Ville : prêts et subventions pour lutter contre la fracture territoriale

Le programme national ACV permet à 222 villes moyennes réparties sur tout le territoire national de développer des projets ambitieux de reconquête de leur centre-ville, formalisés dans le cadre d'une convention pluriannuelle de revitalisation.

La lutte contre les fractures territoriales constitue une préoccupation majeure des Partenaires Sociaux. Elle a conduit ces derniers à s'engager activement en soutien de ce programme national aux côtés des acteurs locaux et en soutien à la dynamique économique des territoires. À ce titre, l'Émetteur finance le volet habitat du programme en proposant des financements destinés à mobiliser les opérateurs publics et privés en faveur du développement d'une offre renouvelée de logements grâce à la réhabilitation du bâti existant. Cette offre qualitative, accessible aux salariés doit permettre d'attirer de nouveaux ménages et concourir ainsi à la dynamique économique commerciale du centre-ville.

Dans ce programme, doté au total de 5 milliards d'euros par différents acteurs, l'Émetteur engage 1,5 milliard d'euros sur 5 ans sous forme de prêts et de subventions versés directement aux



opérateurs du logement social et aux investisseurs privés pour conduire les opérations identifiées en lien avec les communes.

Les engagements du programme sont de 272 millions d’euros en 2021, pour 194 millions d’euros en 2020. A ces engagements s’ajoutent 188 millions d’euros de réservations de crédits qui correspondent à la matérialisation de la négociation avec les collectivités d’enveloppes portant sur des opérations déjà identifiées, mais dont les modalités d’intervention restent à préciser ; ces enveloppes ont vocation à se traduire progressivement en engagements de financement au bénéfice des opérateurs, lorsque les projets deviennent matures.

(c) Perspectives de développement des politiques publiques

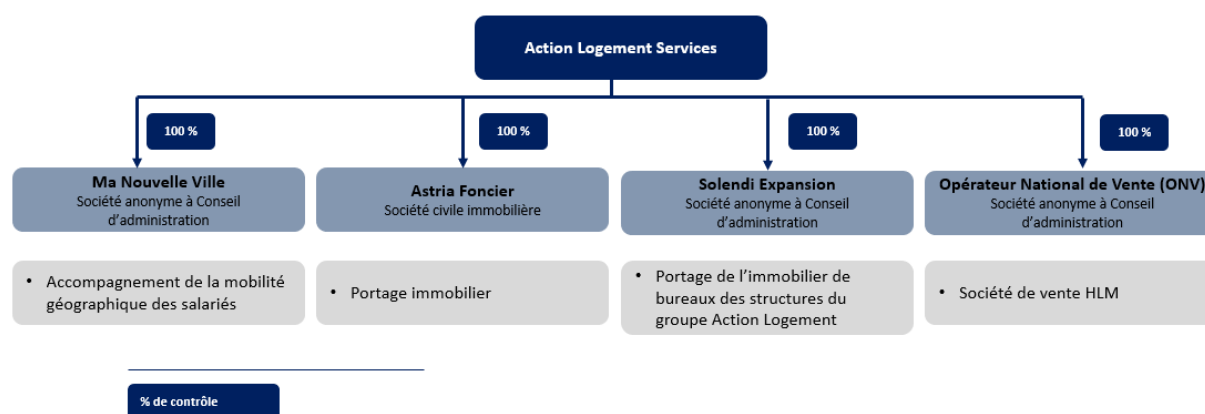
Conformément à l’Avenant Reprise, l’Émetteur versera une contribution complémentaire à l’ANRU d’un montant de 1,4 milliard d’euros de subventions sous réserve (i) de la soutenabilité de son modèle économique et financier, (ii) de l’engagement de l’État et des bailleurs sociaux pour le financement du NPNRU à hauteur de 1 milliard d’euros et 2 milliards d’euros respectivement conformément aux termes de la convention tripartite du 11 juillet 2018, (iii) et qu’il ne conduise pas à un déséquilibre entre les financements aux politiques publiques et ceux à destination des personnes morales ou physiques.

L’avenant du 10 juillet 2021 à la convention tripartite entre l’ANRU, l’État et ALG précise les modalités d’utilisation de cette enveloppe.

L’enveloppe de prêts de l’émetteur qui n’aura pas pu être octroyée sur la période 2018-2022 en raison du retard des programmes sera reportée au-delà de 2022.

### 3 ORGANIGRAMME

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation comptable de l’Émetteur a évolué par rapport à l’exercice précédent, suite à la transmission universelle de patrimoine de la filiale Projimmo Conseil intervenue le 1<sup>er</sup> décembre 2021 au bénéfice de l’Émetteur, et est désormais composé des quatre structures figurant dans l’organigramme ci-dessous :



### 4 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

L’exercice 2022 marque le terme des dispositifs conclus avec l’État en 2018 (Convention Quinquennale), 2019 (Plan d’Investissement Volontaire) et 2021 (Avenant Reprise).

Le contexte dans lequel l’Émetteur est susceptible d’intervenir à compter de l’exercice 2023 s’inscrit en pleine cohérence avec les objectifs assignés à Action Logement Groupe par l’État dans le cadre de ses engagements au service du logement abordable pour les salariés et de ses missions d’utilité sociale.

Le niveau des emplois de l'Émetteur demeurera soumis aux modalités futures de ses interventions auprès des ménages, des bailleurs sociaux et des politiques publiques, en lien avec sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires.

L'Émetteur reste confiant, dans ce contexte spécifique, quant à sa capacité à préserver l'équilibre et la soutenabilité de son modèle économique.

## 5 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

### Description et composition des organes d'administration et de direction de l'Émetteur

L'Émetteur est un organisme paritaire caractérisé par une égale représentation au sein de ses instances de gestion entre les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives d'employeurs et les représentants des organisations interprofessionnelles nationales représentatives des salariés (les représentants titulaires, « **Représentants Titulaires** », et les représentants suppléants, « **Représentants Suppléants** », ensemble les « **Représentants** »). Il est administré par un conseil d'administration (le « **Conseil d'Administration** »). La Direction générale de l'Émetteur est assurée par un Directeur général et un Directeur général délégué.

### 5.1 Composition des organes d'administration et de direction de l'Émetteur

#### (a) Composition du Conseil d'Administration de l'Émetteur

La composition du Conseil d'Administration à la date du présent Document d'Information est détaillée ci-dessous :

	Prénom, Nom	Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques	Date de première nomination et date d'échéance du mandat	Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement	Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement
1.	<b>Représentants des organisations d'employeurs composant le Conseil d'Administration</b>				
1.1	<b>Mouvement des Entreprises de France (MEDEF)</b>				
1.1.1	Représentants Titulaires				
	Joël Cheritel, né le 18/02/1955	Président du Conseil d'Administration	Première nomination : 29/11/2018 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Administrateur - Caisse locale Haute Bretagne Crédit Agricole  Président - Estran Développement (Holding familiale)  Membre du Conseil de gestion - Fondation Université de Rennes 1

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
	Thierry Vidonne, né le 17/12/1958	Administrateur	Première nomination : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Gérant – Société civile immobilière de La Source et Vidonne Lessy  Gérant – Société par actions simplifiée Financière du Forez
	André Her, né le 08/04/1963	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Directeur de la Politique de Protection Sociale et de l'Epargne Salariale – AUCHAN Retail France
	Mylène Perez, née le 09/06/1982	Administrateur	Première nomination : 26/11/2021 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Expertise comptable et conseil aux entreprises  Au sein du groupe KANTYS, dédié à l'activité principale susvisée : Présidente – Société par actions simplifiée KANTYS

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
					Présidente – Société par action simplifiée Singapour Holding Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS IT Présidente – Société par actions simplifiées KANTYS Academy Représentante de Singapour Holding en qualité de Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS Participations Représentante de Singapour Holding en qualité de Directrice générale – Société par actions simplifiée KANTYS Advisory
1.1.2	<b>Représentants Suppléants</b>				
	Magali Munoz, née le 21/05/1965	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Administrateur représentant de PRISM'EMPLOI - Association FASTT (Fonds d'assurance social du travail temporaire) Administrateur – Association Réseau Gesat Présidente – Association Anim'ma joie
	David Salomez, né le 22/11/1972	Administrateur	Première nomination : 18/03/2022 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Agent général AXA
	François Moerlen, né le 18/10/1970	Administrateur	Première nomination : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur		Gérant – LG Groupe (société holding de la SAS MBM) Immobilier – Locagestion

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
			l'exercice clos le 31/12/2022		Président délégué – Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)
Suite à la démission de ses fonctions le 13 mai 2022 d'un Représentant Suppléant du MEDEF auprès du Conseil d'administration de l'Émetteur, une procédure de désignation est en cours à la date du Document d'Information ; l'exercice du mandat étant pleinement assuré dans l'intervalle par les Représentants Titulaires.					
1.2	<b>Confédération des Petites et Moyennes Entreprises (CPME)</b>				
1.2.1	Représentant Titulaire				
	Stéphane Malchow, né le 05/06/1967	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022	Administrateur - Action Logement Formation	Président – SAS MOLLARD (Maître Restaurateur)  Président – SAS MURGA (location de biens immobiliers)
1.2.2	Représentant Suppléant				
	Jean-Louis Poinignon, né le 02/03/1960	Administrateur	Première nomination : 26/09/2018 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022	Administrateur - Action Logement Formation	Président – Acacia Conseil Invest  Vice-Président – ANIL (représentant Action Logement)  Administrateur – Association IDHEAL Recherche
2	<b>Représentants des organisations de salariés composant le Conseil d'Administration</b>				
2.1	<b>Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)</b>				
2.1.1	Représentant Titulaire				
	Lahouari Boubekeur, né le 04/07/1965	Administrateur	Première nomination : 11/02/2020 Premier renouvellement : 30/09/2020 et	Administrateur - Action Logement Formation	Secrétaire national en charge de secteurs services aux entreprises logement, formation syndicale, santé et qualité de vie au travail, handicap transition écologique et

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
			jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		développement durable – Fédération des services CFDT
2.1.2	Représentant Suppléant				
Suite à la désignation par la CFDT, le 24 mai 2022, d'un nouveau Représentant Suppléant auprès du Conseil d'administration de l'Émetteur, une procédure de désignation est en cours à la date du Document d'Information ; l'exercice du mandat étant pleinement assuré dans l'intervalle par le Représentant Titulaire.					
2.2	<b>Confédération Française de l'Encadrement/CGC (CFE-CGC)</b>				
2.2.1	Représentant Titulaire				
	Philippe Gery, né le 14/10/1963	Administrateur	Première nomination : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Responsable Reporting Health, Safety et Environment (Corporate) – Ariane Group  Délégué syndical central – CFE-CGC Ariane Group  Administrateur – IPECA Prévoyance – Institut de prévoyance des entreprises de construction aéronautique
2.2.2	Représentant Suppléant				
	Yann Sevin, né le 13/06/1973	Administrateur	Première nomination : 17/10/2017 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Ingénieur d'étude – EXPLEO GROUP Délégué syndical CFE-CGC – EXPLEO Sud-Ouest Délégué syndical central CFE-CGC – EXPLEO Groupe Délégué Régional (Midi-Pyrénées) - Action syndicale CFE-CGC FIECI Représentant CFE-CGC FIECI – CPREFP ATLAS Occitanie
2.3	<b>Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)</b>				
2.3.1	Représentant Titulaire				
	Alain Kauffmann, né le 24/04/1961	Vice-président du Conseil d'Administration	Première nomination : 10/12/2016		Administrateur – Pôle Habitat OPH Colmar

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
			Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		
2.3.2	Représentant Suppléant				
	Constance Adinsi, née le 16/09/1966	Administrateur	Première nomination : 20/12/2017 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Conseillère Prud'homale – Conseil des Prud'hommes de Créteil Négociatrice de la branche des Régies de quartier Responsable insertion et formation, et déléguée syndicale – Régie de quartier de Créteil Défenseur syndical – DIRECCTE Île de France
2.4	<b>Confédération Générale du Travail (CGT)</b>				
2.4.1	Représentant Titulaire				
	Nathalie Simon, née le 11/03/1967	Administrateur	Première nomination : 10/12/2016 Premier renouvellement : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022	Présidente du Conseil d'administration – Soli'AL Administrateur – Solendi Expansion	Membre du bureau de l'Union Départementale CGT 33 Employée de commerce – Carrefour Market Caudéran
2.4.2	Représentant Suppléant				
	Laurent François, né le 06/05/1964	Administrateur	Première nomination : 30/09/2020 et jusqu'à la décision d'approbation des		Gestionnaires de moyens internes - Département clients immobiliers – EDF SA Elu titulaire CGT – CSEC EDF SA

	<b>Prénom, Nom</b>	<b>Fonctions exercées, et le cas échéant attributions spécifiques</b>	<b>Date de première nomination et date d'échéance du mandat</b>	<b>Autres mandats et fonctions exercés au sein du groupe Action Logement</b>	<b>Mandats et fonctions exercés en dehors du groupe Action Logement</b>
			comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Elu titulaire CGT – CSE Direction de la transformation et de l'efficacité opérationnelle EDF SA
2.5	<b>Confédération Générale du Travail Force Ouvrière (FO)</b>				
2.5.1	Représentant Titulaire				
	Philippe Soubirous, né le 04/06/1961	Administrateur	Première nomination : 18/03/2022 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Secrétaire général – Association PREFON Retraites Membre du Conseil de surveillance – Fonds de réserve des retraites Administrateur – Caisse d'Amortissement de la Dette Sociale Administrateur – IRCANTEC, Institution de retraite complémentaire Administrateur – Société par actions simplifiée La Sainte-Barbe (bailleur social du groupe CDC Habitat) Administrateur – Institut régional d'administration de Lille
2.5.2	Représentant Suppléant				
	Hélène Vandekerckhove, née le 28/07/1965	Administrateur	Première nomination : 18/03/2022 et jusqu'à la décision d'approbation des comptes sur l'exercice clos le 31/12/2022		Chargée de Mission au Département Action Sociale Vieillesse - Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail (CARSAT) Hauts-de-France Membre du Bureau de la Section fédérale - FEC/FO - Fédération Force Ouvrière Conseillère prud'homale - Conseil des Prud'hommes

L'adresse professionnelle des membres du Conseil d'Administration de l'Émetteur est au siège de l'Émetteur, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France.

(b) Direction générale

L'Émetteur est dirigé par M. Olivier Rico, Directeur général, et M. David Delage, Directeur général délégué, nommés à ces fonctions par le Conseil d'administration de l'Émetteur le 5 février 2021, pour un mandat de six ans.



L'adresse professionnelle des membres de la Direction générale de l'Émetteur est au siège de l'Émetteur, 19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France.

## **5.2 Conflit d'intérêts**

A la connaissance de l'Émetteur, il n'existe pas de conflit actuel ou potentiel entre les devoirs, à l'égard de la société, des personnes visées au paragraphe 5.1 de la présente section « Description de l'Émetteur » et leurs intérêts privés et d'autres devoirs.

# **6 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION**

## **6.1 Conseil d'Administration**

### **(a) Composition du Conseil d'Administration**

#### **(i) Composition et modalités de nomination (article 10.1 des statuts)**

En application de l'article L.313-19-3 du Code, l'Émetteur est administré par un conseil d'administration composé de Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG, et du même nombre de Représentants Titulaires des organisations de salariés également membres de l'association ALG. Le nombre de Représentants Titulaires de chacune de ces catégories d'organisations est le même que celui retenu pour le conseil d'administration d'ALG.

Ces Représentants Titulaires sont nommés par ALG, sur proposition des organisations de salariés et d'employeurs membres d'ALG. Un Représentant Suppléant de chacun de ces Représentants Titulaires est désigné dans les mêmes conditions. Ces nominations sont notifiées à l'ACPR qui dispose d'un droit d'opposition.

#### **(ii) Durée de mandat des membres du Conseil d'Administration**

Les membres du Conseil d'Administration sont désignés pour une durée de trois (3) ans, expirant à l'issue de la décision d'ALG sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Leur mandat est renouvelable deux fois.

Par exception, les mandats des premiers Représentants Titulaires et Représentants Suppléants ont pris fin à l'issue de la décision d'ALG sur les comptes de l'exercice 2019, prise en 2020.

### **(b) Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 10.6 des statuts)**

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de l'Émetteur et veille à leur mise en œuvre, dans le respect des orientations stratégiques définies par ALG, en application du II de l'article L.313-18-1 du Code. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués à ALG et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toutes les questions intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration exerce les missions et fonctions qui lui incombent en qualité d'organe de surveillance au sens de la législation applicable aux sociétés de financement.

## **6.2 Comités du Conseil d'Administration**

Les travaux et délibérations du Conseil d'Administration sont préparés, dans certains domaines, par des comités spécialisés composés de membres du Conseil d'Administration. Tout membre des comités est nommé pour la durée de son mandat de Représentant. Ils instruisent les affaires entrant dans leurs attributions ou, le cas échéant, celles qui leur sont confiées par le Conseil d'Administration, rendent

compte régulièrement au Conseil d'Administration de leurs travaux et lui soumettent leurs observations, avis, propositions ou recommandations.

Le Conseil d'Administration s'appuie ainsi sur les travaux effectués au sein de cinq comités spécialisés :

- le Comité d'audit et des comptes ;
- le Comité des risques ;
- le Comité des nominations ;
- le Comité des rémunérations ; et
- le Comité des engagements.

(a) Comité d'audit et des comptes

(i) Présentation du Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l'un de ses membres est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations de salariés. De même, au moins l'un de ses membres dispose de compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le président du Comité d'audit et des comptes est nommé par le Conseil d'Administration parmi ses membres qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés membres d'ALG.

Le Directeur général et le Directeur général délégué assistent aux réunions du Comité d'audit et des comptes, s'ils y sont invités par le président du Comité d'audit et des comptes ou tout autre membre du comité.

A la date du présent Document d'Information, le Comité d'audit et des comptes est composé comme suit :

- Monsieur Philippe Soubirous, Représentant Titulaire de FO et membre du Conseil d'Administration, président du Comité d'audit et des comptes, nommé par le Conseil d'Administration le 17 mars 2022 ;
- Monsieur Laurent François, Représentant Supplémentaire de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Monsieur Jean-Louis Poinsignon, Représentant Supplémentaire de la CPME, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ; et
- Madame Mylène Perez, Représentante Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2021.

Le Comité d'audit et des comptes se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président, et au moins une fois par semestre, notamment pour faire part de ses observations sur les comptes individuels et consolidés, ainsi que sur les procédures internes, préalablement à l'examen par le Conseil d'Administration des comptes individuels et consolidés.

(ii) Attributions du Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est chargé :

- d'examiner la proposition de périmètre de consolidation, préalablement à la soumission au Conseil d'Administration ;
- de s'assurer de la conformité avec les normes comptables de l'Émetteur et ses filiales consolidées, des méthodes utilisées pour l'établissement des comptes consolidés ;
- d'examiner les projets de comptes individuels et, le cas échéant, consolidés, préalablement à leur soumission au Conseil d'Administration, et examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- de s'assurer de la pertinence des méthodes comptables adoptées pour l'établissement des comptes consolidés et sociaux ;
- d'examiner le modèle économique de l'Émetteur, l'équilibre des fonds après s'être assuré de leur conformité avec les orientations définies par ALG ;
- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- d'examiner le projet de budget de l'Émetteur et de ses filiales (y compris leur budget de fonctionnement), et leur état d'avancement ;
- de suivre le choix et les travaux des commissaires aux comptes et de veiller à leur indépendance ;
- de prendre connaissance des rapports du contrôle permanent et de l'audit ; et
- d'arrêter le rapport annuel du Comité d'audit et des comptes.

(b) Comité des risques

Le Comité des risques est régi par les articles L.511-92 et suivants du Code monétaire et financier.

(i) Présentation du Comité des risques

Le Comité des risques est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du Comité des risques est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations de salariés. De même, au moins l'un des membres du Comité des risques dispose de compétences particulières en matière financière ou comptable.

Le président du Comité des risques est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés.

Le Directeur général et le Directeur général délégué assistent aux réunions du Comité des risques, s'ils y sont invités par le président du Comité des risques ou tout autre membre du comité.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des risques est composé comme suit :

- Monsieur Philippe Géry, Représentant Titulaire de la CFE-CGC et membre du Conseil d'Administration, président du Comité des risques, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Madame Constance Adinsi, Représentante Suppléante de la CFTC, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Madame Magali Munoz, Représentante Suppléante du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ; et
- Monsieur Jean-Louis Poinignon, Représentant Suppléant de la CPME, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 17 mars 2022.

Le Comité des risques se réunit chaque fois que nécessaire à la diligence de son président, et au moins une fois par mois.

(ii) Attributions du Comité des risques

Le Comité des risques est chargé :

- de conseiller le Conseil d'Administration sur la stratégie globale de l'Émetteur et en matière de risques tant actuels que futurs ;
- assiste le Conseil d'Administration dans le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie par le Directeur général et le Directeur général délégué assistés du responsable de la gestion des risques ;
- d'examiner :
  - la compatibilité des prix des produits et services avec la stratégie en matière de risques de l'Émetteur ; lorsque ces prix ne reflètent pas correctement les risques, il en informe le Conseil d'Administration et présente un plan d'action pour y remédier ;
  - sans préjudice des missions du comité de rémunération, si les incitations prévues par la politique et les pratiques de rémunérations de l'Émetteur sont compatibles avec la situation de l'Émetteur au regard des risques auxquels il est exposé, de son capital, de sa liquidité ainsi que de la probabilité et de l'échelonnement dans le temps des bénéfices attendus ;
  - régulièrement les stratégies, politiques, procédures et systèmes permettant de détecter, gérer et suivre les risques encourus par l'Émetteur ;
- de suivre :
  - les ratios de mesure des risques prudentiels et leur impact notamment en exigence de fonds propres ;

- la gestion bilancielle actif/passif, les procédures d'alerte, les plans de continuité d'activité et les stress-tests ;
  - la mise en œuvre des plans d'actions correctives mises en place à l'issue du contrôle permanent et des audits ;
- d'examiner les mesures prises pour s'assurer du contrôle des activités externalisées (article 253)
  - d'examiner les *reportings* à transmettre à l'ACPR ;
  - Il s'assure que les moyens nécessaires sont alloués aux fonctions de gestion des risques, contrôle permanent, contrôle périodique et contrôle de la conformité pour leur permettre de mener à bien leur mission ;
  - Il examine et valide le plan des missions de contrôle périodique de l'audit de la société et examine les résultats des travaux de l'audit.

(c) Comité des nominations

(i) Présentation du Comité des nominations

Le Comité des nominations est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du Comité des nominations est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG.

Le Président du Conseil d'Administration et le Vice-président sont membres de ce comité.

Le président du Comité des nominations est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations d'employeurs.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont invités à assister à toutes les réunions du Comité des nominations, sauf aux parties de celles-ci relatives à des questions concernant l'un ou l'autre d'entre eux.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des nominations est composé comme suit :

- Monsieur Joël Cheritel, Représentant Titulaire du MEDEF et membre du Conseil d'Administration, président du Comité des nominations, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Monsieur André Her, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Monsieur Alain Kauffmann, Représentant Titulaire de la CFTC, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ; et
- Madame Nathalie Simon, Représentante Titulaire de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020.

Le Comité des nominations se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des nominations

Le Comité des nominations est notamment chargé :

- d'identifier et recommander les candidats aptes à l'exercice des fonctions de Représentants, en vue de proposer leur candidature à ALG ;
- de préciser les missions et les qualifications nécessaires aux fonctions exercées par les Représentants et d'évaluer le temps à consacrer à ces fonctions ;
- d'examiner les candidatures aux fonctions de membres des comités spécialisés ;
- de fixer un objectif à atteindre en ce qui concerne la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration et d'élaborer une politique ayant pour objet d'atteindre cet objectif qui seront rendus publics conformément à la réglementation ;
- d'évaluer l'équilibre et la diversité des connaissances, des compétences et des expériences dont disposent individuellement et collectivement les Représentants ;
- d'évaluer périodiquement et au moins une fois par an la structure, la taille, la composition et l'efficacité du Conseil d'Administration, au regard des missions qui lui sont assignées et de lui soumettre toutes recommandations utiles ;
- d'évaluer périodiquement et au moins une fois par an les connaissances, les compétences et l'expérience des Représentants, tant individuellement que collectivement, et d'en rendre compte au Conseil d'Administration ;
- d'examiner périodiquement les politiques du Conseil d'Administration en matière de sélection et de nomination du Directeur général, du Directeur général délégué et du responsable de la fonction de gestion des risques, et formule des recommandations en la matière ;
- de préparer les recommandations et avis concernant la nomination ou la succession du Président du Conseil d'Administration, du Directeur général et du Directeur général délégué ;
- d'évaluer les propositions de la direction générale relatives à la nomination et au remplacement des principaux directeurs ainsi que sur la nomination des Directeurs généraux, Directeurs généraux délégués, membres du directoire ou représentants légaux des entités sur lesquelles l'Émetteur exerce un contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- de veiller à ce que le Conseil d'Administration ne soit pas dominé par une personne ou un petit groupe de personnes dans des conditions préjudiciables aux intérêts de l'Émetteur ; et
- de préparer les décisions que Conseil d'Administration arrête concernant les nominations.

(d) Comité des rémunérations

(i) Présentation du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d'Administration parmi les Représentants en respectant le paritarisme. Au moins l'un des membres du Comité des rémunérations est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations d'employeurs membres d'ALG.

Le Président du Conseil d'Administration et le Vice-président sont membres de ce comité.

Le président du Comité des rémunérations est nommé par le Conseil d'Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations d'employeurs.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont invités à assister à toutes les réunions du Comité des rémunérations, sauf aux parties de celles-ci relatives à des questions concernant l'un ou l'autre d'entre eux.

A la date du présent Document d'Information, le Comité des rémunérations est composé comme suit :

- Monsieur Joël Cheritel, Représentant Titulaire du MEDEF et membre du Conseil d'Administration, président du Comité des rémunérations, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Monsieur André Her, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ;
- Monsieur Alain Kauffmann, Représentant Titulaire de la CFTC, membre du Conseil d'Administration, nommé par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020 ; et
- Madame Nathalie Simon, Représentante Titulaire de la CGT, membre du Conseil d'Administration, nommée par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2020.

Le Comité des rémunérations se réunit aussi souvent que nécessaire, à l'initiative de son président et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est notamment chargé :

- de préparer les décisions que Conseil d'Administration arrête concernant les rémunérations, notamment celles qui ont une incidence sur le risque et la gestion des risques dans la société ;
- de procéder à l'examen annuel
  - des principes de la politique de rémunération de l'entreprise en application de celle adoptée par ALG,
  - des rémunérations, les indemnités et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de l'Émetteur ;
- de contrôler la rémunération du responsable de la fonction de la gestion des risques et le cas échéant du responsable de la conformité ;

- de préparer les informations relatives à :
  - la politique de rémunération globale s’appliquant personnes visées à l’article L.511-71 du Code monétaire et financier ;
  - l’approbation de cette politique par le Conseil d’Administration avec, annuellement un contrôle interne indépendant ;
  - la consultation d’ALG sur l’enveloppe globale des rémunérations de toutes natures versées durant l’exercice écoulé aux personnes visées à l’article L.511-71 du Code monétaire et financier.

(e) Comité des engagements

(i) Présentation du Comité des engagements

Le Comité des engagements est composé de quatre membres au plus, qui sont nommés par le Conseil d’Administration parmi les Représentants, en respectant le paritarisme. Au moins l’un des membres du comité des engagements est nommé parmi les Représentants Titulaires des organisations de salariés.

Le président du Comité des engagements est nommé par le Conseil d’Administration parmi les membres du comité qui sont des Représentants Titulaires des organisations de salariés membres d’ALG.

A la date du présent Document d’Information, le Comité des engagements est composé comme suit :

- Monsieur Lahouari Boubekour, Représentant Titulaire de la CFDT et membre du Conseil d’Administration, président du Comité des engagements, nommé par le Conseil d’Administration le 15 octobre 2020 ;
- Madame Hélène Vandekerckhove, Représentante Suppléante de FO, membre du Conseil d’Administration, nommée par le Conseil d’Administration le 17 mars 2022 ; et
- Monsieur Thierry Vidonne, Représentant Titulaire du MEDEF, membre du Conseil d’Administration, nommé par le Conseil d’Administration le 15 octobre 2020.

Suite à la démission de ses fonctions le 13 mai 2022 d’un Représentant Suppléant du MEDEF auprès du Conseil d’administration de l’Émetteur, une procédure de désignation est en cours à la date du Document d’Information. Le Conseil d’administration de l’Émetteur sera saisi aux fins de nommer un nouveau membre du Comité des engagements.

Le Comité des engagements se réunit aussi souvent que nécessaire, à l’initiative de son président, et au moins une fois par trimestre.

(ii) Attributions du Comité des engagements

Le comité des engagements est chargé :

- d’élaborer le plan stratégique de développement à 5 ans et la trajectoire financière de l’ensemble de ses filiales, en conformité avec la stratégie définie par ALG ;



- d'examiner les propositions de la direction générale s'agissant des augmentations de capital et des restructurations des filiales du groupe, et d'orienter le Conseil d'Administration au titre de la validation de ces propositions ;
- de formuler un avis sur les objectifs d'emploi de la PEEC pour chaque direction régionale de l'Émetteur ;
- d'examiner l'atteinte de ces objectifs à mi-année et formuler un avis sur les éventuels rajustements, priorisations ou changements d'orientations nécessaires ;
- de formuler un avis sur les budgets des directions régionales et les enveloppes à leur allouer, ainsi que sur les éventuelles modifications de ces enveloppes en cours d'exercice ;
- de suivre les indicateurs d'activité de l'Émetteur ;
- de proposer les modalités de mise en œuvre pour la société et ses filiales des directives émises par ALG en application du II de l'article L.313-18-1 du Code, et d'arrêter, notamment, les caractéristiques des produits proposés par la société ;
- de valider semestriellement le rapport à destination d'ALG ; et
- d'examiner les bilans présentés par les CRAL et de proposer la synthèse annuelle à transmettre à ALG.

### **6.3 Le Directeur général et le Directeur général délégué**

Le Directeur général et le Directeur général délégué de l'Émetteur, nommés par le Conseil d'Administration après agrément préalable par ALG, sont en charge du bon fonctionnement des services de l'Émetteur. Ils exercent leurs fonctions et représentent l'Émetteur dans le cadre des délégations de pouvoirs qui leur sont confiées par le Conseil d'Administration.

## **7 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

Dans les douze (12) mois précédant la date du présent Document d'Information, l'Émetteur n'est et n'a été impliqué dans aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage et n'a connaissance d'aucune telle procédure en suspens ou dont il est menacé qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur sa situation financière.

## **8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

### **8.1 Capital social**

Au 31 décembre 2021, le capital social de l'Émetteur s'élève à la somme de 20.000.000 euros, divisé en 2.000 actions d'une valeur nominale de 10.000 euros chacune, intégralement libérées et détenues par son associé unique ALG.

### **8.2 Acte constitutif et statuts**

Les statuts constitutifs de l'Émetteur ont été approuvés par le décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts de l'Émetteur et publié au Journal officiel du 20 décembre 2016. Le décret et les statuts de l'Émetteur sont consultables en accès libre sur le site internet Légifrance ([https://www.legifrance.gouv.fr/jo\\_pdf.do?id=JORFTEXT000033652104](https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000033652104)).

### **8.3 Dénomination sociale et nom commercial**

La dénomination sociale de l'Émetteur est « Action Logement Services ».

#### **8.4 Lieu et numéro d'immatriculation**

L'Émetteur est immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 824 541 148.

Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500O2QYH3YW92C551

#### **8.5 Date de constitution et durée de vie de l'Émetteur**

L'Émetteur a été constitué le 22 décembre 2016, après approbation de ses statuts par le décret n°2016-1769 du 19 décembre 2016, sous la forme d'une société par actions simplifiées unipersonnelle ayant pour associé unique ALG.

La création de l'Émetteur a été rendue possible par l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la PEEC et la distribution des emplois de cette participation qui a créé le groupe Action Logement.

La durée de vie de l'Émetteur est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, soit pour une période courant jusqu'au 21 décembre 2115, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

Conformément aux dispositions de l'article L.313-19 du Code, l'Émetteur est une société par actions simplifiée soumise aux dispositions du Code de commerce et du Code.

L'Émetteur est une société membre du groupe Action Logement tel que défini à l'article L.313-17 du Code.

#### **8.6 Siège social**

L'adresse du siège social et les coordonnées téléphoniques et internet de l'Émetteur sont les suivantes :

Action Logement Services  
19/21 quai d'Austerlitz, 75013 Paris, France  
Tél. : +33 (0) 1 87 02 10 00  
Site Internet : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)  
E-mail : [programmeEMTN@actionlogement.fr](mailto:programmeEMTN@actionlogement.fr)

#### **8.7 Forme juridique**

L'Émetteur est une société par actions simplifiées de droit français, régie par les dispositions générales du Code de commerce sous réserve des dispositions expresses du Code.

#### **8.8 Législation applicable**

L'Émetteur est agréé par l'ACPR en qualité de société de financement autorisée à réaliser des opérations de crédit. A ce titre, l'Émetteur est soumis au respect des dispositions du Code monétaire et financier applicables aux activités qu'il exerce et à son statut de société de financement. L'Émetteur est placé sous la supervision et le contrôle de l'ACPR et est notamment soumis aux règles prudentielles et d'organisation propres aux sociétés de financement.

L'activité de l'Émetteur est par ailleurs encadrée par les dispositions du Code (articles L.313-19 et suivants du Code).

#### **8.9 Notation assignée à l'Émetteur**

La dette à long terme de l'Émetteur est notée Aa2, perspective stable, par Moody's et AA, perspective négative, par Fitch, à la date du présent Document d'Information, et pourrait à l'avenir être notée par d'autres agences de notation. Une notation n'est pas une recommandation d'achat, de vente ou de détention de titres et peut, à tout moment, être suspendue, modifiée, ou retirée par l'agence de notation concernée.

## 9 CONTRATS IMPORTANTS

Le Code prévoit que les ressources de la PEEC perçues par l'Émetteur et leurs Emplois sont fixées par la Convention Quinquennale.

La Convention Quinquennale a fait l'objet d'un avenant signé le 25 avril 2019 portant sur le PIV sur la période 2019-2022. Le PIV vise à mobiliser des ressources complémentaires pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès au logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires.

La Convention Quinquennale ainsi que le PIV ont fait l'objet d'un avenant signé le 15 février 2021, visant à conforter la relance et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social, et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale, en complémentarité du plan de relance de l'État. Les stipulations de cet avenant redéfinissent et ajustent, dans cette perspective, les objectifs et les enveloppes de la Convention Quinquennale et du PIV.

En application de la Convention Quinquennale et de ses avenants, des conventions complètent et précisent les modalités d'intervention d'Action Logement Services :

- un avenant à la convention tripartite du 2 octobre 2015 relative au financement du PNRU et du NPNRU a été signé le 11 juillet 2018 entre l'État, ALG et l'ANRU ;
- en application de l'avenant à la Convention Quinquennale et au PIV signé le 15 février 2021, un protocole tripartite entre l'État, ALG et l'ANRU, sous forme d'avenant à la convention susvisée, a été signé le 10 juillet 2021 pour préciser les modalités d'amplification financière du NPNRU qui passe d'un montant de 10,0 milliards d'euros à 12,0 milliards d'euros.

En application de la Convention Quinquennale, une convention tripartite entre l'État, Action Logement (ALG et l'Émetteur) et la CDC a été signée le 5 juin 2018 afin de préciser les modalités opérationnelles de mise en œuvre des prêts de haut de bilan bonifiés prévus dans la Convention Quinquennale, y compris celles de la garantie de l'État sur les versements de l'Émetteur à la CDC. Les PHB2.0 sont des prêts distribués par la CDC aux bailleurs sociaux sur la période 2018-2020 pour un montant total de 2 milliards d'euros ayant une durée de 30 ans ou 40 ans avec un différé d'amortissement à taux zéro durant 20 ans. Les conditions financières très avantageuses de ces PHB2.0 sont rendues possibles grâce à la subvention de bonification versée à la CDC par l'Émetteur. Cet engagement représente un montant cumulé de 812,5 millions d'euros dont le paiement est étalé de 2020 à 2043.

Cette convention portant sur les PHB2.0 est assortie d'une convention tripartite de garantie financière signée le 5 juin 2018 entre l'État, l'Émetteur et la CDC. Celle-ci a pour objet de définir les modalités de mise en place, de suivi et de mise en jeu de la garantie financière, constituée sous forme de nantisements de créances, accordée par l'Émetteur à la CDC en garantie du paiement de la bonification des PHB2.0. Cette garantie financière vient en contre-garantie de la garantie accordée par l'État.

## **10 COMMISSAIRES AUX COMPTES ET AUTRES CONTROLES**

### **10.1 Commissaires aux comptes titulaires et suppléants**

Les commissaires aux comptes titulaires de l'Émetteur sont :

- KPMG SA, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cédex
- PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Les commissaires aux comptes suppléants de l'Émetteur sont :

- Salustro Reydel, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cédex
- Jean-Baptiste DESCHRYVER, 63 rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

### **10.2 Contrôle de l'ACPR**

L'Émetteur est agréé par l'ACPR en qualité de société de financement autorisée à réaliser des opérations de crédit. A ce titre, l'Émetteur est soumis au respect des dispositions du Code monétaire financier applicables aux activités qu'il exerce et à son statut de société de financement. L'Émetteur est placé sous la supervision de l'ACPR et est notamment soumis aux règles prudentielles et d'organisation propres aux sociétés de financement.

### **10.3 Contrôle de l'ANCOLS**

Aux termes de l'article L.342-1 du Code, l'ANCOLS est un établissement public de l'État à caractère administratif chargé d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la PEEC. L'ANCOLS a notamment pour mission d'évaluer l'efficacité avec laquelle l'Émetteur s'acquitte des missions qui découlent de l'exercice des compétences qui lui sont reconnues par la loi et exerce ses missions sur les entités du groupe Action Logement dont l'Émetteur est membre.

### **10.4 Contrôle de la Cour des comptes**

Aux termes de l'article L.111-12 du Code des juridictions financières, la Cour des comptes contrôle les organismes membres du groupe Action Logement dont fait partie l'Émetteur.

### **10.5 Contrôle de l'Inspection générale des finances**

L'Émetteur est soumis au contrôle de l'Inspection générale des finances.

## ÉVÉNEMENTS RÉCENTS

Paris, le 10 juin 2022

### INFORMATION INVESTISSEURS

Action Logement Services (ALS), financeur du logement social et filiale d'Action Logement Groupe, publie ses comptes consolidés 2021 :

- une collecte nette de 1,5 Md€, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2020, dans un contexte social et économique fragilisé par la crise sanitaire.
- conformément aux orientations stratégiques définies en 2019 en concertation avec l'Etat, lors de la signature du Plan d'Investissement Volontaire, l'année 2021 se caractérise par :
  - une très forte accélération de l'activité avec près de 7,5 Md€ engagés (+29% vs 2020) et 795 000 ménages aidés en 2021, en progression de 23% par rapport à l'exercice précédent ;
  - un résultat net de -3 954 M€ conforme aux prévisions.

#### Résultat annuel consolidé 2021 d'Action Logement Services et ses filiales

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services, réuni sous la présidence et vice-présidence paritaire du MEDEF et de la CFTC le 7 juin 2022, a arrêté les comptes consolidés annuels de la Société.

#### 1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation constitué autour de la société-mère Action Logement Services, société consolidante, comprend les sociétés suivantes : Ma Nouvelle Ville, Astria Foncier, Solendi Expansion et Opérateur National de Vente.

Au 1<sup>er</sup> décembre 2021, la filiale Projimmo Conseil, société à responsabilité limitée au capital de 80 000 €, dont Action Logement Services était l'associée unique et qui était intégrée au périmètre de consolidation au 31 décembre 2020, a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au bénéfice d'Action Logement Services.

#### 2. Activité d'Action Logement Services

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	Evolution 2021 / 2020 (M€)	Evolution 2021 / 2020 (%)
Collecte nette	1 695	1 742	1 572	1 486	-86	-5%
Remboursement de prêts	1 355	1 275	1 213	1 199	-14	-1%

Compensation Etat	-	-	238	-	-238	-	100%
<b>Total des ressources hors appel aux marchés</b>	<b>3 051</b>	<b>3 018</b>	<b>3 023</b>	<b>2 685</b>	<b>-338</b>	<b>-11%</b>	
Aides aux salariés	666	581	1 201	2 407	1 206	100%	
Aides aux bailleurs sociaux	1 381	1 548	3 333	3 355	22	1%	
Politiques publiques de l'habitat	535	534	1 304	1 759	455	35%	
<b>Total des engagements</b>	<b>2 582</b>	<b>2 663</b>	<b>5 838</b>	<b>7 521</b>	<b>1 683</b>	<b>29%</b>	
<i>dont PIV</i>	-	8	2 696	3 301	606	22%	
<i>dont versements exceptionnels Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)</i>	-	-	500	1 000	500	100%	

En 2021, la collecte nette des remboursements échus à 20 ans, issue principalement de la contribution des entreprises au titre de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), s'élève à 1,5 Md€, en baisse de 5% par rapport à l'exercice 2020.

Cette évolution s'explique par la baisse de la collecte brute dans le contexte de crise sanitaire (en 2021, l'assiette de calcul correspond à la masse salariale de 2020), et par l'augmentation des remboursements de la collecte échue perçue sous forme de prêt. La collecte brute (1,66 Md€) est perçue pour 79% sous forme de subvention et pour 21% sous forme de prêt in fine à 20 ans, une répartition comparable à celle observée lors des exercices précédents.

Les remboursements de prêts, en légère baisse sur un an (-1%), représentent 1,2 Md€.

Pour compenser l'impact du rehaussement du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC, passé de 20 à 50 salariés au 1er janvier 2020 en application de la loi Plan d'Action pour la Croissance et la Transformation des Entreprises (loi PACTE), l'État avait versé 238 M€ à Action Logement Services en 2020. Cette compensation a été supprimée à compter de 2021, en stricte application de la loi de finances 2021 publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2020.

Ainsi, les ressources, hors appel aux marchés, s'établissent à 2,7 Md€ pour l'exercice 2021, en baisse de 0,3 Md€ sur un an soit -11%.

L'année 2021 a été marquée par une très forte accélération de l'activité commerciale avec près de 7,5 Md€ engagés, pour 5,8 Md€ en 2020 (soit +29%). Près de 795 000 ménages ont été aidés en 2021, en progression de 23% par rapport à 2020.

Après le lancement au deuxième semestre 2019 de son émission obligataire inaugurale pour un montant d'1 Md€, Action Logement Services n'a pas fait appel aux marchés en 2020.

En 2021, dans le cadre de son programme EMTN 100 % durable, Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires d'un montant d'1 Md€ chacune.

#### i. Le déploiement de la Convention Quinquennale sur la période 2018-2022

L'exercice 2021 consacre l'activité soutenue d'Action Logement Services dans le cadre défini par la Convention Quinquennale conclue le 16 janvier 2018 par l'Etat et Action Logement Groupe (ALG). En sa qualité de société de financement, Action Logement Services est chargée de sa mise en œuvre opérationnelle, en assurant la collecte de la PEEC et la souscription des ressources nécessaires à la distribution des emplois ventilés par catégorie, dans le respect d'enveloppes déterminées en application de la convention.

Ces emplois, qui visent particulièrement à faciliter l'accès au logement des salariés et à participer à la construction de logements dans des zones à forte tension immobilière, sont déclinés concrètement par des directives d'Action Logement Groupe, qui peuvent évoluer en fonction du contexte macro-économique et des besoins des publics prioritaires d'Action Logement Services.

Ainsi, l'offre « prêt accession » à destination de publics justifiant de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementaires, a évolué en septembre 2020, avec une baisse du taux d'intérêt de 1% à 0,5% et un doublement du montant maximum du prêt de 20 000 € à 40 000 €. Cette évolution a eu un effet plein sur l'année 2021, avec 0,8 Md€ d'engagements.

ii. La réalisation du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) : une exécution pleine et entière sur la période 2020-2022

L'accélération de l'activité est principalement le reflet du succès de la mise en œuvre du Plan d'Investissement Volontaire signé le 25 avril 2019 par l'Etat et Action Logement Groupe et son avenant, dit « Avenant Reprise », en date du 15 février 2021.

Doté d'une enveloppe globale de 9,2 Md€, le PIV est destiné à faciliter l'accès au logement des salariés et à favoriser leur mobilité. Au 31 décembre 2021, 80% des 6 Md€ de subventions liées à ce plan ont été distribuées, dont 44% sur le seul exercice 2021. Le succès des aides liées à la rénovation énergétique des logements et à l'amélioration de l'habitat s'est notamment confirmé en 2021 avec 1,1 Md€ d'engagements.

La réalisation des engagements contractuels d'Action Logement se traduit par la mobilisation significative des ressources d'Action Logement Services conduisant à la réussite du Plan d'Investissement Volontaire et de son Avenant Reprise.

Le Plan d'Investissement Volontaire est programmé pour s'achever au 31 décembre 2022. Ce dispositif est complémentaire de la Convention Quinquennale 2019-2022, établie, à l'instar des conventions successives, par les dispositions de l'article L. 313-3 (13<sup>e</sup> alinéa) du Code de la Construction et de l'Habitation.

iii. Contribution aux politiques nationales

Au cours de l'exercice, Action Logement Services a poursuivi sa contribution aux politiques nationales en faveur du logement et de l'habitat à hauteur de 0,8 Md€ à laquelle s'ajoute un versement exceptionnel de 1 Md€, opéré au bénéfice du Fonds National d'Aide au Logement, conformément aux dispositions de Loi de Finances 2021.

iv. Focus sur l'activité commerciale de l'Opérateur National de Vente (ONV)

Parmi les filiales, l'ONV, société de vente HLM, a poursuivi son développement en 2021 en se portant acquéreur pour 215 M€ de 54 immeubles, représentant 1 878 logements.

Sur la même période, 116 ventes ont été finalisées pour un chiffre d'affaires de 17 M€ et les produits en provenance de l'activité de gestion locative génèrent des loyers à hauteur 17 M€. Pour son troisième exercice, l'ONV a fait la démonstration de la robustesse de son modèle économique en dégagant un résultat bénéficiaire de 3 M€.

### 3. Résultats financiers consolidés

En millions d'euros	2018	2019	2020	2021	Evolution (M€)	Evolution (%)
Produit net non bancaire	601	580	-1 676	-3 714	-2 038	122%
<i>Participation des employeurs (+)</i>	1 507	1 536	1 600	1 304	-297	-19%
<i>Subventions (-)</i>	-906	-955	-3 276	-5 017	-1 741	53%
Produit net bancaire	152	134	126	113	-12	-10%
Produit net d'exploitation	753	715	-1 550	-3 600	-2 050	132%
Frais de gestion	-303	-357	-295	-296	-2	1%
Résultat brut d'exploitation	450	358	-1 845	-3 897	-2 052	111%
Coût du risque	-13	11	-62	-57	5	-8%
Résultat d'exploitation	437	368	-1 906	-3 953	-2 047	107%
Gains ou pertes sur actifs immobilisés		43	1	1	0	-35%
Résultat courant avant impôt	437	411	-1 905	-3 952	-2 048	107%
Résultat exceptionnel		-2			0	-86%
Impôt sur les bénéfices	-1	-11	-1	-1	0	36%
Résultat net (part du groupe)	436	398	-1 906	-3 954	-2 048	107%

En 2021, le résultat net se révèle déficitaire à hauteur de 3 954 M€, eu égard aux éléments suivants :

- Produit Net Non Bancaire en lien avec l'évolution de l'activité. Le Produit Net Non Bancaire traduit le succès de la stratégie définie dès 2019 consistant en une mobilisation exceptionnelle d'Action Logement Services sur la période 2020-2022 au service des salariés et de l'emploi ;
- Produit Net Bancaire à 113 M€, en baisse de 12 M€ comparé à 2020. Cette baisse s'explique principalement par la diminution de la marge nette d'intérêt ;
- Frais de gestion stables sur un an (+0,6%) ;
- Coût du risque en dotation nette de 57 M€, limité au regard des encours clientèle de 16,1 Md€.

### 4. Informations bilancielles consolidées

Le total du bilan consolidé d'Action Logement Services est de 20,1 Md€ au 31 décembre 2021, en baisse de 1,2 Md€ sur un an.

Les encours clientèle représentent 16,1 Md€.

La trésorerie s'élève à 2,8 Md€ au 31 décembre 2021, en baisse de 1.8 Md€ sur un an, conséquence de la réalisation des objectifs.

Les engagements hors bilan donnés s'élèvent à 22,1 Md€, en hausse de 2,4 Md€ sur l'année 2021.

La progression de ces engagements illustre l'attractivité du dispositif de cautionnement locatif gratuit VISALE. Proposée par Action Logement Services, cette garantie accordée aux locataires permet à un public large d'accéder à un logement et fournit aux propriétaires privés l'assurance d'une sécurisation de leur bien mis en location.



## 5. Informations prudentielles

Sur une vision globale de l'ensemble des activités d'Action Logement Services, le ratio de solvabilité est de 42,1 % au 31 décembre 2021, confirmant la solidité financière d'Action Logement Services. Ce ratio est significativement supérieur au seuil réglementaire de 10,5 % applicable à Action Logement Services.

Action Logement Services prévoit de maintenir son ratio CET1 autour de 30% à fin 2022, date d'achèvement du PIV.

## 6. Notation d'Action Logement Services

La notation d'Action Logement Services est alignée avec celle de l'État français.

Moody's a confirmé en décembre 2021 la notation long terme à Aa2 avec une perspective stable depuis février 2020, faisant suite au changement de positive à stable de la perspective associée à la notation Aa2 des obligations souveraines de la France.

Fitch a, sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, confirmé en janvier 2022 la note AA d'Action Logement Services assortie d'une perspective négative depuis mai 2020, reflétant l'abaissement de la perspective de celle de la France de stable à négative à cette même date.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured Note court terme	Aa2	AA
Perspective	Stable	F1+
Date du dernier rapport	16/12/2021	Négative 18/01/2022

## 7. Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 1<sup>er</sup> avril 2022, Action Logement Services a réalisé une émission obligataire de maturité 10 ans dans le cadre de son programme EMTN 100% durable. La nouvelle obligation est assortie d'un montant de 1,25 Md€ et d'un coupon de 1,375%. Le succès de cette opération, exécutée dans un contexte géopolitique dégradé et un environnement de taux volatil, est une nouvelle preuve de la confiance des investisseurs dans la signature d'Action Logement Services et ses missions.

## 8. Perspectives

L'exercice 2022 marque le terme des dispositifs conclus avec l'Etat en 2018 (Convention Quinquennale), 2019 (Plan d'Investissement Volontaire) et 2021 (Avenant Reprise).

Le contexte dans lequel Action Logement Services est susceptible d'intervenir à compter de l'exercice 2023 s'inscrit en pleine cohérence avec les objectifs négociés entre Action Logement Groupe et l'Etat dans le cadre de ses engagements au service du logement abordable et durable pour les salariés et de ses missions d'utilité sociale.

Le niveau des emplois d'Action Logement Services demeurera soumis aux modalités futures de ses interventions auprès des ménages, des bailleurs sociaux et des politiques publiques, en lien avec sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires.

Action Logement Services reste confiante, dans ce contexte spécifique, quant à sa capacité à préserver l'équilibre et la soutenabilité de son modèle économique.

\*\*\*

*Les procédures d'audit sur les comptes sociaux et consolidés annuels d'Action Logement Services relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021, ont été effectuées par les Commissaires aux comptes, dont les rapports d'audit relatifs à la certification des comptes sont disponibles et publiés sur le site Internet d'Action Logement.*

\*\*\*

*Plus d'informations sur : [Comptes consolidés ALS 2021](#)*

*L'information réglementée est disponible sur le site Internet d'Action Logement :*

[Relations investisseurs | Groupe Action Logement](#)

\*\*\*

*Ce communiqué contient certaines déclarations prospectives s'agissant des perspectives d'Action Logement Services, lesquelles reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent communiqué, mais sont toutefois par nature soumises à des incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les éléments effectivement réalisés et ceux annoncés.*

\*\*\*

## A PROPOS D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Depuis sa création en 2016, Action Logement Services a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, Action Logement Services assure la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

## CONTACT

Action Logement Pierre

AUPLAT

Directeur du Refinancement et des Relations Investisseurs

[pierre.auplat@actionlogement.fr](mailto:pierre.auplat@actionlogement.fr)

+33 (0)1 87 02 59 67

+33 (0)6 25 15 73 05

## MODÈLE DE CONDITIONS DÉFINITIVES

**[Gouvernance des Produits MiFID II / Marché Cible : contreparties éligibles et client professionnels –** Uniquement pour les besoins du processus d'approbation du produit [du][de chaque] producteur, l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (« AEMF ») le 5 février 2018, a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Titres comprend les contreparties éligibles et clients professionnels uniquement, tels que définis par la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; et (ii) tous les canaux de distribution des Titres à des contreparties éligibles et à des client professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « **distributeur** ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible réalisé par le[s] producteur[s] ; cependant, un distributeur soumis à MiFID II est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible faite par le[s] producteur[s]) et de déterminer les canaux de distribution appropriés.]

32

**[Gouvernance des Produits MiFIR au Royaume-Uni / Marché cible : contreparties éligibles et clients professionnels –** Uniquement pour les besoins du processus d'approbation du produit [du][de chaque] producteur, l'évaluation du marché cible des Titres, en tenant compte des cinq (5) catégories mentionnées au paragraphe 18 des recommandations publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), a mené à la conclusion que : (i) le marché cible des Titres comprend les contreparties éligibles telles que définis dans le Guide des Règles de Conduite de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni (*FCA Handbook Conduct of Business Sourcebook*) (le « **COBS** »), et les clients professionnels, tels que définis dans le Règlement (UE) no 600/2014 qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (le « **MiFIR du Royaume-Uni** ») ; et (ii) tous les canaux de distribution des Titres à des contreparties éligibles ou à des clients professionnels sont appropriés. Toute personne qui par la suite offre, vend ou recommande les Titres (un « **distributeur** ») devrait prendre en compte l'évaluation du marché cible réalisée par le[s] producteur[s] ; cependant un distributeur soumis au Guide relatif à l'Intervention sur les Produits et à la Gouvernance des Produits de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni (*FCA Handbook Product Intervention and Product Governance Sourcebook*) (les « **Règles de Gouvernance des Produits MiFIR du Royaume-Uni** ») est tenu de réaliser sa propre évaluation du marché cible des Titres (en retenant ou en affinant l'évaluation du marché cible faite par le[s] producteur[s]) et de déterminer les canaux de distributions appropriés.<sup>33]</sup><sup>34</sup>

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DÉTAIL ÉTABLIS DANS L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN –** Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et, à compter de cette date, ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail dans l'Espace Économique Européen (« **EEE** »). Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères

---

<sup>32</sup> À insérer après évaluation du marché cible des Titres en prenant en compte les cinq (5) catégories auxquelles il est fait référence au point 18 des recommandations sur les exigences de gouvernance des produits publiées par l'AEMF le 5 février 2018, en cas de marché cible réservé aux investisseurs professionnels et contreparties éligibles uniquement.

<sup>33</sup> À insérer après évaluation du marché cible des Titres en prenant en compte les cinq (5) catégories auxquelles il est fait référence au point 18 des recommandations sur les exigences de gouvernance des produits publiées par l'AEMF le 5 février 2018 (conformément à la déclaration de principe de la *Financial Conduct Authority* du Royaume-Uni intitulée « *Brexit: our approach to EU non-legislative materials* »), en cas de marché cible réservé aux investisseurs professionnels et contreparties éligibles uniquement.

<sup>34</sup> La légende peut ne pas être nécessaire si les Membres du Syndicat de Placement des Titres ne sont pas soumis aux Règles de Gouvernance des Produits MiFIR du Royaume-Uni. Selon l'emplacement des producteurs, il peut y avoir des situations où soit la légende Gouvernance des Produits MiFID II soit la légende Gouvernance des Produits MiFIR II au Royaume-Uni, soit les deux, devra ou devront être insérées.

suivants : (i) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de [la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « MiFID II »)] [MiFID II] ; (ii) un client au sens de la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, tel que modifié (le « **Règlement PRIIPs** ») pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail dans l'EEE n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail dans l'EEE pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs.

**INTERDICTION DE VENTE AUX INVESTISSEURS DE DETAIL AU ROYAUME-UNI** – Les Titres n'ont pas vocation à être offerts, vendus ou autrement mis à disposition, et, à compter de cette date, ne doivent pas être offerts, vendus ou autrement mis à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, un investisseur de détail désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants : (i) un client de détail au sens du point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« **EUWA** ») ; (ii) un client au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « **FSMA** ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA. Par conséquent, aucun document d'information clé exigé par le Règlement (UE) 1286/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA (le « **Règlement PRIIPs du Royaume-Uni** »), pour offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition des investisseurs de détail au Royaume-Uni n'a été préparé et en conséquence offrir ou vendre les Titres ou les mettre à disposition de tout investisseur de détail au Royaume-Uni pourrait être interdit conformément au Règlement PRIIPs du Royaume-Uni.

Conditions Définitives en date du [●]

[Logo]

**Action Logement Services SAS**

Programme d'émission de titres de créance durables  
(*Sustainable Euro Medium Term Note Programme*)  
de 6.200.000.000 d'euros

LEI (*Legal Entity Identifier*) :  
969500O2QYH3YW92C551

[Brève description et montant des Titres]

Souche n° : [●]

Tranche n° : [●]

Prix d'émission : [●]%

[Nom(s) du (des) Agent(s) Placeur(s)]

## PARTIE A – CONDITIONS CONTRACTUELLES

Les termes utilisés ci-après seront réputés être définis pour les besoins des Modalités incluses dans le Document d'Information en date du 28 juin 2022 [et dans le supplément au Document d'Information en date du [●]] qui constitue[nt] [ensemble] un document d'information.

Le présent document constitue les Conditions Définitives relatives à l'émission des Titres décrits ci-après et doivent être lues conjointement avec le Document d'Information [tel que modifié]. L'information complète sur l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales consolidées et l'offre des Titres est uniquement disponible sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Document d'Information [tel que modifié]. Le Document d'Information [, le supplément au Document d'Information] et les Conditions Définitives sont disponibles sur les sites internet (a) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et (b) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>), [et] aux heures habituelles d'ouverture aux bureaux désignés du (des) Agent(s) Payeur(s) auprès desquels il est possible d'en obtenir copie.

*(La formulation suivante est applicable si la première Tranche d'une émission dont le montant est augmenté a été émise en vertu d'un document d'information portant une date antérieure.)*

Les termes utilisés ci-après seront réputés être définis pour les besoins des modalités [2019] [2021] incorporées par référence dans le Document d'Information en date du 28 juin 2022, [tel que complété par le supplément en date du [●] et] qui constituent [ensemble] un document d'information.

Le présent document constitue les Conditions Définitives relatives à l'émission des Titres décrits ci-après et doivent être lues conjointement avec le Document d'Information [tel que modifié], (à l'exclusion du chapitre "Modalités des Titres" qui est remplacé par les Modalités [2019] [2021]). L'information complète sur l'Émetteur, l'Émetteur et ses filiales consolidées et l'offre des Titres est uniquement disponible sur la base de la combinaison des présentes Conditions Définitives et du Document d'Information [tel que modifié]. Le Document d'Information [, le supplément au Document d'Information] et les Conditions Définitives sont disponibles sur les sites internet (a) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et (b) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>), [et] aux heures habituelles d'ouverture aux bureaux désignés du (des) Agent(s) Payeur(s) auprès desquels il est possible d'en obtenir copie.

*(Compléter toutes les rubriques qui suivent ou préciser « Non Applicable » (N/A). La numérotation doit demeurer identique à celle figurant ci-dessous, et ce, même si « Non Applicable » est indiqué pour un paragraphe ou un sous-paragraphe particulier. Les termes en italique sont des indications permettant de compléter les Conditions Définitives.)*

*[(Lorsque des conditions définitives doivent être ajoutées, il doit être déterminé si (i) elles peuvent être directement ajoutées dans les Conditions Définitives concernées ou si (ii) elles doivent faire l'objet d'un supplément au Document d'Information.)]*

- 1** (i) **Souche n° :** [●]  
(ii) **Tranche n° :** [●]

*(Si la Souche est fongible avec une Souche existante, indiquer les caractéristiques de cette Souche, y compris la date à laquelle les Titres deviennent fongibles.)*

- 2** **Devise ou Devise(s) Prévues :** [●]

- 3** **Montant Nominal Total :**

- (i) **Souche :** [●]

- (ii) Tranche : [●]
- 4 Prix d'émission :** [●]% du Montant Nominal Total [majoré des intérêts courus à partir du [insérer la date] (*le cas échéant*)]
- 5 Valeur Nominale Indiquée :** [●]
- 6 (i) Date d'Émission :** [●]
- (ii) Date de Début de Période d'Intérêts :** [*Préciser*/Date d'Émission/Non Applicable]
- 7 Date d'Échéance :** [*Préciser la date*/Non Applicable]
- 8 Base d'Intérêt :** Taux Fixe de [●]%  
(*autres détails indiqués ci-dessous*)
- 9 Base de Remboursement :** [À moins qu'ils n'aient déjà été remboursés ou rachetés et annulés, les Titres seront remboursés à la Date d'Échéance à [100] % de leur Valeur Nominale Indiquée.]
- 10 Option(s) de remboursement :** [Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle]  
[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation : *Clean-up*]  
[Option de Remboursement au gré de l'Émetteur : *Make-Whole*]  
(*autres détails indiqués ci-dessous*)  
[Non Applicable]
- 11 Date de l'autorisation d'émission des Titres :** Décision du Conseil d'administration de l'Émetteur en date du [●]
- 12 Méthode de distribution :** [Syndiquée/Non syndiquée]

#### DISPOSITIONS RELATIVES AUX INTÉRÊTS À PAYER

- 13 Dispositions relatives aux intérêts des Titres :**
- (i) Taux d'Intérêt : [●]% par an [payable [annuellement / semestriellement / trimestriellement / mensuellement] à terme échu]
- (ii) Date(s) de Paiement du Coupon : [●] de chaque année [non ajusté/ajusté conformément à la [*Préciser la Convention de Jour Ouvré et tout Centre(s) d'Affaires applicable pour la définition de « Jour Ouvré »*]]
- (iii) Montant(s) de Coupon Fixe : [●] pour [●] de Valeur Nominale Indiquée
- (iv) Montant(s) de Coupon Brisé : [*Insérer les informations relatives aux coupons brisés initiaux ou finaux qui ne correspondent pas au(x) Montant(s) du Coupon Fixe et à la (aux) Date(s) de Paiement du Coupon à laquelle (auxquelles) ils se réfèrent/ Non Applicable*]

- (v) Méthode de Décompte des Jours : [Exact/Exact - ICMA]  
 [Exact/365 (Fixe)]  
 [Exact/360]  
 [30/360]  
 [360/360]  
 [Base Obligataire]
- (vi) Date(s) de Détermination : [●] de chaque année (*Indiquer les Dates de Paiement d'Intérêts normales, en ignorant la Date d'Émission et la Date d'Échéance dans le cas d'un premier ou dernier coupon long ou court. N.B. : seulement applicable lorsque la Méthode de Décompte des Jours est Exact/Exact – ICMA*)

## DISPOSITIONS RELATIVES AU REMBOURSEMENT

- 14 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur à compter de la Date de Remboursement à Maturité Résiduelle :** [Applicable/Non Applicable]  
*(Si non applicable, supprimer les sous-paragraphes suivants)*
- Date de Remboursement à Maturité Résiduelle : [●]
- 15 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur des Titres restant en circulation Clean-up :** [Applicable/Non Applicable]
- 16 Option de Remboursement au gré de l'Émetteur Make-Whole :** [Applicable/Non Applicable]  
*(Si non applicable, supprimer les sous-paragraphes suivants)*
- (i) Marge de Remboursement *Make-Whole* : [●]
- (ii) Taux de Remboursement *Make-Whole* : [Cotation de la Banque de Référence/Taux de Référence Écran]
- (iii) Titre de Référence : [●]
- (iv) Taux de Référence Écran : [●]/[Non Applicable]
- (v) Banques de Référence : [Non applicable/Telles qu'indiquées dans les Modalités]
- (vi) Si les Titres sont remboursables partiellement :
- (a) Montant de Remboursement Minimum : [[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]/Non Applicable]
- (b) Montant de Remboursement Maximal :

[[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]/Non Applicable]

**17 Montant de Remboursement Final de chaque Titre :**

[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]

**18 Montant de Remboursement Anticipé :**

Montant(s) de Remboursement Anticipé de chaque Titre payé(s) lors du remboursement prévu aux paragraphes 14, 15 et 16 ci-dessus et pour des raisons fiscales :

[●] par Titre de Valeur Nominale Indiquée de [●]

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX TITRES

**19 Forme des Titres :**

Titres dématérialisés au porteur

**20 Place(s) Financière(s) ou autres dispositions particulières relatives aux dates de paiement pour les besoins de l'Article 7(d) :**

[Non Applicable/*Préciser*]

**21 Redénominations, changements de valeur nominale et de convention :**

[Non Applicable/ Application des dispositions [de l'Article 1(d)]]

**22 Dispositions relatives à la consolidation :**

[Non Applicable/ Application des dispositions [de l'Article 12(b)]]

**23 Masse (Article 11) :**

Nom et adresse du Représentant : [●]

[Nom et adresse du Représentant Suppléant : [●]]

[Le Représentant ne recevra aucune rémunération. / Le Représentant recevra une rémunération de [●] euros. *Compléter*]

## GÉNÉRALITÉS

Le montant principal total des Titres émis a été converti en euro au taux de [●], soit une somme de (uniquement pour les Titres qui ne sont pas libellés en euros) :

[●]

Signé pour le compte d'Action Logement Services SAS :

Par : \_\_\_\_\_

Dûment habilité



## PARTIE B – AUTRE INFORMATION

### 1 [FACTEURS DE RISQUES

[Non Applicable/insérer tout facteur de risques relatif à l'Émetteur et/ou aux Titres qui ne serait pas couvert dans la section « Facteurs de risques » du Document d'Information]

### 2 COTATION ET ADMISSION À LA NÉGOCIATION :

- (i) Cotation : [Marché Euro MTF de la Bourse du Luxembourg] [et]  
[Marché Euronext Growth d'Euronext Paris]
- (ii) Admission aux négociations : [Une demande d'admission des Titres aux négociations sur le marché Euro MTF de la Bourse du Luxembourg à compter du [●] a été réalisée par l'Émetteur (ou pour son compte).]  
[Une demande d'admission des Titres aux négociations sur marché Euronext Growth de la Bourse de Paris à compter du [●] a été réalisée par l'Émetteur (ou pour son compte).]  
*(en cas d'émission assimilable, indiquer que les Titres originaux sont déjà admis aux négociations.)*  
[Non Applicable]
- (iii) Estimation des dépenses totales liées à l'admission aux négociations : [●]/Non Applicable

### 3 NOTATIONS

- Notations : [Les Titres à émettre ont fait l'objet des notations suivantes :
- [[noms des agences de notation] : [●]  
[noms des agences de notation] : [●]]
- [[●]/[Chacune des agences ci-avant] est une agence de notation de crédit établie dans l'Union Européenne et enregistrée conformément au règlement (CE) 1060/2009 du Parlement Européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit, tel que modifié (le « **Règlement ANC** ») et sont inscrites sur la liste des agences de notation enregistrée telle que publiée sur le site internet de l'Autorité européenne des marchés financiers (<http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>) conformément au Règlement ANC.]

#### **4 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

*[Quand des informations proviennent d'une tierce partie, fournir une attestation confirmant que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que l'Émetteur le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.*

*En outre, l'Émetteur identifiera la (les) source(s) d'information.]*

#### **5 INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'ÉMISSION**

*L'objet de cette section est de décrire tout intérêt, y compris les intérêts conflictuels, pouvant influencer sensiblement sur l'émission de Titres, en identifiant chacune des personnes concernées et en indiquant la nature de cet intérêt. Ceci pourrait être satisfait par l'insertion de la déclaration suivante : « À l'exception des commissions payables à l'(aux) Agent(s) Placeurs(s) conformément au chapitre « Souscription et Vente » du Document d'Information, à la connaissance de l'Émetteur, aucune personne impliquée dans l'offre des Titres n'y a d'intérêt significatif ».*

#### **6 [RAISONS DE L'OFFRE, ESTIMATION DU PRODUIT NET ET DES DÉPENSES TOTALES**

Un montant équivalent au produit net de l'émission des Titres sera utilisé pour financer ou refinancer, en tout ou partie, un portefeuille de projets sociaux et/ou environnementaux.

*(A compléter le cas échéant)]*

#### **7 RENDEMENT**

Rendement :

[●] % par an

Le rendement est calculé à la [Date d'Émission] sur la base du [Prix d'Émission]. Ce n'est pas une indication des rendements futurs.]

#### **8 INFORMATIONS OPÉRATIONNELLES**

Code ISIN :

FR[●]

Code commun :

[●]

Dépositaires :

(a) Euroclear France agissant comme Dépositaire Central :

[Oui/Non]

(b) Dépositaire Commun pour Euroclear Bank SA/NV et Clearstream Banking, S.A. :

[Oui/Non]

Tout système(s) de compensation autre qu'Euroclear Bank SA/NV et Clearstream Banking, S.A., et numéro(s) d'identification correspondant :

[Non Applicable/indiquer le(s) nom(s), numéro(s) et adresse(s)]

Livraison :

[Livraison [contre paiement/franco]]

Noms et adresses des Agents Payeurs initiaux désignés pour les Titres (si différents du Programme) :

[●]

Noms et adresses des Agents Payeurs additionnels désignés pour les Titres (le cas échéant) : [●]

## 9 PLACEMENT

Méthode de distribution : [Syndiquée/Non syndiquée]

(i) Si syndiqué, noms des Membres du Syndicat de Placement : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

(ii) Date du contrat de souscription : [●]

(iii) Établissement(s) chargé(s) des Opérations de Stabilisation (le cas échéant) : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

Si non-syndiqué, nom de l'Agent Placeur : [Non Applicable/*indiquer les noms*]

Restrictions de vente : [Non Applicable/*indiquer toute restriction de vente additionnelle qui ne serait pas couverte dans la section « Souscription et vente » du Document d'Information*]

## 10 AUTRES INFORMATIONS [●]

(insérer toute information additionnelle)

## SOUSCRIPTION ET VENTE

Sous réserve des modalités du contrat de placement modifié en date du 28 juin 2022 conclu entre l'Émetteur, les Agents Placeurs Permanents et les Arrangeurs (tel qu'il pourra être amendé, le « **Contrat de Placement Modifié** »), les Titres seront offerts par l'Émetteur aux Agents Placeurs Permanents. L'Émetteur se réserve toutefois le droit de vendre des Titres directement pour son propre compte à des Agents Placeurs qui ne sont pas des Agents Placeurs Permanents. Les Titres pourront être revendus au prix du marché ou à un prix similaire qui prévaudra à la date de ladite revente et qui sera déterminé par l'Agent Placeur concerné. Les Titres pourront également être vendus par l'Émetteur par l'intermédiaire d'Agents Placeurs agissant en qualité de mandataires de l'Émetteur. Le Contrat de Placement Modifié prévoit également l'émission de Tranches syndiquées souscrites solidairement par deux ou plusieurs Agents Placeurs.

L'Émetteur paiera (le cas échéant) à chaque Agent Placeur concerné une commission fixée d'un commun accord avec ledit Agent Placeur relativement aux Titres souscrits par celui-ci. L'Émetteur a accepté de rembourser aux Arrangeurs les frais qu'ils ont supportés à l'occasion de la mise à jour du Programme, et aux Agents Placeurs certains des frais liés à leur intervention dans le cadre de ce Programme.

L'Émetteur s'est engagé à indemniser les Agents Placeurs au titre de certains chefs de responsabilité encourus à l'occasion de l'offre et la vente des Titres. Le Contrat de Placement Modifié autorise, dans certaines circonstances, les Agents Placeurs à résilier tout accord qu'ils ont conclu pour la souscription de Titres préalablement au paiement à l'Émetteur des fonds relatifs à ces Titres.

### Restrictions de vente

#### Généralités

Les présentes restrictions de vente pourront être complétées d'un commun accord entre l'Émetteur et les Agents Placeurs notamment mais non exclusivement à la suite d'une modification dans la législation, la réglementation ou une directive applicable. Une telle modification sera mentionnée dans un supplément au présent Document d'Information ou dans les Conditions Définitives.

Chaque Agent Placeur s'est engagé à respecter, dans toute la mesure du possible, les lois, réglementations et directives concernées dans chaque pays dans lequel il achète, offre, vend ou remet des Titres ou dans lequel il détient ou distribue le Document d'Information, tout autre document d'offre ou toutes Conditions Définitives et ni l'Émetteur, ni aucun des autres Agents Placeurs n'encourent de responsabilité à ce titre.

#### Interdiction d'offre et de vente aux investisseurs de détail établis dans l'Espace Économique Européen

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti que, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir qu'il n'a pas offert, vendu ou mis autrement à la disposition ni n'offrira, ne vendra ou ne mettra autrement à la disposition les Titres à un investisseur de détail établi dans l'EEE. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **investisseur de détail** » désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants :

- (a) un client de détail tel que défini au point (11) de l'article 4(1) de la Directive 2014/65/UE (telle que modifiée, « **MiFID II** ») ; et/ou
- (b) un client au sens de la Directive 2016/97/UE sur la distribution d'assurances, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (10) de l'article 4(1) de MiFID II.

L'expression « **offre** » inclut la communication sous quelque forme que ce soit et par quelque moyen que ce soit, présentant une information suffisante sur les termes de l'offre et les Titres à offrir propre à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire les Titres.

## États-Unis

Les Titres n'ont pas fait, ni ne feront l'objet d'un enregistrement en vertu de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières et ne pourront être offerts ou vendus, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis (*United States*) autrement que dans le cadre des opérations exemptées des exigences d'enregistrement au titre de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières. Les termes utilisés dans le présent paragraphe ont la signification qui leur est donnée dans la Réglementation S.

Les Titres sont offerts et vendus en dehors des États-Unis (*United States*) dans le cadre des opérations extraterritoriales (*offshore transactions*) conformément à la Réglementation S.

En outre, l'offre ou la vente par tout Agent Placeur (qu'il participe ou non à l'offre de la Tranche particulière de Titres) de Titres sur le territoire des États-Unis (*United States*) durant les quarante (40) premiers jours suivant le commencement de l'offre d'une Tranche particulière de Titres, peut constituer une violation des obligations d'enregistrement de la Loi Américaine sur les Valeurs Mobilières.

Le présent Document d'Information a été préparé par l'Émetteur en vue de son utilisation dans le cadre de l'offre ou de la vente des Titres en dehors des États-Unis (*United States*). L'Émetteur et les Agents Placeurs se réservent la faculté de refuser l'acquisition de tout ou partie des Titres, pour quelque raison que ce soit. Le présent Document d'Information ne constitue pas une offre à une quelconque personne aux États-Unis (*United States*). La diffusion du présent Document d'Information à toute personne sur le territoire des États-Unis (*United States*) par toute personne est interdite, de même que toute divulgation de l'un des éléments qui y est contenu à toute personne sur le territoire des États-Unis (*United States*) sans le consentement préalable écrit de l'Émetteur.

## Royaume-Uni

### *Interdiction d'offre et de vente aux investisseurs de détail établis au Royaume-Uni*

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti que, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir qu'il n'a pas offert, vendu ou mis autrement à la disposition ni n'offrira, ne vendra ou ne mettra autrement à la disposition les Titres à un investisseur de détail établi au Royaume-Uni. Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **investisseur de détail** » désigne une personne correspondant à l'un et/ou l'autre des critères suivants :

- (a) un client de détail tel que défini au point (8) de l'article 2 du Règlement délégué (UE) 2017/565, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à la Loi sur (le retrait de) l'Union Européenne 2018 (*European Union (Withdrawal) Act 2018*) (l'« **EUWA** ») ; et/ou
- (b) au sens des dispositions de la Loi sur les Services Financiers et les Marchés de 2000 (*Financial Services and Markets Act 2000*) (la « **FSMA** ») et de toute réglementation ou loi adoptée dans le cadre de la FSMA pour transposer la Directive 2016/97/UE, lorsque ce client n'est pas qualifié de client professionnel tel que défini au point (8) de l'article 2(1) du Règlement (UE) 600/2014, qui fait partie du droit interne du Royaume-Uni conformément à l'EUWA.

L'expression « **offre** » inclut la communication sous quelque forme que ce soit et par quelque moyen que ce soit, présentant une information suffisante sur les termes de l'offre et les Titres à offrir propre à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire les Titres.

### *Autres restrictions réglementaires*

Chaque Agent Placeur a déclaré et garanti, et chaque Agent Placeur désigné par la suite dans le cadre du Programme devra déclarer et garantir, que :

- (a) concernant les Titres ayant une maturité inférieure à un (1) an, (a) il est une personne dont l'activité habituelle est d'intervenir afin d'acquérir, de détenir, de gérer ou de réaliser des investissements (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de ses activités et (b) il n'a pas offert, vendu, et qu'il n'offrira pas ou ne vendra pas de Titres autrement qu'à des personnes dont les activités ordinaires impliquent l'acquisition, la détention, la gestion ou la réalisation d'investissement (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de leurs activités ou dont il est raisonnable de penser que l'acquisition ou la réalisation d'investissement (à titre principal ou en qualité d'agent) pour les besoins de leurs activités ne constitue pas une contravention aux dispositions de la Section 19 de la FSMA) ;
- (b) il n'a communiqué ou ne fait communiquer et il ne communiquera ou ne fera communiquer une invitation ou des avantages concernant la réalisation d'une activité financière (au sens des dispositions de la Section 21 de la FSMA) reçus par lui, en relation avec l'émission ou la vente de Titres, que dans des circonstances telles que les dispositions de la Section 21(1) de la FSMA ne s'appliquent ou ne s'appliqueront pas à l'Émetteur ; et
- (c) il a satisfait et satisfera à toutes les dispositions applicables de la FSMA en relation avec tout ce qu'il aura effectué concernant les Titres au Royaume-Uni, depuis le Royaume-Uni, ou de toute autre façon impliquant le Royaume-Uni.

### **France**

Chacun des Agents Placeurs et de l'Émetteur a déclaré et reconnu qu'il n'a pas offert ou vendu ni n'offrira ou ne vendra, directement ou indirectement, de Titres en France, et n'a pas distribué ou fait distribuer ni ne distribuera ou ne fera distribuer en France, le Document d'Information, les Conditions Définitives concernées ou tout autre document d'offre relatif aux Titres, à des personnes autres que des investisseurs qualifiés au sens de l'article 2(e) du Règlement Prospectus ainsi que les règles qui en découlent en France.

Le présent Document d'Information n'a pas été soumis aux procédures d'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

- (1) Le *Legal Entity Identifier* (LEI) de l'Émetteur est 969500O2QYH3YW92C551.
- (2) Le site internet de l'Émetteur est <http://www.actionlogement.fr> Les informations contenues sur <http://www.actionlogement.fr> ne font pas partie du Document d'Information, à l'exception des informations contenues dans les Documents Incorporés par Référence.
- (3) L'Émetteur a obtenu tous accords, approbations et autorisations nécessaires en France dans le cadre de la mise à jour du Programme.

Toute émission de Titres sous le Programme requiert l'autorisation préalable du Conseil d'administration d'Action Logement Groupe et du Conseil d'administration de l'Émetteur qui peut déléguer son pouvoir au Directeur général.

- (4) Il n'y a pas eu de changement significatif dans la situation et/ou performance financière ou commerciale de l'Émetteur et de ses filiales consolidées depuis le 31 décembre 2021.
- (5) Il n'y a pas eu de détérioration significative dans les perspectives de l'Émetteur et de ses filiales consolidées depuis le 31 décembre 2021.
- (6) Dans les douze (12) mois précédant la date du présent Document d'Information, ni l'Émetteur, ni aucune de ses filiales consolidées n'est et n'a été impliqué dans aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage et n'a connaissance d'aucune procédure telle en suspens ou dont il est menacé qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de l'Émetteur et ses filiales consolidées.
- (7) Il n'existe aucun contrat important qui ait été conclu en dehors du cadre normal des affaires de l'Émetteur et qui pourrait conférer à l'un quelconque des membres du groupe constitué de l'Émetteur et ses filiales consolidées, un droit ou une obligation ayant une incidence importante sur la capacité de l'Émetteur à remplir les obligations que lui imposent les Titres émis à l'égard de leurs Porteurs.
- (8) Certaines données contenues au chapitre « *Description de l'Émetteur* » proviennent d'une source tierce, l'Émetteur confirme que ces informations ont été fidèlement reproduites et que, pour autant qu'il le sache et est en mesure de le vérifier, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.
- (9) Une demande d'admission des Titres aux opérations de compensation des systèmes Euroclear France (66 rue de la Victoire, 75009 Paris, France), Euroclear (boulevard du Roi Albert II, 1210 Bruxelles, Belgique) et Clearstream (42 avenue JF Kennedy, 1855 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg) pourra être déposée. Le Code Commun et le code ISIN (numéro d'identification international des valeurs mobilières) ou le numéro d'identification de tout autre système de compensation concerné pour chaque Souche de Titres sera indiqué dans les Conditions Définitives concernées.
- (10) PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex, France et KPMG SA Tour EQHO, 2 avenue Gambetta CS 60055, 92066 Paris La Défense, France ont vérifié et rendu des rapports d'audit ne contenant aucune réserve sur les états financiers consolidés de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021 et sur les comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021. L'Émetteur n'établit pas de comptes intermédiaires. PricewaterhouseCoopers Audit et KPMG SA sont membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles.
- (11) Le présent Document d'Information sera publié sur les sites internet (i) de la Bourse du Luxembourg (<https://www.bourse.lu>) et (ii) de l'Émetteur (<https://www.actionlogement.fr>).

- (12) Aussi longtemps que des Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, des copies des documents suivants seront disponibles, dès leur publication, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) au siège social de l'Émetteur et aux bureaux désignés des Agents Payeurs :
- (i) les statuts de l'Émetteur,
  - (ii) les états financiers audités de l'Émetteur pour les exercices clos les 31 décembre 2020 et 31 décembre 2021,
  - (iii) une copie du présent Document d'Information, de tous suppléments au Document d'Information, ainsi que de tout nouveau Document d'Information, et
  - (iv) tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'Émetteur dont une quelconque partie serait incluse ou à laquelle il serait fait référence dans le présent Document d'Information.

Aussi longtemps que des Titres seront en circulation dans le cadre du Programme, le Contrat de Service Financier Modifié pourra être consulté aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, un quelconque jour de la semaine (à l'exception des samedis, des dimanches et des jours fériés) dans les bureaux de l'Émetteur ou du (des) Agent(s) Payeur(s).

- (13) Le prix et le montant des Titres émis dans le cadre de ce Programme seront déterminés par l'Émetteur et chacun des Agents Placeurs concernés au moment de l'émission en fonction des conditions du marché.
- (14) Certains Agents Placeurs et leurs affiliés sont engagés et peuvent à l'avenir s'engager dans l'activité de prêt, de banque d'investissement et / ou des opérations commerciales bancaires et peuvent effectuer des services pour l'Émetteur et ses affiliés dans le cours habituel des affaires. À ce titre, lorsqu'il existe un lien de prêteur à emprunteur entre l'Émetteur et un ou plusieurs Agents Placeurs, il ne peut être exclu que tout ou partie des produits de toute émission de Titres soit utilisée afin de rembourser tout ou partie de ces prêts. En outre, dans le cours habituel de leurs activités commerciales, les Agents Placeurs et leurs affiliés peuvent prendre ou détenir un large éventail d'investissements et échanger activement des titres de dette et des titres de capital (ou des titres dérivés qui leurs sont liés) et des instruments financiers (y compris des prêts bancaires) pour leur propre compte et pour le compte de leurs clients. Ces investissements et activités portant sur ces titres financiers peuvent concerner des titres financiers et / ou instruments de l'Émetteur. Certains des Agents Placeurs ou de leurs affiliés qui ont une relation de crédit avec l'Émetteur couvrent systématiquement leur exposition au crédit vis à vis de l'Émetteur en conformité avec leurs politiques de gestion des risques habituels.

L'Émetteur peut désigner un Agent Placeur en tant qu'Agent de Calcul au titre d'une émission de Titres. Dans ce cas, l'Agent de Calcul peut potentiellement être membre d'un groupe financier international impliqué, dans l'exercice normal de l'activité de l'Émetteur, dans une large gamme d'activités bancaires dans le cadre desquelles des conflits d'intérêts peuvent survenir. Tout en ayant, le cas échéant, mis en place des barrières d'informations et des procédures pour gérer les conflits d'intérêts, l'Agent de Calcul peut, parfois, dans ses autres activités bancaires être impliqué dans des opérations incluant un indice ou des produits dérivés liés qui peuvent avoir un effet sur les créances des porteurs durant la période de détention et à l'échéance des Titres ou sur le prix de marché, la liquidité ou la valeur des Titres et qui peuvent être défavorables aux intérêts des porteurs.

- (15) Dans le cadre de chaque Tranche, l'Agent Placeur ou l'un des Agents Placeurs (le cas échéant) pourra intervenir en qualité d'établissement chargé des opérations de stabilisation (l'« **Établissement chargé des Opérations de Stabilisation** »). L'identité de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation sera indiquée dans les Conditions Définitives concernées. Pour les besoins de toute émission,



l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation, (ou toute personne agissant pour le compte de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation) peut effectuer des sur-allocations de Titres ou des opérations en vue de maintenir le cours des Titres à un niveau supérieur à celui qu'ils atteindraient autrement en l'absence de telles opérations. Cependant, il n'est pas assuré que l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation (ou toute personne agissant pour le compte de l'Établissement chargé des Opérations de Stabilisation) effectuera de telles opérations.

- (16) Dans le présent Document d'Information, à moins qu'il ne soit autrement spécifié ou que le contexte ne s'y prête pas, toute référence à « € », « **Euro** », « **EUR** » et « **euro** » vise la devise ayant cours légal dans les États membres de l'Union Européenne qui ont adopté la monnaie unique introduite conformément au Traité instituant la Communauté Économique Européenne, toute référence à « £ », « livre sterling » et « **Sterling** » vise la devise légale ayant cours au Royaume-Uni, toute référence à « \$ », « **USD** », « **dollar U.S.** » et « **dollar américain** » vise la devise légale ayant cours aux États-Unis d'Amérique, toute référence à « ¥ », « **JPY** » et « **yen** » vise la devise légale ayant cours au Japon.
- (17) L'Émetteur assume la responsabilité des informations contenues ou incorporées par référence dans le présent Document d'Information.

**Émetteur**

**Action Logement Services SAS**

19/21 quai d'Austerlitz  
75013 Paris  
France

**Arrangeurs**

**J.P. Morgan SE**

Taunustor 1 (TaunusTurm)  
60310 Francfort-sur-le-Main  
Allemagne

**Natixis**

30, avenue Pierre Mendès-France  
75013 Paris  
France

**Agents Placeurs**

**BNP Paribas**

16, boulevard des Italiens  
75009 Paris  
France

**Crédit Agricole Corporate and Investment Bank**

12, place des Etats-Unis  
CS 70052  
92547 Montrouge Cedex  
France

**HSBC Continental Europe**

38, avenue Kléber  
75116 Paris  
France

**J.P. Morgan SE**

Taunustor 1 (TaunusTurm)  
60310 Francfort-sur-le-Main  
Allemagne

**Natixis**

30, avenue Pierre Mendès-France  
75013 Paris  
France

**Société Générale**

29, boulevard Haussmann  
75009 Paris  
France

**Agent Financier, Agent Payeur Principal et Agent de Calcul**

Société Générale  
32, rue du Champ de Tir  
CS 30812  
44308 Nantes Cedex 03  
France

**Commissaires aux Comptes de l'Émetteur**

**KPMG Audit**

**Département de KPMG S.A.**  
Tour Eqho  
2, avenue Gambetta  
92066 Paris La Défense Cedex  
France

**PricewaterhouseCoopers Audit**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
France

**Conseils juridiques**

**de l'Émetteur**

**Allen & Overy LLP**  
52, avenue Hoche  
75008 Paris  
France

**des Agents Placeurs**

**Linklaters LLP**  
25, rue de Marignan  
75008 Paris  
France

## GLOSSAIRE

ACPR	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
ACV	Action Cœur de Ville
ADIL	Agences Départementales d'Information sur le Logement
AFL	Association Foncière Logement
ALG	Action Logement Groupe
ALI	Action Logement Immobilier
ANCOLS	Agence Nationale de Contrôle du Logement Social
ANIL	Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APAGL	Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CDI	Contrat à Durée Indéterminée
CET 1	<i>Core Equity Tier 1</i>
CFDT	Confédération Française Démocratique du Travail
CFE-CGC	Confédération Française de l'Encadrement/CGC
CFTC	Confédération Française des Travailleurs Chrétiens
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CGT	Confédération Générale du Travail
CIL	Comités Interprofessionnels du Logement
Code	Code de la construction et de l'habitation
Coop'HLM	Coopératives HLM
CPME	Confédération des Petites et Moyennes Entreprises
CRAL	Comités Régionaux d'Action Logement
CROUS	Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
DALO	Droit au Logement Opposable
DROM	Départements et Régions d'Outre-Mer
EPIC	Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial
ESH	Entreprises Sociales pour l'Habitat
FNAL	Fonds National d'Aide au Logement
FNAP	Fonds National des Aides à la Pierre
FNAVDL	Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement
FO	Confédération Générale du Travail Force Ouvrière
HLM	Habitations à Loyers Modérés
MEDEF	Mouvement des Entreprises de France

MOI	Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion
NPL	<i>Non Performing Loans</i>
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OLS	Organismes de Logement Social
ONV	Opérateur National de Vente
OPH	Offices Publics de l’Habitat
PACS	Pacte Civil de Solidarité
PEAEC	Participation des Employeurs Agricoles à l’Effort de Construction
PEC	Participation à l’Effort de Construction
PEEC	Participation des Employeurs à l’Effort de Construction
PHB2.0	Prêts de Haut de Bilan Bonifiés grâce à une subvention versée à la CDC
PHBB	Prêts de Haut de Bilan Bonifiés
PIV	Plan d’Investissement Volontaire
PIVOM	Plan d’Investissement Volontaire pour l’Outre-Mer
PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
PLS	Prêt Locatif Social
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
PSEEC	Participation Supplémentaire des Employeurs à l’Effort de Construction
PSLA	Prêt Social de Location Accession
QPV	Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
SEM	Sociétés d’Economie Mixte
SICF	Société Immobilière des Chemins de Fer
SIEG	Services d’Intérêt Economique Général
SNCF	Société Nationale des Chemins de Fer Français
SNE	Système National d’Enregistrement
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
UESL	Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
USH	Union Sociale pour l’Habitat
VISALE	Visa pour le Logement et l’Emploi