

RAPPORT D'ALLOCATION DES FONDS ET D'IMPACT

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Action Logement Services





SOMMAIRE

INTRODUCTION	<u>3</u>
TABLEAU D'ALLOCATION DE L'ENSEMBLE DES ÉMISSIONS	<u>5</u>
SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2022	<u>6</u>
1. Le groupe Action Logement, acteur engagé au service de l'utilité sociale	<u>7</u>
2. Caractéristiques des émissions et cadres des obligations durables	<u>8</u>
3. Allocation des fonds	<u>11</u>
3.1. Financement des organismes de logements sociaux (production)	<u>12</u>
3.2. Financement des organismes de logements sociaux (démolition)	<u>15</u>
3.3. Financement du logement intermédiaire	<u>15</u>
3.4. Financement de la politique de renouvellement urbain	<u>16</u>
3.5. Financement du programme Action Cœur de Ville	<u>19</u>
3.6. Contribution à l'accèsion sociale à la propriété et soutien des investissements des bailleurs	<u>21</u>
3.7. Aides à destination des personnes physiques	<u>22</u>
4. Rapport d'assurance modérée d'un des commissaires aux comptes sur les informations sélectionnées du rapport d'allocation des fonds et d'impact d'Action Logement Services pour l'exercice clos le 31 décembre 2022	<u>27</u>
ANNEXES	<u>29</u>
GLOSSAIRE	<u>35</u>



INTRODUCTION

Action Logement Services a réalisé son émission inaugurale en octobre 2019, suivie de 2 émissions en 2021 et 2 émissions en 2022. En 2023, 2 émissions ont été réalisées à hauteur de 1,2 milliard d'euros et de 1 milliard d'euros. Au total, 7,2 milliards d'euros ont été émis au 31 décembre 2023 par Action Logement Services, dans le cadre de son programme d'émissions obligataires (le « Programme EMTN »).

Ces émissions ont contribué au financement de la mise en œuvre :

- Des engagements de la Convention Quinquennale 2018-2022 signée entre Action Logement Groupe et l'Etat français ;
- Des engagements pris dans le cadre de ses avenants :
 - le « Plan d'Investissement Volontaire » (« PIV ») conclu pour la période 2019-2022, et sa déclinaison sur les territoires d'Outre-mer, visant à mobiliser des ressources additionnelles et à réorienter une partie des ressources prévues dans la Convention Quinquennale 2018-2022 pour déployer des mesures concrètes notamment 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 ;
 - l'« Avenant Reprise », 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.

Action Logement a en effet déployé, au cours de l'année 2022, une activité intense¹ : le groupe paritaire a délivré près de 805 000 aides et services aux salariés des entreprises via sa filiale Action Logement Services, tandis que ses filiales immobilières, par l'intermédiaire de leur maison-mère, Action Logement Immobilier, ont obtenu plus de 43 000 agréments² pour construire des logements sociaux ou intermédiaires. Ces résultats marquent l'engagement des partenaires sociaux en faveur du logement abordable, au service de leur mission d'utilité sociale.



¹ <https://groupe.actionlogement.fr/resultats-d-activite-en-2022-un-cap-maintenu-pour-action-logement>

² <https://groupe.actionlogement.fr/sites/default/files/alg-chiffres-cles-2022.pdf>

INTRODUCTION



Pour l'accompagnement des salariés, le groupe paritaire a renforcé ses interventions :

- En faveur de la mobilité professionnelle et les parcours résidentiels en délivrant 282 541 garanties Visale, 262 075 aides à la mobilité (dont aides MOBILI-JEUNE®), représentant 319 millions d'euros (+18% par rapport à 2021) et a favorisé l'accession sociale à la propriété de 8 977 ménages en complétant son offre de prêt d'une prime exceptionnelle d'un montant de 10 000€ ;
- En donnant la priorité aux actifs et particulièrement aux salariés de moins de trente ans en délivrant notamment 163 132 aides MOBILI-JEUNE®¹ ;
- En attribuant 105 241 logements, notamment grâce au déploiement de la plateforme AL'in.fr.

Action Logement Services a en outre poursuivi son soutien aux politiques publiques, en particulier le programme Action Cœur de Ville et les actions de renouvellement urbain.

Le présent rapport s'inscrit dans une démarche de transparence et vise à rendre compte du respect des engagements d'Action Logement Services concernant l'affectation des fonds mobilisés, en cohérence avec les critères d'éligibilité définis par le Document Cadre des Obligations Durables² pour chaque typologie de projet financé. ●

¹https://groupe.actionlogement.fr/sites/default/files/documents/investisseurs/fr/1_RF/als-dpéf_2022_et_rapport_oti.pdf

²https://groupe.actionlogement.fr/sites/default/files/documents/investisseurs/fr/4_COD/als_sustainability_bond_framework_vf_fr.pdf

TABLEAU D'ALLOCATION DE L'ENSEMBLE DES ÉMISSIONS

Caractéristiques émission	Montant	Allocation des fonds				Reste à allouer au 31/12/2022
		2019	2020	2021	2022	
Souche 1 30/10/2019 15 ANS Échéance 30/10/2034	1 000 M€	391 M€ 300 M€ refinancement 91 M€ financement	609 M€ financement			
Souche 2 19/07/2021 20 ANS Échéance 09/07/2041	1 000 M€		300 M€ refinancement	700 M€ financement		
Souche 3 05/10/2021 10 ANS Échéance 05/10/2031	1 000 M€		300 M€ refinancement	700 M€ financement		
Souche 4 13/04/2022 10 ANS Échéance 13/04/2032	1 250 M€			375 M€ refinancement	875 M€ financement	
Souche 5 28/09/2022 15 ANS Échéance 28/09/2037	750 M€			225 M€ refinancement	525 M€ financement	
Souche 6 15/02/2023 20 ANS Échéance 25/05/2043	1 200 M€				360 M€ refinancement	840 M€
Souche 7 03/10/2023 15 ANS Échéance 3/10/2038	1 000 M€				100 M€ refinancement	900 M€
Totaux :		391 M€	1 209 M€	2 000 M€	1 860 M€	1 740 M€

SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2022

Montant de l'allocation
mars - décembre 2022

1,860 Md €



PROJETS SOCIAUX

Accès à un logement à coût abordable

Aides à la mobilité emploi - logement

Aides Mobili-Pass®

57,6 M€

Aides Mobili-Jeune®

87,1 M€

Avance Loca-Pass®

13,3 M€

PIV Mobilité

55,8 M€

Accession sociale à la propriété

ONV

148,5 M€

Financement des politiques publiques liées au logement

NPNRU -
décaissements
réalisés par l'ANRU

499,6 M€

Développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires

Logement
intermédiaire
(PIV)

75,1 M€

Logement
intermédiaire
(CQ)

22,8 M€

Prêts
amortissables
PLS / PSLA

39,5 M€

Prêts
amortissables
PLUS / PLAI

307,2 M€

ACV

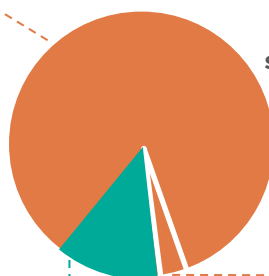
66,5 M€

NPNRU

190,3 M€

1 563,3 M€
soit 84%

69,2 M€
soit 3,7%



Accès à des services de base

Aides Salariés Difficulté

27,2 M€

Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance

42 M€

227,3 M€
soit 12,2%



PROJETS ENVIRONNEMENTAUX

Efficacité énergétique
Travaux de
rénovation
énergétique

185 M€

Prévention et maîtrise de la pollution
Démolition de
logements sociaux
obsolètes et vacants

42,3 M€

Les montants indiqués ont été arrondis

1. LE GROUPE ACTION LOGEMENT, ACTEUR ENGAGÉ DANS L'UTILITÉ SOCIALE

Le groupe Action Logement est l'acteur majeur de la mise en œuvre de la politique du logement social en France. Il finance, par l'intermédiaire de sa filiale Action logement Services, des actions dans le domaine du logement abordable, 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 (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 une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953¹ 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 construction de logements à hauteur de 1 % de leur masse salariale. Le taux de la PEEC est fixé depuis 1992 à 0,45 % de la masse salariale pour les entreprises assujetties².

La loi prévoit que les ressources de la PEEC perçues par Action Logement Services et leurs règles d'utilisation (les emplois) sont fixées par une convention conclue entre l'État et Action Logement Groupe pour une durée de 5 ans. La Convention Quinquennale de référence pour l'allocation 2022 a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022³, pour un total de 15,2 milliards d'euros d'emplois. La Convention Quinquennale a fait l'objet de 3 avenants. Le 1^{er}, signé le 25 avril 2019 porte sur un plan d'investissement complémentaire de 9,1 milliards 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 et du soutien à la construction de logements neufs.

La Convention Quinquennale et le PIV représentent un engagement total de 23,4 milliards d'euros d'emplois sur la période 2018-2022.

Le 2 décembre 2019, un 2^{ème} avenant signé avec le PIV 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 1,5 milliards d'euros.

Un 3^{ème} avenant signé le 15 février 2021 vise à soutenir le plan de relance présenté par le Gouvernement 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. Ces engagements conventionnels et ces contributions financières représentent ensemble un montant d'investissements prévisionnels de 25,418 milliards d'euros sur la période 2018-2022.

Afin de déployer dans des conditions financières optimales le PIV et ces engagements conventionnels au bénéfice de la cohésion sociale, Action Logement Services a mis en place un programme Euro Medium Term Note (EMTN) de 9,5 milliards d'euros⁴.

Démarche jusqu'alors inédite pour le groupe paritaire, le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. En ayant recours aux marchés financiers via ces obligations durables, Action Logement Services accompagne l'effort engagé pour une finance socialement responsable en :

- facilitant l'accès au logement pour favoriser l'emploi et lutter contre le mal logement ;
- contribuant à la transition écologique et énergétique ;
- œuvrant pour une société plus inclusive
- accompagnant les territoires pour lutter contre la fracture territoriale. ●

¹ Article L.313-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (« CCH »)

² Entreprises avec un effectif égal ou supérieur à 50 salariés

³ Une nouvelle Convention Quinquennale pour la période 2023-2027 a été signée le 16 juin 2023

⁴ Rehaussement du montant maximal du programme d'émission initialement fixé à 6,2 Mds€, à hauteur de 3,3 Mds€ pour le porter à 9,5 Mds€ en septembre 2023

2. CARACTÉRISTIQUES DES ÉMISSIONS ET CADRES DES OBLIGATIONS DURABLES

Caractéristiques des émissions

Dans le cadre de son programme EMTN, Action Logement Services a réalisé en octobre 2019 sa première émission durable pour un montant de 1 milliard d'euros. Depuis, Action Logement Services a réalisé 6 émissions obligataires durables :

- 2 émissions en 2021 pour un montant total de 2 milliards d'euros ;
- 2 émissions en 2022 pour un montant total de 2 milliards d'euros ;
- 2 émissions en 2023 pour un montant total de 2,2 milliards d'euros.

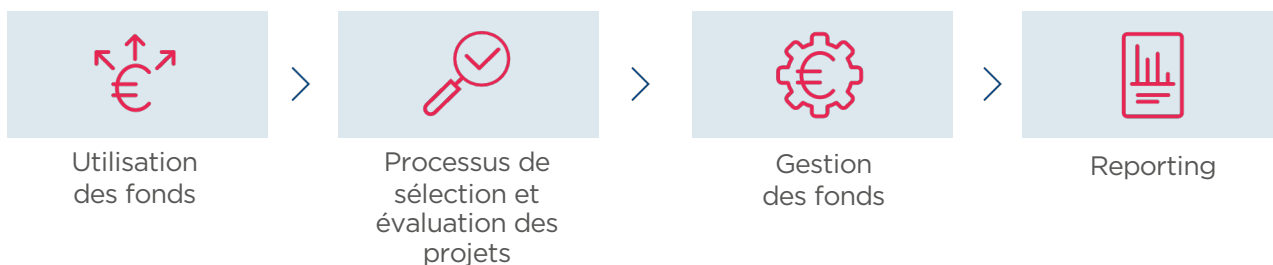
Ainsi, le montant total des émissions au 31 décembre 2023 s'élevait à 7,2 milliards d'euros.

Les caractéristiques de ces émissions sont les suivantes :

	Souche 1	Souche 2	Souche 3	Souche 4	Souche 5	Souche 6	Souche 7
Montant de l'émission	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1,25 Md€	0,75 Md€	1,2 Md€	1 Md€
Date de la transaction	30/10/2019	19/07/2021	05/10/2021	13/04/2022	28/09/2022	15/02/2023	03/10/2023
Date de maturité	30/10/2034	19/07/2041	05/10/2031	13/04/2032	28/09/2037	25/05/2043	03/10/2038
Coupon	0,50 %	0,750 %	0,375 %	1,375 %	3,125 %	3,625 %	4,125 %
Marge sur OAT interpolée	+ 38pbs	+ 30pbs	+ 29pbs	+ 42pbs	+ 53pbs	+ 56pbs	+ 49pbs
Taux offert	0,589 %	0,818 %	0,435 %	1,441 %	3,198 %	3,732 %	4,132 %
Notation	Aa2 (Moody's) AA (Fitch)						
Joint book-runners	CACIB Deutsche Bank JP. Morgan Natixis	CACIB, HSBC JP. Morgan Société Générale	Barclays BNP Paribas Deutsche Bank, Natixis	Barclays CACIB Deutsche Bank Société Générale	JP. Morgan Natixis Natwest Société Générale	Barclays Bank BNP Paribas Commerzbank CACIB	Deutsche Bank J.P. Morgan Natixis, Société Générale
Code ISIN	FR 0013457058	FR 0014004JA7	FR 0014005SE7	FR 0014009N55	FR 001400CW12	FR 001400FT11	FR 001400L362

Document cadre des obligations durables¹

Le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. Un cadre d'émission d'obligations durables, répondant aux principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles) et aux obligations sociales (Social Bond Principles) de l'International Capital Market Association, évalué par l'agence indépendante Moody's Ratings (ex Vigeo Eiris), a été mis en place en 2019.



L'intégralité des produits des obligations émises par Action Logement Services dans le cadre de ce programme EMTN durable sera en conséquence utilisée pour financer des projets délivrant un impact social ou environnemental positif.

Le produit net des obligations durables d'Action Logement Services est alloué au financement de nouveaux projets et/ou au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité environnementaux et/ou sociaux présentés ci-dessous :

• Projets sociaux



Catégories de projets	Critères et objectifs sociaux	Populations cibles
Accès à des services de base	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le mal logement Faciliter le maintien dans le logement de personnes dépendantes Améliorer l'accès aux soins et la qualité de la prise en charge pour les personnes âgées et handicapées aux ressources modestes Améliorer l'autonomie (maintien à domicile) et l'état de santé de la population Réduire les inégalités sociales de santé Prévention des exclusions Prévention et lutte contre la précarité 	<ul style="list-style-type: none"> Personnes vieillissantes ou en situation de dépendance, sous conditions de ressources Résidences collectives publiques ou privées non lucratives pour personnes âgées dépendantes et pour personnes handicapées Salariés rencontrant des difficultés liées au logement
Accès à un logement à un coût abordable	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le mal logement Accès au logement Soutien à l'emploi dans le territoire visé Mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite pour le logement de ménages sous condition de ressources Vente HLM : locataires du parc social, dont les ressources sont donc inférieures à des plafonds fixés par décret PSLA : personnes physiques sous conditions de ressources Population des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) Plan national Action Cœur de Ville : population des villes moyennes identifiées en France pour participer à ce programme de revitalisation Population précaire victime du mal-logement en raison du caractère indigne ou insalubre de son habitation

¹ Le cadre d'émission d'obligations durables peut être consulté sur le site investisseur d'Action Logement : <https://groupe.actionlogement.fr/relations-investisseurs>



Catégories de projets	Critères et objectifs environnementaux	Populations cibles
Efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Lutte contre la précarité énergétique Evitement des émissions de GES 	<ul style="list-style-type: none"> Salariés propriétaires occupants sous plafond de ressources Propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant des salariés
Bâtiments écologiques	<ul style="list-style-type: none"> Lutte contre la précarité énergétique Evitement des émissions de GES Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation) 	<ul style="list-style-type: none"> Organismes du logement social et organismes agréés pour la production de logement intermédiaire en TVA réduite Organismes du logement social et intermédiaire, logeant des ménages sous conditions de ressources
Prévention et maîtrise de la pollution	<ul style="list-style-type: none"> Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation) Gestion des déchets 	Tout organisme HLM

Tout projet qui ne répondrait pas aux critères d'investissement d'Action Logement Services est par définition exclu du périmètre d'éligibilité.

Conformément au document cadre des obligations durables, en situation de refinancement, les projets identifiés ne pourront pas avoir été démarrés plus de 12 mois avant l'émission de chaque obligation durable et la part des fonds allouée à des refinancements sera limitée à 30 % pour chaque émission. ◆

3. ALLOCATION DES FONDS

En 2022, 1, 860 milliard d'euros a été alloué au financement de nouveaux projets et au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité sociaux et environnementaux susvisés.

- Un montant de 875 millions d'euros finance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} mai 2022 et le 31 décembre 2022 au titre de la souche 4.
- Un montant de 525 millions d'euros finance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} octobre 2022 et le 31 décembre 2022 au titre de la souche 5.
- Un montant de 360 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} mars et le 31 décembre 2022 au titre de la souche 6 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).
- Un montant de 100 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} novembre et le 31 décembre 2022 au titre de la souche 7 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).

Les fonds alloués en 2022 (du 1^{er} mars au 31 décembre) ont été affectés à 16 catégories de projets sociaux et environnementaux détaillés ci-après :

Allocation 2022 :

Montant alloué 2022	1,860 Md €
En attente d'allocation au 31/12/2022	1,740 Md €

Projets financés :

Refinancement de projets	460 M€
Financement de nouveaux projets	1 400 M€

Projets sociaux



Accès à des services de base

Aide aux salariés en difficulté 27,2 M€

Aide à l'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance

Subvention pour l'adaptation des logements 42 M€

Accès à un logement à un coût abordable

Aides à la mobilité Emploi-logement

Aide Mobili-Pass® 57,6 M€

Aide Mobili-Jeune® 87,1 M€

Avance Loca-Pass® 13,3 M€

Aide à la mobilité emploi-logement (PIV) 55,8 M€

Développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires (individuels ou collectifs) en France

Développement de l'offre de logements sociaux et intermédiaires (PIV) 75,1 M€

Développement de l'offre de logements intermédiaires (CQ) 22,8 M€

Développement de l'offre de logements sociaux - NPNRU (CQ) 190,3 M€

ACV 66,5 M€

Prêts amortissables PLUS/PLAI 307,2 M€

Prêts amortissables PLS/PSLA 39,5 M€

Financement des politiques publiques liées au logement

NPNRU - décaissements réalisés par l'agence 499,6 M€

Accession sociale à la propriété

ONV 148,5 M€

Projets environnementaux



Efficacité énergétique

Travaux de rénovation énergétique du parc privé

PIV - travaux de rénovation énergétique 185 M€

Prévention et maîtrise de la pollution

Démolition de logements sociaux obsolètes et vacants

PIV - démolition 42,3 M€

3.1. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (PRODUCTION)

Les financements mobilisés par Action Logement Services ont permis la construction de 13 468 logements sociaux contribuant ainsi à l'accès à un logement à un coût abordable pour des ménages aux ressources modestes. Ces opérations sont constituées de constructions nouvelles en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social (hors acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement, dites « VEFA »). VEFA comprises, les financements d'Action Logement Services ont permis la construction de 35 261 logements sociaux.

La participation financière d'Action Logement Services s'élève à 148,4 millions d'euros, permettant ainsi, en contrepartie, la réservation de 8 328 logements au bénéfice des salariés des entreprises du secteur privé.

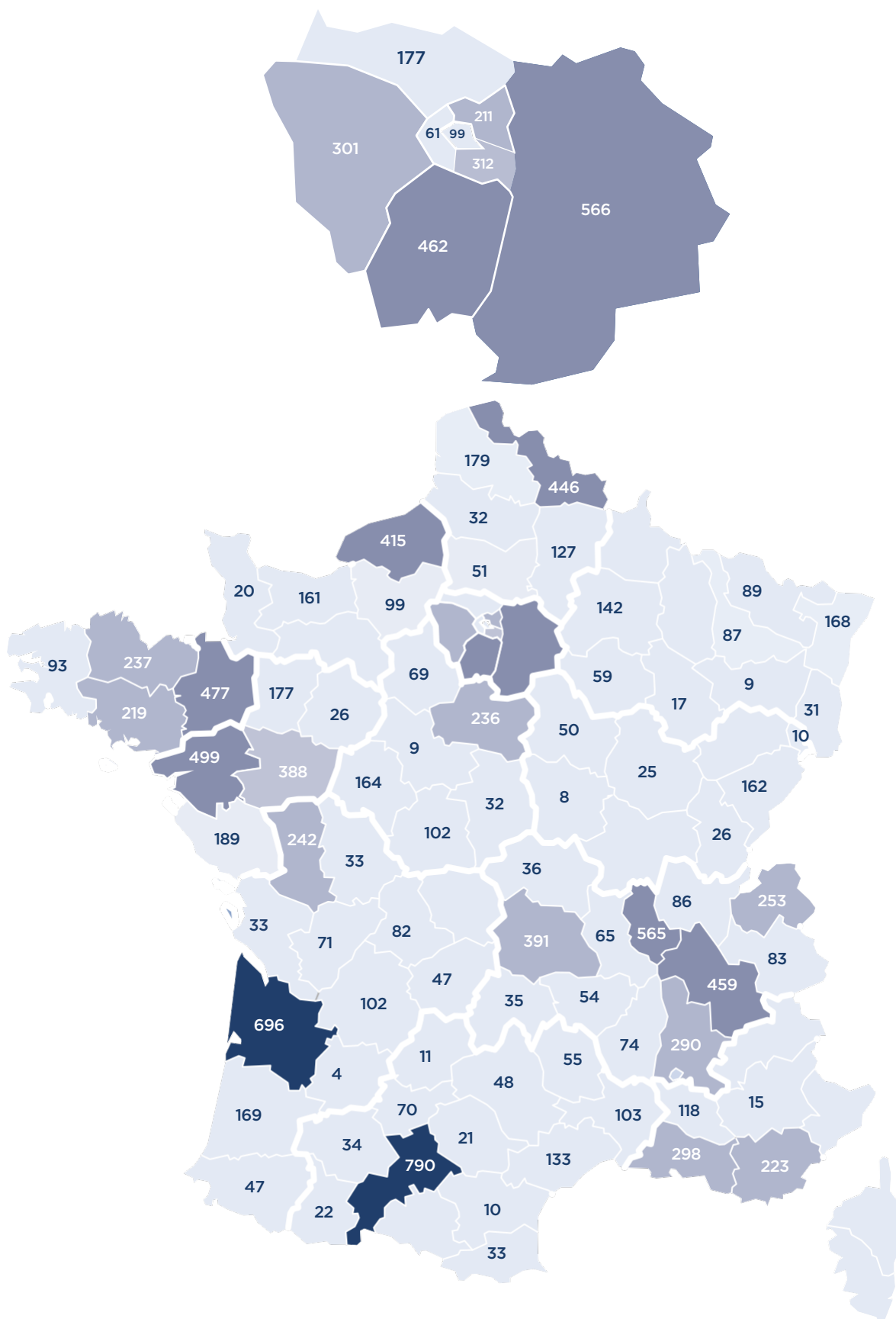
3.1.1. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS GRÂCE AU COFINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT SERVICES

En 2022, les prêts et subventions apportés par Action Logement Services et entrant dans le cadre de ce reporting ont permis la construction de 13 468 logements sociaux (hors VEFA).

Répartition géographique des logements construits selon le type de logement social :

	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS
Auvergne-Rhône-Alpes	2 391	707	1 448	236
Bourgogne-Franche-Comté	281	103	178	-
Bretagne	1 026	175	818	33
Centre-Val de Loire	612	161	431	20
Corse	-	-	-	-
DROM	48	-	-	48
Grand Est	602	185	417	-
Hauts-de-France	835	281	515	39
Île-de-France	2 189	690	1 254	245
Normandie	695	159	481	55
Nouvelle-Aquitaine	1 526	456	1 029	41
Occitanie	1 330	367	948	15
Pays de la Loire	1 279	390	847	42
Provence-Alpes-Côte d'Azur	654	143	468	43
TOTAL	13 468	3 817	8 834	817

Répartition du nombre de logements construits par département :



Nombre de logements



3.1.2. UTILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Afin d'estimer les économies réalisées sur la consommation énergétique grâce aux constructions performantes et plus économes en énergie financées par Action Logement Services, une comparaison avec la consommation énergétique moyenne de l'ensemble des logements sociaux de France est réalisée¹.

Comparé au parc existant non rénové, la réduction de consommation énergétique moyenne est estimée à 110 kWh / ep / m² / an.

En moyenne, la surface habitable des logements sociaux étant de 66 m² (selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux publié le 12/12/2018 par l'Ancols), **la consommation énergétique moyenne potentiellement évitée s'élève à 7 247 kWh par an et par logement.**

Sur le périmètre de la France métropolitaine, pour les 13 468 logements construits, ce sont environ 98 millions de kWh par an qui ont été évités.



Une estimation permet d'évaluer les consommations évitées à hauteur de 97 600 MWh par an, en considérant que ces constructions sont alimentées en électricité. Le facteur d'émission de l'électricité pour la France étant estimé en 2022 à 0,052 kg CO₂/kWh², ces 13 468 nouveaux logements ont permis une économie de 5 075 tonnes de CO₂ par an comparé au parc existant vieillissant.

3.1.3. UTILITÉ SOCIALE

La construction neuve de logements sociaux entraîne un double impact sur le pouvoir d'achat des ménages :

- en matière d'économies sur le montant du loyer ;
- en matière d'économies sur les dépenses en énergie.

3.1.3.1. GAIN EN CONDITION DE VIE

La construction de logements sociaux et, dans son corolaire, leur attribution, entraînent pour les bénéficiaires un gain en pouvoir d'achat. L'économie théorique engendrée porte sur la différence entre le loyer d'un logement social (charges incluses) et le loyer moyen d'un logement équivalent du parc privé sur une durée moyenne d'occupation.

L'analyse réalisée selon la méthodologie décrite en annexe a permis d'établir une économie annuelle moyenne de loyer par rapport au parc privé selon les typologies de financement. Cette économie théorique a été estimée sur les données de logements attribués par Action Logement Services.

Mode de financement	Économie annuelle moyenne par rapport au parc privé	Nombre de logements construits	Économie globale engendrée
PLAI	3 443€ / an	3 817	13 141 931 €
PLUS	2 937€ / an	8 834	25 945 458 €
PLS	2 529€ / an	817	2 066 193 €
TOTAL		13 468	41 153 582 €

En moyenne, tous types de financement confondus, les locataires du parc social disposent d'un gain théorique de pouvoir d'achat de 2 870€ / an³.

La participation financière d'Action Logement Services a donc permis la construction de 13 468 logements (hors VEFA) qui permettront, lors de leur attribution, de générer un gain théorique en pouvoir d'achat de 41,2 millions d'euros auprès des ménages locataires.

3.1.3.2. GAIN EN POUVOIR D'ACHAT SUR LE PRIX DE L'ÉNERGIE

Comme exposé précédemment⁴, la consommation énergétique évitée théorique s'élève à 7 247 kWh par an et par logement grâce à la construction neuve, plus performante par rapport à la consommation moyenne du parc existant. Par logement, cela représente une économie théorique d'environ :

- 696 € par an pour les logements chauffés au gaz (96 € TTC / MWh PCS sur le marché résidentiel en 2022⁵) et
- 1 498 € par an pour les logements chauffés à l'électricité (206,7 € TTC/MWh sur le marché résidentiel en 2022⁶).

¹ Cf. Annexe 3 du présent rapport pour la méthodologie et les données utilisées

² Cf. Base Carbone ADEME (2023)

³ Moyenne pondérée par rapport au nombre de logements construits par normes de financement

⁴ Cf. 3.1.3 Utilité environnementale

⁵ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-du-gaz-naturel-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2022#:~:text=Lecture%20%3A%20en%20UE27%2C%20en%202022,40%20%25%20entre%202021%20et%202022>

⁶ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/prix-de-lelectricite-en-france-et-dans-lunion-europeenne-en-2022>

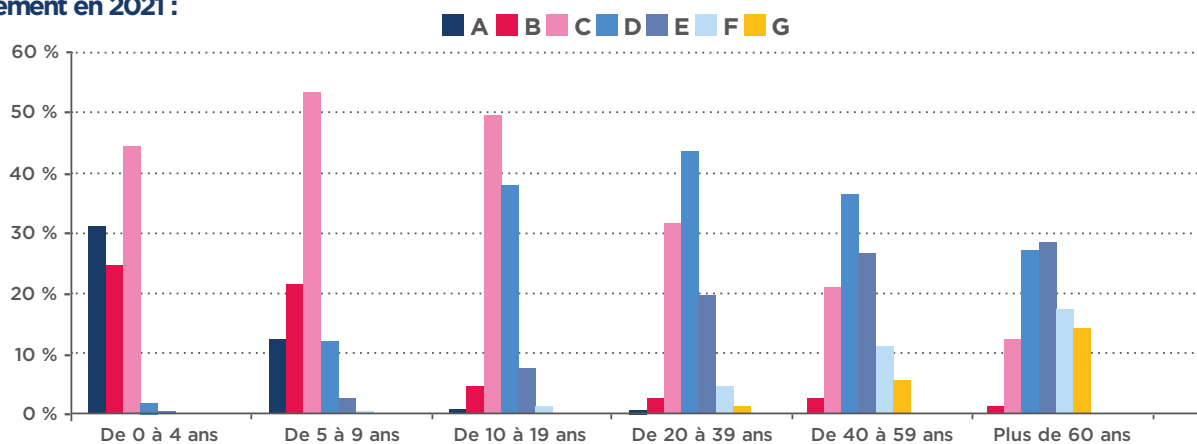
3.2. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (DÉMOLITION)

Selon l'ADEME¹, fin 2021, 98,2 % des logements du parc social de France métropolitaine, construits il y a moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), ont une étiquette « consommation d'énergie » de type A, B ou C. Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté des logements atteignant 13,4 % pour les logements de plus de 60 ans.

La part des DPE énergivores (types D, E, F et G) augmente avec l'ancienneté des constructions :

- 86,6 % des logements construits il y a au moins 60 ans présentent une étiquette « consommation d'énergie » de type D, E, F, ou G, contre 1,8 % pour les logements de moins de 5 ans ;
- seuls 13,4 % des logements construits il y a au moins 60 ans présentent une étiquette « consommation d'énergie » de type A, B ou C.

Répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon l'ancienneté du logement en 2021 :



Source : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/datalab_essentiel_231_parc_locatif_social_2020_novembre2020.pdf

Dans ce contexte, le groupe Action Logement soutient le financement de la démolition des logements sociaux devenus obsolètes et vacants en zone détendue² pour la construction d'un habitat plus attractif, avec une offre locative mieux calibrée au regard des besoins des territoires, des entreprises qui y sont implantées et de leurs salariés, tout en favorisant la mixité sociale et la diversité des parcours résidentiels.

L'offre nouvelle doit être constituée de logements locatifs familiaux (PLAI, PLUS, PLS, PLI ou LI), ou de logements locatifs meublés en structures collectives.

En 2022, et à ce titre, Action Logement Services a versé 42,3 millions d'euros de subventions et prêts aux organismes de logements sociaux, pour 4 653 logements démolis.

Au regard des critères environnementaux, cette mesure participe à la prévention et à la maîtrise de la pollution ainsi qu'à la reconstitution d'une offre de logements moins énergivores.

3.3. FINANCEMENT 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 spécifiques³. Ce marché se développe dans les zones de tension entre l'offre et la demande de logements, 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. Sur l'année 2022, le montant total de financement du logement intermédiaire a été de 97,9 millions d'euros.

En 2022, afin de contribuer au développement de l'offre de logement intermédiaire en France, Action Logement Services a financé 2 845 opérations et a notamment mobilisé 84,8 millions d'euros afin de financer 2 410 opérations d'acquisition en VEFA.

¹ <https://observatoire-dpe.ademe.fr/statistiques/outil>

² Zones B2 ou C, dans les DROM ou dans les quartiers labellisés Action Cœur de Ville, hors des quartiers prioritaires de la ville relevant du périmètre d'intervention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine

³ Cf. Annexe 2

Logement intermédiaire	Nombre de logements	Montants €
Acquisition en VEFA	2 410	84 802 000
Construction	158	8 061 000
Acquisition d'un immeuble avec obligation de travaux	72	1 107 000
Achat Usufruit Locatif Social	139	2 732 000
Acquisition d'un immeuble sans obligation de travaux	8	912 000
Amélioration / Réhabilitation / Restructuration	58	304 000
Total	2 845	97 918 000

Norme	Anah Intermédiaire		Logement intermédiaire		PLI		Total	
	Nombre de logements	Montants €	Nombre de logements	Montants €	Nombre de logements	Montants €	Nombre de logements	Montants €
Grand Est			18	197 000	141	2 242 000	159	2 439 000
Nouvelle Aquitaine			317	15 973 000			317	15 973 000
Auvergne-Rhône-Alpes			277	9 756 000	28	417 000	305	10 173 000
Centre-Val-de-Loire			72	136 000	-	120 000	72	256 000
Île-de-France			830	24 547 000	601	18 668 000	1 431	43 215 000
Occitanie	8	732 000	262	20 436 000	8	912 000	278	22 080 000
Hauts-de-France					10	160 000	10	160 000
Provence-Alpes-Côte d'Azur			273	3 622 000			273	3 622 000
Total	8	732 000	2 049	74 667 000	788	22 519 000	2 845	97 918 000

3.4. FINANCEMENT DE LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Créée par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public, a pour mission de contribuer à la réalisation des programmes nationaux successifs de rénovation urbaine dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables. Il s'agit de transformer ces quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. Grâce à l'action de l'ANRU, les quartiers changent de visage : des immeubles vétustes sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements, notamment sociaux, de qualité.

De nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...), des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation.

L'ANRU est principalement chargée aujourd'hui de mettre en œuvre 2 programmes de rénovation urbaine : le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

- **Le programme de rénovation urbaine 2004-2014**

Le 1^{er} Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, a été lancé cette même année afin de transformer en profondeur les quartiers sur lesquels l'urbanisme du XX^{ème} siècle a conduit progressivement à une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Le PNRU concerne ainsi 600 quartiers en Zone urbaine sensible (ZUS), il est doté d'un budget de 12 milliards d'euros.

Selon l'article 6 de la loi de 2003 susvisée, le PNRU a pour vocation « *l'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investis- sement concourant à la rénovation urbaine* ».

- **Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2026**

À compter de 2015, en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, les ZUS ont été remplacées par 1 514 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Ces nouveaux périmètres, principalement déterminés par le niveau de pauvreté de la population, recentraient l'intervention prioritaire sur les territoires concentrant les difficultés les plus aigües.

Le NPNRU propose une nouvelle approche plus globale de l'aménagement des territoires et mobilise au-delà de l'intervention forte sur l'habitat et sa nécessaire diversification tous les outils pour développer l'ensemble des fonctions économiques et sociales des quartiers, en accordant une place centrale à leurs habitants. L'enjeu du NPNRU est d'engager cette transformation continue en complémentarité avec d'autres initiatives conçues par le Gouvernement et les acteurs locaux dans le cadre des contrats de villes. Les opérations sont désormais contractualisées avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et non plus avec les communes, comme dans le PNRU.

Des objectifs forts de l'intervention urbaine sont portés par l'ANRU et ses partenaires pour réussir la transformation des quartiers concernés par le programme :

- encourager la diversification de l'habitat ;
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Le NPNRU concerne au total, en 2022, 480 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville et 3 millions d'habitants. Le programme est doté de 12 milliards d'euros d'équivalent-subvention attribués par l'ANRU, principalement financés par les contributions d'Action Logement Services (8,4 milliards d'euros), l'Union sociale pour l'habitat (2,4 milliards d'euros) et l'État (1,2 milliard d'euros).

Le programme a vocation à générer plus de 50 milliards d'euros d'investissement, tous financeurs confondus, pour des chantiers principalement conduits par les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

Cette intervention menée sur les aménagements urbains pour améliorer leur fonctionnement et les réintégrer dans l'urbanisation existante, s'inscrit pleinement dans les enjeux environnementaux actuels, en contribuant notamment à la sobriété foncière par la reconstruction de la ville sur elle-même.

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU fixe parmi les principes fondamentaux des projets la performance énergétique et environnementale dans le traitement du bâti, au travers de son action forte sur l'habitat : « *Objectif incontournable n° 5 : viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers. Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnement en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adapta- tion aux changements climatiques.*»

- **La contribution d'Action Logement Services**

La contribution d'Action Logement Services à la politique nationale de rénovation urbaine est matérialisée dans le cadre d'une convention tripartite, conclue entre l'État, Action Logement Groupe, représentant également Action Logement Services, et l'ANRU pour la période quinquennale 2018-2022. Cette contribution prend 2 formes :

- les concours financiers à consacrer par Action Logement Services au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaine ;
- les octrois de prêts à taux bonifié par Action Logement Services aux organismes de logements sociaux parties prenantes au programme. Ces prêts bonifiés permettent de financer la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et la requalification de logements locatifs sociaux, en PLAI, PLUS ou PAM.

Au-delà de l'implication financière conséquente d'Action Logement Services, le groupe Action Logement dans son ensemble est aussi largement mobilisé dans la réussite et la mise en œuvre opérationnelle des programmes de renouvellement urbain, à la fois par l'intermédiaire :

- de ses filiales immobilières qui portent en propre des projets de renouvellement urbain sur leur patrimoine ;
- des opérateurs spécialisés du groupe comme l'Association Foncière Logement (AFL), qui concourent à l'objectif de diversification de l'habitat dans les quartiers prioritaires au travers des contreparties foncières ;
- de la délivrance de services qui accompagnent les collectivités sur les questions de relogement, au travers de la mobilisation des réservations locatives issues des opérations financées.

- **Les financements octroyés à l'ANRU sous forme d'équivalent-subvention**

En 2022, Action Logement Services a versé 540 millions d'euros de subventions à l'ANRU aux fins de redistribution, sous forme de subvention, aux opérateurs mobilisés pour la mise en œuvre du programme. L'utilisation de ces fonds par l'ANRU, au titre des subventions versées sur les programmes de rénovation urbaine, s'est élevée à 499,6 millions d'euros en 2022 et a permis le financement de 2 916 opérations.

- **Les prêts octroyés par Action Logement Services dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine**

En complément des subventions versées par l'ANRU, Action Logement Services accorde des financements sous forme de prêts pour accompagner les opérations de reconstitution de l'offre démolie ou de requalification de logements locatifs sociaux, afin de pérenniser ce patrimoine dans le cadre d'un projet global de renouvellement urbain. Ainsi, 346 opérations immobilières ont été cofinancées par Action Logement Services.

En 2022, les décaissements effectués par Action Logement Services et éligibles à l'allocation au profit du NPNRU s'élèvent à 190,3 millions d'euros, permettant ainsi de participer à la reconstitution et à la requalification de l'offre de logements sociaux.

Opération de construction à Clichy-sous-Bois : construction du conservatoire Gilbert Klein¹

- **Coût de l'opération** : 37,4 M€ TTC, dont près de 6,5 M€ financés par Action Logement Services
- **Un projet financé par** :
L'Etat, la commune de Clichy-sous-Bois, Action Logement Services, la région Ile-de-France, le Fonds européen de développement régional
- **Maîtrise d'ouvrage** : commune de Clichy-sous-Bois



Crédit photo : Gaëtan Chevrier / GPAA architectures

Le conservatoire sera un équipement phare du projet urbain cœur de Ville et regroupe plusieurs enjeux :

- participer à la construction de la centralité du Bas Clichy et à son attractivité envers les quartiers pavillonnaires et le Haut-Clichy ;
- permettre l'accès à la culture pour tous les habitants des quartiers, et en particulier ceux du QPV, grâce à un équipement de qualité ouvert sur le quartier ;
- faire monter en gamme l'offre culturelle, en gardant une complémentarité et articulation avec celle du Plateau (Ateliers Médicis) ;
- réunir les conditions d'éligibilité au classement de Conservatoire à Rayonnement Communal (CRC)
- développer des activités avec les établissements scolaires.

Ce conservatoire à rayonnement communal sera le seul équipement de ce genre au sein du département de la Seine-Saint-Denis à proposer des enseignements artistiques spécialisés dans l'art dramatique, la musique, la danse et les arts plastiques.

Par ailleurs, il est prévu d'implanter au rez de chaussée du conservatoire, un bar - café associatif qui aura pour ambition d'être un espace d'échanges, de culture et de réflexion. Les objectifs de ce lieu convivial sont les suivants :

- créer du lien social ;
- favoriser les rencontres entre habitants de tous âges et de toutes origines sociales et culturelles autour des arts culturels et musicaux ;
- être un lieu d'information et d'animation locale, dans lequel pourront se tenir des réunions associatives ;
- favoriser la citoyenneté et accompagner les initiatives ;
- dynamiser le tissu commercial et associatif local.

D'autres espaces de l'équipement seront ouverts aux initiatives et aux activités des habitants et des acteurs locaux : hall d'accueil, auditorium, salles d'activité du conservatoire.

3.5. FINANCEMENT DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

Lancé en 2018, le programme national Action Cœur de Ville a pour ambition de redynamiser le centre ancien des villes moyennes, dites à taille humaine. En partenariat étroit avec les collectivités locales et attentif aux besoins des territoires, le groupe Action Logement intervient spécifiquement sur le volet immobilier afin de développer une offre nouvelle et attractive de logements, dans l'objectif de proposer un habitat abordable et de qualité à un public large de salariés.

¹Exemple de projet financé - projet ayant fait l'objet d'un décaissement en 2022

Les enjeux du programme sont les suivants :

- redynamiser le centre des villes moyennes ;
- valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager dans les cœurs de ville ;
- développer une offre nouvelle et attractive de logements locatifs ;
- contribuer au développement de l'activité économique locale (ou d'entreprises locales)¹.

En 2022, 66,5 millions d'euros sont alloués au titre des décaissements réalisés par Actions Logement Services, à destination du programme Action Cœur de Ville.

- 25 millions d'euros ont été alloués pour 701 opérations d'acquisition de logement en VEFA.
- Près de 19 millions d'euros² ont été octroyés à des personnes morales pour la construction de 608 logements sociaux.
- 296 logements ont fait l'objet de démolition/reconstruction, pour 11,4 millions d'euros.
- 276 immeubles avec obligation de travaux ont été acquis pour un montant de 9,7 millions d'euros.
- 19 logements ont fait l'objet d'une restructuration pour plus de 320 000 euros.

Réhabilitation lourde de 3 immeubles anciens inoccupés depuis plus de 20 ans et fortement dégradés : cœur de ville de Tulle³



- **Coût de l'opération** : 1,5 M€ TTC
- **Un projet financé par** : subventions de l'État et de la Ville de Tulle, subventions et prêts Action Logement Services, prêts de la Banque des Territoires, garantis par Tulle agglo et par la ville de Tulle
- **Maîtrise d'ouvrage** : NOALIS (Entreprise sociale pour l'habitat en Nouvelle Aquitaine)



Crédits photos : Agence Infini

Le programme Action Cœur de Ville, dont la convention-cadre a été signée en septembre 2018 par Tulle, la communauté d'agglomération de Tulle, et ses partenaires (l'Etat, l'Anah, la Banque des Territoires, Action Logement, le Conseil Départemental de la Corrèze et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine) a pour objet la redynamisation du centre-ville grâce à des interventions globales et coordonnées entre les acteurs en vue de redynamiser le cœur de ville sur le volet économique et commercial, des services, de la mobilité et de l'habitat.

Dans ce cadre, la Ville de Tulle a confié à Noalis, entreprise sociale pour l'habitat et acteur historique du logement social en Nouvelle Aquitaine, la maîtrise d'ouvrage de la réhabilitation lourde de 3 immeubles anciens inoccupés depuis plus de 20 ans et fortement dégradés.

La reconquête de ces parcelles situées rue de l'Alverge, de Saint-Martial et de la Barrière, faisait partie des actions prioritaires de la Ville de Tulle dans le cadre de son programme de revitalisation de cœur de ville.

L'intervention spectaculaire sur ces bâtiments en pierre et pans de bois construits selon la tradition

de l'architecture tulliste et situés dans le cœur historique de la ville a duré un an et demi, leur démolition partielle suivie d'une reconstruction a permis la création de 9 logements locatifs sociaux¹ confortables et abordables en centre-ville, inaugurés en février 2023 par Noalis en présence de l'ancien président de la République François Hollande.

- « Côté Ville Alverge » (5 logements : 3 duplex T3 et 2 T1 bis) ;
- « Côté Ville Saint-Martial » (2 logements en triplex : 1 T2 et 1 T3) ;
- « Côté Ville Barrière » (2 logements T3 en duplex) ;

La sortie de statut de passoire énergétique de ces logements est également avérée, en passant d'une étiquette de diagnostic de performance énergétique DPE G à C après travaux.

La transformation de ces 3 bâtiments a pour vocation de donner une seconde vie à des bâtiments délaissés, de préserver l'histoire architecturale du centre-ville de Tulle et d'offrir des logements fonctionnels selon les standards du logement neuf aux salariés d'entreprises tullistes, pour favoriser le lien emploi-logement, ADN du groupe Action Logement.

¹<https://www.actionlogement.fr/investir-utile/action-coeur-de-ville>

² Normes de financement Anah, PLUS, PLAI, PLS

³ Exemple de projet financé - projet ayant fait l'objet d'un décaissement en 2022

3.6 CONTRIBUTION À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ ET SOUTIEN DES INVESTISSEMENTS DES BAILLEURS SOCIAUX VIA LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATEUR NATIONAL DE VENTE

Action Logement a mis en place l'Opérateur National de Vente (ONV) en février 2019. Structure innovante parrainée par le Ministre du Logement, elle est dédiée au développement de la vente HLM, sur l'ensemble du territoire national. C'est un outil universel chargé d'acquérir des immeubles en bloc auprès de tout organisme HLM et de procéder ensuite à la vente à l'unité, prioritairement auprès des locataires, puis à des tiers, par rotation. L'objectif est de permettre de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes en les accompagnant dans le montage de leur projet d'acquisition du logement social où ils vivent. Par ailleurs, l'ONV peut être amené à réaliser des travaux avant la mise en vente des logements, en particulier pour améliorer leur performance énergétique.

L'ONV est un outil vertueux au service de ses partenaires, et soutient ainsi :

- Les locataires
 - en les accompagnant et les sécurisant dans leur accession ;
 - en facilitant les parcours résidentiels en favorisant la mobilité des locataires ne souhaitant pas acquérir.
- Les organismes de logement social
 - en leur permettant de disposer de fonds propres supplémentaires afin de maintenir la production et la réhabilitation de logements sociaux ;
 - en accélérant les objectifs de vente, sans avoir à déployer ce métier spécifique ;
 - en optimisant leur patrimoine dans le cadre de leur stratégie.
- Les collectivités locales
 - en favorisant la mixité et les statuts d'occupation à l'échelle des quartiers ;
 - en concourant à la prévention des copropriétés dégradées ;
 - en contribuant à une offre de logements répondant aux besoins du territoire.

A la date d'établissement du présent rapport, Action Logement Services a doté l'ONV d'une enveloppe globale de 1 milliard d'euros¹, permettant au total 4 milliards d'investissements grâce à des emprunts bancaires, au profit des organismes HLM. Ces ressources lui permettront d'acquérir 40 000 logements. Une 1^{ère} tranche a été ouverte à l'automne 2018 : ce 1^{er} Appel à Manifestation d'intérêt a permis à 71 bailleurs sociaux de déposer un projet de vente, ce qui représente un volume de quelques 11 000 logements et 447 immeubles.

La participation financière d'Action Logement Services s'élève à 148,5 millions d'euros au titre de 2022 et a permis l'acquisition de 1415 logements. Les acquisitions réalisées se répartissent de manière diversifiée sur l'ensemble du territoire français.

Régions	Somme de nombre de logements	Montants financés €
Auvergne-Rhône-Alpes	248	23 161 769
Bourgogne-Franche-Comté	94	8 698 902
Bretagne	38	2 080 289
Centre-Val-de-Loire	45	3 244 566
Grand-Est	40	2 800 000
Hauts-de-France	197	16 133 389
Ile-de-France	275	43 422 784
Normandie	122	8 220 049
Nouvelle-Aquitaine	85	11 082 265
Occitanie	60	5 453 688
Provence-Alpes-Côte d'Azur	211	24 188 601
Totaux généraux	1 415	148 486 303

¹ Dont 666 M€ dans le cadre d'apports en capital social intervenus en 2019 et 2020, et 334 M€ dans le cadre d'un compte courant d'actionnaire conclu en 2022.

3.7. AIDES À DESTINATION DES PERSONNES PHYSIQUES

3.7.1. AIDES À LA MOBILITÉ

3.7.1.1. AIDE MOBILI-JEUNE®

- **Nature de l'aide et objectif**

Cette aide versée par Action Logement Services est une subvention (de 10 à 100 euros par mois) à une personne physique en formation professionnelle afin de l'aider à supporter les dépenses liées à l'accès ou au changement de logement.

- **Conditions d'éligibilité**

Diverses conditions d'éligibilité sont fixées par la Directive produit idoine, relatives au logement et au bénéficiaire, notamment :

Le logement doit :

- être occupé en lien avec une période de formation ;
- faire l'objet de la signature d'un bail, d'une convention d'occupation en structure collective ou d'un avenant au bail en colocation.

Le bénéficiaire doit :

- avoir moins de 30 ans ;
- être en formation professionnelle en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) dans une entreprise du secteur privé non agricole ;
- percevoir au plus 100 % du SMIC en vigueur au moment de la demande de l'aide.

87,1 M€
d'aides

152 657
bénéficiaires

94%
des bénéficiaires
ont moins
de 25 ans

93%
des bénéficiaires
ont un contrat
d'apprentissage

3.7.1.2. AIDE MOBILI-PASS® (subvention)

- **Nature de l'aide et objectif**

Cette subvention est versée par Action Logement Services à une personne physique en situation d'accès à l'emploi, de mobilité professionnelle ou de formation dans le cadre d'un plan de sauvegarde de l'emploi, afin de l'aider à supporter les dépenses relatives à un changement de logement.

Elle peut aller jusqu'à 3 500 € en zone A, A bis et B1, et jusqu'à 3 000 € en zone C.

- **Conditions d'éligibilité**

Diverses conditions d'éligibilité sont prévues par la Directive produit idoine, tenant au logement, au bénéficiaire, et à la prestation d'accompagnement à la recherche d'un logement réalisée par un prestataire de mobilité.

Par ailleurs, la cible de bénéficiaires est la suivante :

- au moins 30 % des ménages bénéficiaires doivent avoir moins de 30 ans ;
- au moins 70 % 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 de la construction et de l'habitation.

57,6 M€
d'aides

31 851
bénéficiaires

55%
des bénéficiaires
ont moins
de 30 ans

3.7.1.3. AIDE À LA MOBILITÉ EMPLOI-LOGEMENT (distribuée dans le cadre du PIV)

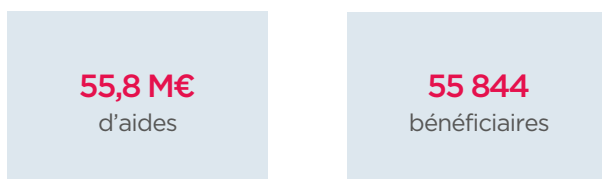
- **Nature de l'aide et objectif**

Cette aide est accordée par Action Logement Services à une personne physique en situation d'emploi ou d'accès à l'emploi, afin de faciliter le rapprochement du domicile du lieu de travail ou de faciliter l'accès à l'emploi et le recrutement.

L'aide est d'un montant de 1 000 € et n'est pas renouvelable.

- **Conditions d'éligibilité**

Diverses conditions d'éligibilité sont prévues par la Directive produit idoine, tenant au logement et au bénéficiaire. Notamment, le bénéficiaire doit percevoir au plus, au moment de la demande de l'aide, 1,5 fois le montant du SMIC.



3.7.2. AVANCE LOCA-PASS®

- **Nature de l'avance**

L'avance Loca-Pass® est un prêt sans intérêt distribué par Action Logement Services et destiné à couvrir en tout ou partie le dépôt de garantie exigé par le propriétaire à l'entrée dans les lieux du locataire dans le logement, constituant sa résidence principale. Le montant maximal de l'aide est de 1 200 € maximum, et sa durée de remboursement est de 25 mois maximum au-delà de la période de différé d'amortissement.

- **Conditions d'éligibilité**

Plusieurs conditions d'éligibilité, relatives au logement et au bénéficiaire, sont fixées par la Directive produit ad hoc.

En termes de population cible, au moins 30 % des ménages bénéficiaires doivent avoir moins de 30 ans.



3.7.3. AIDES À L'ADAPTATION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT ET À LA DÉPENDANCE

- **Nature de l'aide et objectif**

Cette aide accordée par Action Logement Services à une personne physique pour financer les travaux à venir d'adaptation des sanitaires du logement des personnes vieillissantes ou dépendantes aux revenus modestes, afin de favoriser leur maintien à domicile.

L'aide est d'un montant maximum de 5 000 euros et cumulable avec les autres aides existantes sans permettre un surfinancement de l'opération pour des travaux complémentaires simultanés ou à venir.

- **Conditions d'éligibilité**

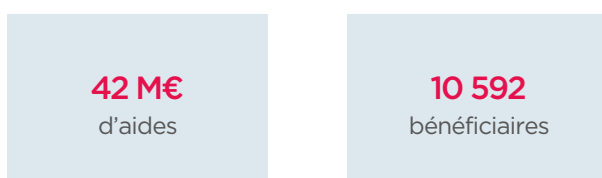
Diverses conditions d'éligibilité sont indiquées dans la Directive produit correspondante.

Notamment, les bénéficiaires sont des personnes vieillissantes (70 ans et plus) ou des personnes en situation de dépendance (GIR 1 à 4) dont le revenu net fiscal est inférieur au plafond « ressources modestes » de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Plafonds Anah des ménages à ressources « modestes » applicables au 1^{er} janvier 2022¹ :

Nombre de personnes composant le ménage à ressources modestes	Plafond de ressources en €	
	Ile-de-France	Hors Ile-de-France
1	25 714	19 565
2	37 739	28 614
3	45 326	34 411
4	52 925	40 201
5	60 546	46 015
Par personne supplémentaire	+ 7 613	+ 5 797

Par ailleurs, Le logement doit être la résidence principale du bénéficiaire (y compris celle des ascendants hébergés au domicile de leur descendant).



Répartition géographique par Directions régionales d'Action logement Services :

Régions	% d'allocation	Régions	% d'allocation
Occitanie	14	Hauts-de-France	7
Nouvelle Aquitaine	13	Bourgogne-Franche-Comté	6
Auvergne-Rhône-Alpes	11	Bretagne	5
Provence-Alpes-Côte d'Azur - Corse ²	9	Ile-de-France	5
DROM	9	Pays de la Loire	5
Grand Est	8	Autres régions	8

3.7.4. AIDES AUX SALARIÉS EN DIFFICULTÉ

- **Nature de l'aide et objectif**

Il s'agit d'aides financières sous forme de prêt distribué et/ou subvention accordée par Action Logement Services dans le cadre du service d'accompagnement des salariés en difficulté, à une personne physique en difficulté dans son parcours résidentiel :

- aide à l'accès au logement locatif : Financement de dépenses favorisant l'accès au logement et/ou de dépenses d'installation et d'équipement ;
- aide sur charges liées au logement : Allègement des charges de logement ainsi que des charges annexes ;
- aide à l'hébergement : Financement de frais d'hébergement ;

¹ <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0032180/TERL2136771C.pdf>

² Ces 2 régions sont réunies au sein d'une même Direction régionale au sein d'Action Logement Services

- aide au refinancement de prêt immobilier : Refinancement des prêts immobiliers et/ou rachat de la part indivise et financement des frais ou honoraires annexes.

Les plafonds et caractéristiques des financements sont fixés par la Directive produit idoine, en fonction du type d'aide.

- **Conditions d'éligibilité**

Les conditions d'éligibilité sont fixées par la Directive produit idoine, et notamment les conditions relatives aux bénéficiaires suivantes :

- Pour le prêt

Le bénéficiaire doit être de bonne foi et en situation de déséquilibre financier qui fragilise le maintien dans le logement ou compromet la capacité à se reloger. Le déséquilibre financier est apprécié ainsi :

- avoir subi une diminution des revenus du ménage d'au moins 15% ;
- ou avoir subi une augmentation des charges du ménage (de tout type) d'au moins 25% ;
- ou avoir saisi la commission de surendettement des particuliers d'une demande de traitement de sa situation de surendettement.

Conformément d'une part, aux articles L.312-16 et suivants du Code de la consommation, et d'autre part aux articles L.313-16 et suivants du Code précité, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et également, à partir des données collectées auprès de sources externes afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

- Pour la subvention

Le bénéficiaire doit être dans l'incapacité de rembourser un prêt, même à taux 0, sur tout ou partie des dépenses finançables et la moyenne journalière du reste à vivre, au moment de la demande, est strictement inférieure à 15 € par unité de consommation.

- Pour le prêt et la subvention

L'aide ne peut être sollicitée que sous les conditions cumulatives suivantes :

- le bénéficiaire est accompagné dans le cadre du service accompagnement des salariés en difficulté et a signé un engagement réciproque ;
- l'ensemble des démarches visant l'amélioration de la situation sont en cours et/ou ont été réalisées et cette aide, en finalité, permet le déblocage de la situation et favorise, le cas échéant, la mise en place d'autres aides ;
- l'aide s'inscrit dans un plan global de redressement de la situation budgétaire et/ou de la situation logement du bénéficiaire ;
- l'aide peut être proposée en complément, au moment de son octroi, des autres aides d'Action Logement et du droit commun qui pourraient être sollicitées.

27,2 M€
d'aides

10 989
bénéficiaires

69%
des bénéficiaires
ont un contrat de
travail en CDI

3.7.5. AIDES AUX TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- **Nature de l'aide et objectif**

Il s'agit d'une subvention visant à renforcer l'effort de rénovation énergétique du parc privé, à destination des propriétaires occupants ou bailleurs.

La subvention peut aller jusqu'à 20 000 € pour les propriétaires occupants, 15 000 € pour les propriétaires bailleurs.

- **Conditions d'éligibilité**

Les conditions d'éligibilité sont prévues par 2 Directives produits distinctes, l'une pour les aides aux propriétaires occupants, l'autre pour les aides aux propriétaires bailleurs, et diffèrent selon chacune de ces 2 hypothèses.

Parmi les conditions d'éligibilité, l'une est relative aux ressources du bénéficiaire. Aussi :

- pour les propriétaires occupants : Le ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond de ressources modestes Anah ;
- pour les propriétaires bailleurs : Soit le propriétaire bailleur doit justifier de ressources inférieures au plafond de ressources modestes Anah soit le propriétaire bailleur doit louer le logement à un locataire salarié dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources modestes Anah. ◆

185 M€
d'aides

53%
des bénéficiaires ont
réalisé des travaux
d'isolation thermique

41%
des bénéficiaires
ont réalisé des travaux
liés au système de
chauffage

6%
des bénéficiaires
ont réalisé ces
2 types de travaux

4. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE D'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS SÉLECTIONNÉES DU RAPPORT D'ALLOCATION DES FONDS ET D'IMPACT D'ACTION LOGEMENT SERVICES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022



Au Conseil d'Administration de la société Action Logement Services,
En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Action Logement Services (ci-après « ALS » ou « Entité ») et en application de la section 3.5 « Vérificateurs Externes » du « Document Cadre - Obligations Durables » publié en septembre 2019, nous avons réalisé des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur les éléments suivants :

- les informations relatives à l'allocation des fonds au 31 décembre 2022, sur une base nominale équivalente, du produit des obligations durables d'Action Logement Services émises par l'Entité les 13 avril 2022 (ISIN FRO014009N55), 28 septembre 2022 (ISIN FRO01400CW12), 15 février 2023 (ISIN FRO01400FT11) et 3 octobre 2023 (ISIN FRO01400L362) (ci-après les « Obligations Durables »), pour un montant total de 4,2 milliards d'euros, comme indiqué à la section « 2. Caractéristiques des émissions et cadre des opérations » du Rapport d'Allocation des Fonds et d'Impact d'ALS au 31 décembre 2022 (ci-après le « Rapport d'Allocation des Fonds 2022 ») aux projets durables du groupe présentés dans la section « 3. Allocation des fonds » du Rapport d'Allocation des Fonds 2022 (ci-après les « Projets Verts Eligibles ») ;
- les Projets Verts Eligibles tels que décrits aux sections « 3.1. Utilisation des fonds » et « 3.3. Gestion des fonds » du « Document Cadre - Obligations Durables » publié en septembre 2019 (ci-après le « Document Cadre ALS ») (ensemble les « Informations Sélectionnées »).

Notre mission ne couvre ni les informations relatives à des périodes antérieures ni aucune autre information qui n'est pas incluse dans les Informations Sélectionnées.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans le paragraphe « Nature et étendue des travaux » et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations Sélectionnées de la société ALS pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont conformes aux sections « 3.1. Utilisation des fonds » et « 3.3. Gestion des fonds » du Document Cadre ALS.

Préparation des Informations Sélectionnées

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations Sélectionnées permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations Sélectionnées doivent être lues et comprises en se référant aux sections « 3.1. Utilisation des fonds » et « 3.3. Gestion des fonds » du Document Cadre ALS, disponible sur le site internet de l'Entité (ci-après le « Référentiel »).

Responsabilités de la direction de l'Entité

Il appartient à la direction d'ALS de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations Sélectionnées ;
- sélectionner des Projets Verts Eligibles conformément au Référentiel ;
- préparer les Informations Sélectionnées conformément au Référentiel ; ainsi que
- mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations Sélectionnées ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient :

- de planifier et réaliser la mission de façon à obtenir l'assurance limitée que les Informations Sélectionnées ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs ;
- d'exprimer une conclusion indépendante, basée sur les procédures que nous avons déployées et sur les preuves que nous avons recueillies ;
- de communiquer notre conclusion au conseil d'administration d'ALS.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations Sélectionnées telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués selon la norme internationale ISAE 3000 (révisée), *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information* émise par l'*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB).

Indépendance et Contrôle Qualité

Nous avons réalisé notre mission dans le respect des règles d'indépendance prévues à l'article L.821-28 du code de commerce, du code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes ainsi que du « *Code of Ethics for Professional Accountants* » publié par l'*International Ethics Standards Board for Accountants*, reposant sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de conduite professionnelle.

Nous appliquons par ailleurs la norme « *International Standard on Quality Management 1* » qui requiert la définition et la mise en œuvre d'un système de gestion de la qualité incluant des politiques et des procédures en matière de règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et de respect des textes légaux et réglementaires applicables.

Nos travaux ont été effectués par une équipe indépendante et pluridisciplinaire expérimentée sur les sujets d'assurance et de développement durable.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations Sélectionnées sont conformes au Référentiel. Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons mis en œuvre les procédures suivantes :

- Prendre connaissance, par entretien, des procédures mises en place par la Société pour produire les Informations Sélectionnées ;
- Par entretien, obtenir une compréhension de l'environnement de contrôle de ALS et des systèmes d'information pertinents pour la production des Informations Sélectionnées, étant précisé que nous n'avons pas testé la conception et l'efficacité opérationnelle des systèmes d'information et des contrôles pertinents pour la production des Informations Sélectionnées ;
- Apprécier l'éligibilité d'un échantillon de Projets Verts Eligibles au regard du Référentiel ;
- Effectuer les rapprochements nécessaires entre les Informations Sélectionnées et la comptabilité dont elles sont issues et vérifier qu'elles concordent avec les données sous-tendant la comptabilité (contrats, décaissements) et les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Apprécier la cohérence d'ensemble des Informations Sélectionnées par rapport à notre connaissance d'ALS ;
- Apprécier le fait que chaque dispositif soit associé à un code produit unique, qu'en situation de refinancement, les projets identifiés n'ont pas démarré plus de 12 mois avant l'émission de chaque obligation durable et que les montants levés ou non encore affectés sont placés sur des comptes à terme rémunérés ou sur des actifs considérés comme non risqués.

Une mission d'assurance modérée a un périmètre d'intervention moins étendu que celui requis pour une mission d'assurance raisonnable et, en conséquence, l'assurance fournie est moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. ●

Fait à Nantes, le 6 mai 2024,

L'un des commissaires aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Nicolas Jolivet
Associé

ANNEXES

ANNEXE 1 - Panorama du logement social en France

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

- **Agrément donné par l'Etat et financement avec des fonds publics**

Aux termes de la loi¹ qui fixe les objectifs de la politique publique du logement social, « *la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement, et contribuent à l'égalité des chances des demandeurs et à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.* »

Le logement social est, en France, un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, directement ou indirectement, loué à un prix réglementé, inférieur à celui du marché, et attribué à l'issue d'une procédure administrée à des ménages sous conditions, notamment de revenus.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social et l'Etat, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (Aide Personnalisée au Logement). Cette convention va déclencher la délivrance des aides, à la fois à destination des locataires (les aides personnalisées au logement) mais également au bénéfice des bailleurs pour la construction.

- **Procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique**

La loi destine le logement social aux « *personnes de ressources modestes et défavorisées* », tout en laissant au niveau réglementaire le soin de définir les bénéficiaires. L'article R 331-12 du CCH subordonne en effet l'attribution des subventions et prêts à la construction sociale à l'occupation des logements sociaux par des personnes dont l'ensemble des ressources, au moment de l'entrée dans les lieux, est inférieur à des plafonds fixés chaque année par arrêté ministériel.

Certaines personnes, compte tenu de leur situation personnelle (comme par exemple les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement, les personnes victimes de violences conjugales, les personnes handicapées, hébergées ou logées temporairement, les personnes vivant dans des logements insalubres ou menacées d'expulsion), sont définies comme prioritaires.

- **Plafonnement des loyers**

Le plafond de ressources à respecter dépend notamment du type de logement et de sa localisation, en fonction d'un zonage qui précise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en plusieurs zones (de la plus tendue 1 bis ou A bis à la plus détendue zone 3 ou C²). Pour les logements sociaux situés dans les DROM, des plafonds de ressources spécifiques existent.

La réglementation distingue trois catégories de logements sociaux établies en lien avec les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- **Les logements PLAI** - prêt locatif aidé d'intégration - sont destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans la catégorie de logement PLUS. Les loyers PLAI sont les plus bas parmi ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux. Leur montant maximal est fixé par l'État³ : il est, par exemple, de 6,25 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis), de 5,87 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1), de 5,15 €/m² pour le reste de l'Île de France (zone 2).
- **Les logements PLUS** - prêt locatif à usage social - sont des logements sociaux classiques. Leur loyer est également plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont quelque peu supérieurs à ceux des PLAI : ils sont par exemple de 7,02 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) et de 6,61 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1). Ce type de logement représente la majorité des logements sociaux.

¹ Article L. 411 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

² <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3>

³ https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/avisloyersredevances2021_annexes_cle7a97dd.pdf

- **Les logements PLS** - prêt locatif social - sont des logements intermédiaires, plutôt destinés aux classes moyennes. Le loyer maximum est de 13,69 € / m² pour Paris et certaines communes de l'agglomération parisienne (zone A bis).

Valeurs du loyer maximal des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 (€ / m²) :

Type de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Logements financés en PLAI	5,87	6,25	5,15	4,77
Logements financés en PLUS	6,61	7,02	5,80	5,38

Type de logement	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logements financés en PLS	13,69	10,55	9,09	8,71	8,08

- **Conditions de ressources des candidats locataires¹**

Pour accéder à un logement à loyer modéré, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social (PLAI, PLUS, PLS et PLI), la composition du ménage (ensemble des personnes occupant le logement) et la localisation du bien. Ils sont indexés, le 1^{er} janvier de chaque année, en tenant compte notamment de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

Pour chaque opération PLUS, au moins 30% des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60% desdits plafonds. Par ailleurs, maximum 10% des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds.

Les plafonds de ressources applicables pour des logements de type PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.

¹<https://www.anil.org/aj-plafonds-ressources-2022-logement-social/>

Plafonds de ressources annuelles devant être respectés par les candidats locataires pour un logement de type PLAI en 2022 :

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	13 378 €	13 378 €	11 626 €
2 personnes ¹	21 805 €	21 805 €	16 939 €
3 personnes ²	28 582	26 210 €	20 370 €
4 personnes ³	31 287	28 779 €	22 665 €
5 personnes ⁴	37 218 €	34 071 €	26 519 €
6 personnes ⁵	41 884 €	38 339 €	29 886 €
Par personne supplémentaire	+ 4 666 €	+ 4 270 €	+ 3 333€

Plafonds de ressources annuelles devant être respectés par les candidats locataires pour un logement de type PLUS en 2022 :

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions métropolitaines
1 personne	24 316 €	24 316 €	21 139 €
2 personnes ¹	36 341 €	36 341 €	28 231 €
3 personnes ²	47 639 €	43 684 €	33 949 €
4 personnes ³	56 878 €	52 326 €	40 985 €
5 personnes ⁴	67 672 €	61 944 €	48 214 €
6 personnes ⁵	76 149 €	69 707 €	54 338 €
Par personne supplémentaire	+ 8 486 €	+ 7 767€	+ 6 061 €

Plafonds de ressources annuelles devant être respectées par les candidats locataires pour un logement de type PLS en 2022 :

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Ile-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions métropolitaines
1 personne	31 611 €	31 611 €	27 481 €
2 personnes ¹	47 243 €	47 243 €	36 700 €
3 personnes ²	61 931 €	56 789 €	44 134 €
4 personnes ³	73 941 €	68 024 €	53 281 €
5 personnes ⁴	87 974 €	80 527 €	62 678 €
6 personnes ⁵	98 994 €	90 619 €	70 639 €
Par personne supplémentaire	+ 11 032 €	+ 10 097 €	+ 7 879 €

¹ 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap

² 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage (sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

³ 4 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

⁴ 5 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

⁵ 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

Le financement d'Action Logement Services a contribué à la construction de logements sociaux avec la répartition suivante :

PLAI	3 817
PLUS	8 834
PLS	817

En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (État, collectivités, Action Logement) disposent d'un contingent de logements réservés. Action Logement Services a ainsi obtenu 7985 droits de réservation en contrepartie des financements accordés.

ANNEXE 2 - Les conditions de location d'un logement PLI

Pour un logement financé par le PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) depuis le 1^{er} janvier 2015, le candidat locataire doit justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds LLI 2015 suivant :

Catégories de ménage	Zone A bis (en €)	Zone A (en €)	Zone B1 (en €)	Zone B2 et C (en €)	DROM (en €)
1 personne seule	43 475	43 475	35 435	31 892	31 859
2 personnes sans personne à charge	64 976	64 976	47 321	42 588	42 186
3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge	85 175	78 104	56 905	51 215	50 731
4 personnes ou 1 personne seule + 2 à charge	101 693	93 556	68 699	61 830	61 243
5 personnes ou 1 personne seule + 3 à charge	120 995	110 753	80 816	72 735	72 044
6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge	136 151	124 630	91 078	81 971	81 192
Par personne supplémentaire	+ 15 168	+ 13 886	+ 10 161	+ 9 142	+9 063

ANNEXE 3 - Méthodologie

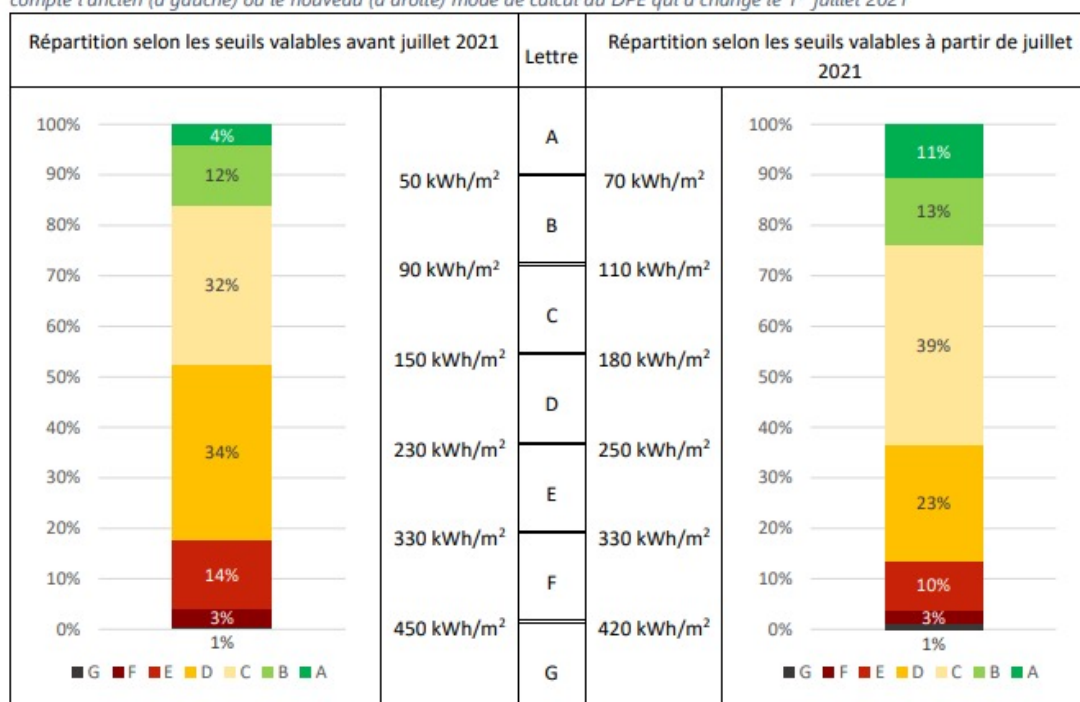
Différentiel de consommations énergétiques

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes¹ :

- une consommation énergétique moyenne estimée à 90 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France
- une consommation énergétique moyenne estimée à 200 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France
- le facteur d'émission de l'électricité pour la France pour 2022 est de 52 gCO₂/kWh².

Tableau de bord des performances énergétiques du parc social (Etude de l'ANCOLS)

Figure 1 – Répartition au 1^{er} janvier 2022 des logements sociaux selon leur étiquette « énergie », selon que soit pris en compte l'ancien (à gauche) ou le nouveau (à droite) mode de calcul du DPE qui a changé le 1^{er} juillet 2021



Limite d'interprétation et d'analyse :

L'ensemble des données sur la performance énergétique du parc résidentiel sur le territoire n'est pas accessible car tous les logements n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. La fiabilité des DPE peut parfois être remise en cause et la consommation moyenne des logements du territoire est estimée à partir des données disponibles. Aujourd'hui, les freins tendent toutefois à être levés avec le développement de la filière et de techniques de mesure plus robustes.

Par ailleurs, dans un contexte de volatilités des prix de l'énergie et de disparité des coûts en fonction de la source de chaleur utilisée, le différentiel de consommation énergétique en termes monétaires (c'est-à-dire en euro économisé par les locataires sur leur facture énergétique) peut varier d'une période à l'autre.

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

¹ <https://www.ancols.fr/publications/etudes/les-performances-energetiques-du-parc-social-de-france-metropolitaine>
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/2021.02.15_ew_dp_dpe.pdf

² Cf. Base Carbone ADEME (2023)

Différentiel théorique de loyer ou de surface

Une méthodologie portant sur le différentiel de loyer entre le parc social et le parc privé a été affinée en 2020. L'analyse réalisée vise, notamment, à mesurer le retour social sur investissements des attributions locatives. Elle porte sur la différence entre le loyer (charges comprises) du logement attribué sur une durée moyenne d'occupation, et le loyer moyen d'un logement du parc privé de la même commune et de même surface. Les données d'attribution ont été collectées auprès d'Action Logement, et triées par zonage, par commune et par mode de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

Il est retenu une durée moyenne d'occupation du logement social de 12,5 ans, selon les données publiées par la Banque des Territoires). Les loyers par m² du parc privé sont extraits de la « Carte des loyers » de la DGALN (base de données charges comprises). Les loyers par m² des logements attribués par Action Logement sont estimés de deux manières selon le zonage :

- si le logement attribué est en zone Abis, le loyer retenu est celui du plafond Anah, en fonction du type de financement (PLUS, PLS, PLAI). Pour le cas d'un logement intermédiaire (PLI), un loyer moyen de 15 €/m² est retenu, ce qui correspond au loyer moyen en Ile-de-France du logement intermédiaire en zone Abis
- pour les zones A, B1, B2 et C, les données de loyer/m² sont celles du Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS), par commune et type de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

Afin que les loyers du parc social soient comparables à ceux du parc privé, il est nécessaire d'y additionner les charges. D'après l'Observatoire des charges, les charges dans le parc social sont en moyenne de 25 % des dépenses totales (loyer + charges). Ceci constitue la principale explication de la différence entre les estimations du présent rapport, et celles prévalant jusqu'alors au sein d'Action Logement.

Le « gain en pouvoir d'achat » estimé ici doit ainsi être interprété avec précaution : il compare une dépense de loyer réelle correspondant au logement attribué par Action Logement, à une dépense contrefactuelle correspondant à un logement de la même commune et de même surface. Cette analyse comparative ne signifie pas que sans l'attribution de son logement, le bénéficiaire aurait habité dans un logement de la même commune et de même surface. Le « gain en pouvoir d'achat » ne compare pas non plus les dépenses de loyer du bénéficiaire à ses dépenses antérieures à l'attribution de son logement.

Les « gains en pouvoir d'achat » présentés ici doivent ainsi être interprétés comme reflétant en partie des économies réelles par rapport aux dépenses antérieures, et en partie un reflet de la valeur dont bénéficie l'attributaire par rapport à un logement comparable du parc privé.

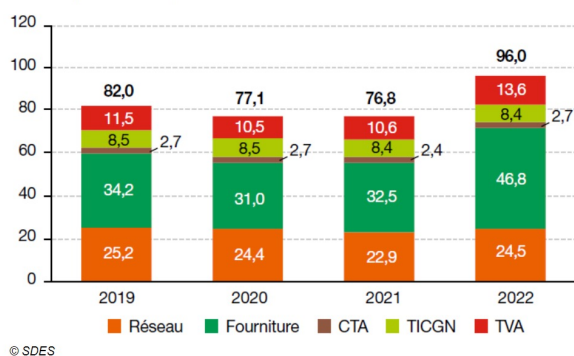
Gain en pouvoir d'achat sur le prix de l'énergie

Le Commissariat général au développement durable estime le prix moyen TTC sur le marché résidentiel en France :

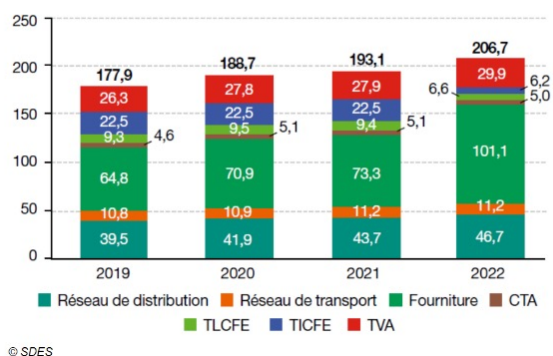
- du gaz naturel à 96 €/MWh PCS¹
- de l'électricité à 206,7 €/MWh²

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

Décomposition du prix TTC du gaz naturel pour les ménages en France entre 2019 et 2022
En €/MWh PCS (euros courants)



Décomposition du prix TTC de l'électricité pour les ménages en France entre 2019 et 2022
En €/MWh (euros courants)



¹ https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_286_prix_gaz_france_ue_2021_octobre2022.pdf

² https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_287_prix_electricite_france_ue_2021_octobre2022.pdf

GLOSSAIRE



ACV : Action cœur de Ville
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
Anah : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement



CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux



DGALN : Direction générale de l'Aménagement, du Logement, et de la Nature
DPE : Diagnostic de Performance énergétique
DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer



EMTN : Euro Medium-Term Note
EPCI : Établissements Publics de Coopération Intercommunale



GES : Gaz à Effet de Serre
GIR : Groupe iso-ressources



HLM : Habitation à Loyer Modéré



ICMA : *International Capital Market Association*



kWh ep / m² / an : Kilo Watt heure d'énergie primaire, par m² et par an



ONV : Opérateur National de Vente



PBS : Point de Base
PCS : Pouvoir Calorifique Supérieur
PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
PIVOM : Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PSLA : Prêt Social Location Accession





RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social



VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ActionLogement

SERVICES

21 quai d'Austerlitz CS 41455 - 75 643 Paris Cedex 13
www.actionlogement.fr  @ActionLogement  ActionLogement