

Action Logement Services

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

PricewaterhouseCoopers Audit
11 Rue Arthur III
C.S. 24241
44263 Nantes Cedex

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'Associé unique
Action Logement Services
21 Quai d'Austerlitz
CS 41455
75643 Paris Cedex 13

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Action Logement Services relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion ainsi formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques

La note « 3.3. Créances douteuses et dépréciation des opérations avec la clientèle » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques.

Nous avons vérifié le caractère approprié des règles et principes comptables suivis par votre société pour déterminer ces dépréciations et nous sommes assurés de leur correcte application.

Nous avons également vérifié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Provision pour risques liés au dispositif de garantie Visale

Votre société constitue une provision pour couvrir les risques liés au dispositif de garantie locative Visale, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en note « 4/ Fonds de garantie » de l'annexe.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons :

- pris connaissance des modalités retenues par votre société pour estimer la provision,
- apprécié le bien-fondé du changement intervenu pour la clôture 2023 dans les modalités d'estimation de la provision,
- examiné les procédures mises en place pour le suivi et le contrôle des données sous-jacentes,
- apprécié, avec l'aide de nos actuaires, les méthodologies et les hypothèses sur lesquelles se fondent cette estimation, incluant une revue de la sensibilité de la provision à ces hypothèses.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations et du caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des comptes de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectifs et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous fournissons également au comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article L.821-63 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Nantes et Courbevoie, le 24 mai 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Nicolas Jolivet

Nicolas JOLIVET

MAZARS

The image shows a blue shield-shaped logo with a white checkmark inside, followed by a handwritten signature in black ink that appears to read 'Latorzeff'.

Jean LATORZEFF

Comptes sociaux au 31 décembre 2023



(en K€)

Ce message, son contenu, les pièces jointes ainsi que les liens qu'il contient (ensemble, le « message ») est exclusivement destiné aux personnes habilitées à recevoir les informations confidentielles qu'il contient. Ce message est confidentiel et est susceptible de contenir une ou des information(s) privilégiée(s) ou couverte(s) par le secret professionnel. Il ne peut être lu, copié, distribué ou utilisé que par la ou les personnes à qui il est destiné. Si vous n'êtes pas une personne à qui ce message était destiné, nous vous remercions de nous en informer sans délai par retour d'email et de détruire toute copie de ce message. Toute révélation des informations contenues par ce message est strictement interdite et peut être illégale.

Ce message n'est pas susceptible de constituer un engagement contractuel d'Action Logement Services ni une quelconque offre de contracter ni une proposition d'acquérir ou de vendre des valeurs mobilières ou assimilées émises par Action Logement Services. Aucune déclaration ou garantie n'est faite ou ne sera donnée et aucune responsabilité ne sera acceptée de la part d'Action Logement Services, ses filiales, sociétés affiliées, administrateurs, directeurs, dirigeants, conseils, employés et représentants en lien avec ce message.

Nom de l'organisme : Action Logement Services (ALS)

Forme juridique Société par actions simplifiée à associé unique (SASU)
au capital de 20 000 000 euros

Adresse : 19/21 quai d'Austerlitz – 75013 PARIS

Numéro SIREN : 824 541 148 R.C.S. PARIS

Code APE : 8412Z

Numéro ANCOLS : 75 0010 35 82

Comptes annuels de l'exercice 2023 clos le 31 décembre 2023

SOMMAIRE

Comptes au 31/12/2023

Comptes d'actif	Actif	Page 6
Comptes de passif	Passif	Page 7
Compte de résultat	Résultat	Pages 8 et 9
Hors-bilan	Hors-bilan	Pages 10 et 11
1/ Faits marquants	-	Pages 12 à 16
2/ Les conventions applicables en 2023	-	Pages 17 et 18
3/ Principes, règles et méthodes comptables	-	Pages 19 à 26
4/ Fonds de garantie	-	Pages 27 à 30
5/ Autres informations	-	Pages 31 et 32

Informations sur les postes du bilan

ACTIF

Créances sur des établissements de crédit	Note 1	Page 33
Opérations avec la clientèle	Note 2	Page 34
Obligations et autres titres à revenu fixe	Note 3	Page 35
Parts dans les entreprises liées	Note 4	Page 36
Immobilisations	Note 5	Pages 37 et 38
Autres actifs	Note 6	Page 39
Dettes représentées par un titre	Note 7	Page 40
Amortissements et dépréciations	Note 8	Page 41 et 42

PASSIF

Dettes envers les établissements de crédit	Note 9	Page 43
Dettes envers la clientèle	Note 10	Page 44
Autres passifs	Note 11	Page 45
Provisions	Note 12	Page 46
Capitaux propres	Note 13	Page 47

Informations détaillées sur les postes du compte de résultat

Fonds reçus sous forme de subvention	Note 14	Page 48
Subventions passées en charges	Note 15	Page 49
Intérêts et produits assimilés	Note 16	Page 50
Intérêts et charges assimilés et commissions	Note 17	Page 51
Autres produits d'exploitation bancaire	Note 18	Page 52
Charges générales d'exploitation	Note 19	Page 53
Coût du risque	Note 20	Page 54
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	Note 21	Page 55
Impôt sur les bénéfices	Note 22	Page 56

Compte de résultat SIEG et hors SIEG

Compte de résultat	Résultat	Pages 57 et 58
--------------------	----------	----------------

Informations sur les postes du hors-bilan

Engagements donnés	Note 23	Pages 59 et 60
Engagements reçus	Note 24	Page 61

Autres informations

Echéancier Actif / Passif	Note 25	Pages 62 à 66
Echéancier de la trésorerie	Note 26	Page 67

Post-clôture

Évènements postérieurs à l'exercice	-	Page 68
-------------------------------------	---	---------

Bilan

ACTIF

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Caisse, banques centrales, CCP								
Créances sur des établissements de crédit et assimilés	1	1 003 248	1 428 932	124 511	242 662	112 099	2 911 452	2 797 964
Opérations avec la clientèle								
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État	2	18 166 105	178 430	83 784	78 182	79	18 506 579	17 066 829
Prêts à personnes physiques		3 928 964	178 430	83 784	42 924	79	4 234 181	3 926 050
Prêts à personnes morales		14 237 141			35 258		14 272 399	13 140 779
Obligations et autres titres à revenu fixe	3	101 662					101 662	101 610
Actions et autres titres à revenus variables								
Participations et autres titres détenus à long terme								
Parts dans les entreprises liées	4	666 071			12 744	126 742	805 557	805 557
Immobilisations incorporelles	5					48 061	48 061	45 116
Immobilisations corporelles	5					65 439	65 439	64 032
Autres actifs								
Compte de liaison créances entre fonds		554 766	2 891	106	20 122	20 287	598 172	599 547
Autres actifs	6	554 766	2 891	106	20 122	20 287	598 172	599 547
Comptes de régularisation	7	54 300					54 300	39 947
Total de l'actif								
Brut		20 546 153	1 610 253	208 401	353 710	372 707	23 091 223	21 520 602
Amortissements et dépréciations	8	-346 201	-170 806	-271	-31 821	-69 146	-618 246	-558 163
Net		20 199 951	1 439 446	208 130	321 888	303 561	22 472 977	20 962 439

Bilan

PASSIF

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Banques centrales, CCP								
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	9	1 002 116					1 002 116	1 046 555
Opérations avec la clientèle	10	7 023 333		5 117	124 065		7 152 516	7 578 266
<i>Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État</i>								
<i>Dettes à personnes physiques</i>		164 026		5 117	294		169 438	306 438
<i>Dettes à personnes morales</i>		6 859 307			123 771		6 983 078	7 271 828
Dettes représentées par un titre	7	7 271 774					7 271 774	5 023 663
Autres passifs		12 713	5 612	525	110	72 372	91 333	93 370
Compte de liaison dettes entre fonds								
Autres passifs	11	12 713	5 612	525	110	72 372	91 333	93 370
Comptes de régularisation								
Provisions	12		189 800		279	80 265	270 345	287 872
Capitaux propres	13	4 890 015	1 244 034	202 488	197 433	150 923	6 684 893	6 932 714
<i>Capital souscrit</i>		20 000					20 000	20 000
<i>Primes d'émission</i>								
<i>Réserves</i>		11 766 743	1 531 277	206 615	530 404	150 660	14 185 697	14 185 219
<i>Écart de réévaluation</i>								
<i>Provisions réglementées et subventions</i>								
<i>Report à nouveau (±)</i>		-6 657 438	-277 432	-20 382	-317 732		-7 272 983	-6 179 889
<i>Résultat de l'exercice (±)</i>		-239 290	-9 811	16 255	-15 239	263	-247 821	-1 092 617
Total du passif		20 199 951	1 439 446	208 130	321 888	303 561	22 472 977	20 962 439

Compte de résultat

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
+ Participations des employeurs	14	1 409 074		31 703	6 422		1 447 200	1 385 836
+ Subventions reçues		17 153		230		324 674	342 057	341 699
<i>Subventions reçues d'un autre fonds</i>						324 674	324 674	329 057
<i>Autres subventions</i>		17 153		230			17 383	12 642
- Subventions versées	15	-1 642 091	-13 864	-19 367	-15 605	-25 800	-1 716 728	-2 495 678
<i>Subventions en faveur d'agences de l' État, collectivités locales ou agences de l' État</i>		-633 000					-633 000	-693 000
<i>Subventions en faveur des personnes physiques</i>		-188 972		-8 066	0		-197 039	-456 143
<i>Subventions en faveur des personnes morales</i>		-516 600				-25 800	-542 400	-1 004 836
<i>Subventions versées à un autre fonds</i>		-303 519	-11 632	-3 687	-5 836		-324 674	-329 057
<i>Autres subventions</i>			-2 233	-7 614	-9 769		-19 615	-12 642
PRODUIT NET NON BANCAIRE		-215 864	-13 864	12 566	-9 183	298 874	72 528	-768 142
+ Intérêts et produits assimilés	16	168 171	38 360	4 270	8 532	307	219 639	139 219
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>		37 539	38 360	3 702	7 704	306	87 610	12 086
<i>Opérations avec des personnes physiques</i>		37 077		568	414	1	38 059	44 095
<i>Opérations avec des personnes morales</i>		93 555			415		93 969	83 038
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>								
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>								
- Intérêts et charges assimilés	17	-139 783	-52	-5	-11	-7	-139 858	-54 150
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>		-30 400	-52	-5	-11	-7	-30 475	-15 558
<i>Opérations avec la clientèle</i>		-944					-945	-4 317
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>		-108 438					-108 438	-34 265
<i>Autres intérêts et charges assimilés</i>								-10
+ Revenus des titres à revenus variables								
+ Commissions (produits)								
- Commissions (charges)		-5 413					-5 413	-3 887
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement								
+ Autres produits d'exploitation bancaire	18	1 402	350		17		1 775	3 391
- Autres charges d'exploitation bancaire								-2 867
PRODUIT NET BANCAIRE		24 377	38 657	4 271	8 538	300	76 143	81 706

Compte de résultat

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
- Charges générales d'exploitation	19	-6 391				-287 328	-293 719	-301 816
<i>Frais de personnel</i>						-186 147	-186 147	-186 328
<i>Autres frais administratifs</i>		-6 391				-101 181	-107 572	-115 488
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	19					-13 181	-13 181	-12 604
PRODUIT NET D'EXPLOITATION		-6 391				-300 509	-306 900	-314 421
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION		-197 878	24 793	16 837	-644	-1 336	-158 228	-1 000 857
- Coût du risque	20	-38 855	-30 656	-127	-124		-69 762	-97 769
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-236 733	-5 863	16 710	-768	-1 336	-227 990	-1 098 626
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés	21	-428			-14 471	1 599	-13 300	6 009
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT		-237 161	-5 863	16 710	-15 239	263	-241 290	-1 092 617
± Résultat exceptionnel								
- Impôt sur les bénéfices	22	-2 129	-3 947	-455			-6 531	
± Dotations/Reprises provisions réglementées								
Résultat net		-239 290	-9 811	16 255	-15 239	263	-247 821	-1 092 617

Hors-bilan

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
ENGAGEMENTS DONNÉS	<u>23</u>							
Engagements de financement		5 479 145		9 792	1 344		5 490 280	5 865 435
<i>Engagements en faveur d'établissements de crédit</i>		719 674					719 674	755 281
<i>Engagements en faveur de personnes physiques</i>		333 018		9 792	1 344		344 154	371 487
<i>Engagements en faveur de personnes morales</i>		4 426 452					4 426 452	4 738 666
Engagements de garantie		3 148 447	9 189 946			389	12 338 782	11 927 429
<i>Engagements en faveur d'établissements de crédit</i>		3 108 447					3 108 447	2 805 085
<i>Engagements en faveur de personnes physiques</i>			9 189 946				9 189 946	9 081 622
<i>Engagements en faveur de personnes morales</i>		40 000				389	40 389	40 722
Engagements sur titres								
Engagement de subventions à verser		5 422 064					5 422 064	5 824 000
<i>Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État</i>		5 386 000					5 386 000	5 824 000
<i>Subventions en faveur de personnes morales</i>		36 064					36 064	
Total engagements donnés		14 049 655	9 189 946	9 792	1 344	389	23 251 125	23 616 864

Hors-bilan

(en K€)

	Notes	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
ENGAGEMENTS REÇUS	24							
Engagements de financement		-539 323			-65		-539 389	-354 404
Engagements reçus d'établissements de crédit		-500 000					-500 000	-300 000
Engagements reçus de personnes morales		-39 323			-65		-39 389	-54 404
Engagements de garantie								
Engagements de garantie reçus de l'État, collectivités locales ou agences de l'État								
Engagements reçus d'établissements de crédit								
Engagements sur titres								
Engagement de subventions à recevoir								
Total engagements reçus		-539 323			-65		-539 389	-354 404

Les comptes annuels arrêtés par le Conseil d'administration du 16 mai 2024 présentent un total de bilan de 22 472 976 696,30 € et un résultat net déficitaire de - 247 820 617,91 €. L'exercice considéré a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

1/ FAITS MARQUANTS

1.1 Arrivée à terme de la Convention quinquennale 2018-2022 et conclusion de la Convention quinquennale 2023-2027

L'année 2022 a marqué l'arrivée à son terme de la Convention quinquennale 2018-2022 modifiée par ses avenants successifs. Les discussions entre l'État et le Groupe sur la Convention quinquennale 2023-2027 initiées dès le second semestre 2022 ont abouti le 16 juin 2023 avec la signature de la Convention quinquennale 2023-2027. Dans l'intervalle, au cours du premier semestre 2023, ALS a déployé ses activités selon un prévisionnel emplois-ressources établi en application du principe de continuité d'activité prévu par l'article L.313-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Malgré un contexte difficile pour l'ensemble du secteur du logement, ALS a confirmé en 2023 ses engagements en faveur du logement abordable et durable sur la base de cette nouvelle Convention quinquennale qui poursuit les objectifs suivants :

- Préserver le cœur des interventions historiques d'Action Logement et orienter les actions selon les axes prioritaires définis par les partenaires sociaux, en prévoyant une enveloppe globale prévisionnelle de 14,4 Md€ répartie par nature d'emplois :
 - Prêts, aides et services aux personnes physiques (3,7 Md€).
 - Financement des bailleurs sociaux et intermédiaires (5,5 Md€).
 - Soutien au déploiement des politiques publiques (5,2 Md€).
- Assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS.

1.2 Soutenabilité du modèle économique d'ALS

Les dispositions de la Convention quinquennale 2023-2027 visent à assurer la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'ALS sur la base d'un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, et encadrent un recours à l'endettement maîtrisé. Pour cela, la Convention quinquennale 2023-2027 prévoit que l'État pourra proposer deux modifications législatives ayant pour objet de fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code en un fonds unique, et d'accorder sa garantie au dispositif VISALE.

Au 31 décembre 2023, les modalités opérationnelles de déploiement de ces deux évolutions sont à l'étude.

1.3 Émission de deux emprunts obligataires au cours de l'année 2023

Dans le cadre de son programme EMTN 100 % durable d'un montant global maximal de 6,2 Md€, ALS a réalisé en février 2023 une émission obligataire d'un montant de 1,2 Md€, portant à 6,2 Md€ le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par ALS, soit le montant maximal de son programme d'émissions EMTN historique mis en place en 2019.

Considérant que le financement des activités d'ALS au titre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) de 2019 et du Plan de relance de 2021 repose sur le recours d'ALS à de la dette externe, levée sur les marchés financiers pour un montant global estimé de 11,3 Md€ sur la période 2018-2027, un besoin de refinancement sur le marché obligataire d'un montant global minimal de 3,3 Md€ sur la période 2023-2027, complémentaire au programme de 6,2 Md€ susvisé et consommé, a été constaté afin de permettre le financement du solde des engagements pris dans le cadre de la période quinquennale 2018-2022.

Aux termes de la Convention quinquennale 2023-2027, la limitation à 3,3 Md€ du programme d'émission obligataire d'ALS au titre de la période est conditionnée à la mise en œuvre opérationnelle de deux évolutions législatives tendant à fusionner les fonds mentionnés à l'article L.313-19-2 du Code de la construction et de l'habitation en un fonds unique, et encadrer l'octroi par l'Etat de sa garantie sur le dispositif VISALE.

La documentation juridique afférente au programme d'émission EMTN a été actualisée en ce sens en date du 13 septembre 2023, rehaussant le montant maximal du programme d'émission d'ALS de 3,3 Md€ pour le porter à 9,5 Md€. Dans ce cadre, ALS a réalisé en septembre 2023 une émission obligataire d'un montant de 1,0 Md€, portant à 7,2 Md€ le montant global d'émissions obligataires durables réalisées par ALS au 31 décembre 2023.

1.4 Notation du groupe Action Logement

Action Logement a été évalué par les agences de notation pour la première fois en 2019. La notation du groupe (Action Logement Groupe - ALG -, Action Logement Services et Action Logement Immobilier - ALI -) est alignée avec celle de l'État français. Moody's a confirmé en décembre 2023 la notation long terme des trois entités 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. Sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, Fitch a confirmé en mai 2023 la note AA- d'ALG, ALS et ALI, assortie d'une perspective stable, reflétant la perspective révisée de la France de négative stable à cette même date. Cette notation a été confirmée en fin d'exercice 2023.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings *
Note long terme senior unsecured	Aa2	AA-
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Stable
Date du dernier rapport	02/02/2024	21/12/2023

* Fitch Ratings a abaissé la note à long terme des « entités du secteur public français liées à l'État français » (Government-Related Entities), dont fait partie ALS au sens de la méthodologie de notation de l'agence de notation, à la suite de l'abaissement de la note souveraine à AA-/Stable le 28 avril 2023, assortie d'une perspective révisée de négative à stable.

1.5 Activité

● Contexte géopolitique et inflationniste

L'année 2023 a été marquée par une dégradation des perspectives économiques, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (taux, matières premières, énergie, biens et services). Ce contexte n'a toutefois pas eu d'impact significatif sur l'activité d'ALS.

Certains signaux dans la situation des bénéficiaires, à l'aune de l'activité, sont toutefois relevés :

- Forte mobilisation des dispositifs mis en place par l'association Soli'AL dont ALS est membre de droit (>50% des droits de vote), notamment le Fonds Energie et l'Aide sur quittance : en particulier, il est constaté plus d'un doublement par rapport à l'exercice 2022 des bailleurs qui activent le guichet Soli'AL pour couvrir les défaillances d'une partie des locataires, ce qui laisse présager la situation des locataires des bailleurs du groupe et hors groupe membres de l'association Soli'AL.
- Observation d'une diminution des volumes de distribution du prêt accession, en dépit de la baisse du taux (porté à 1% depuis septembre 2023), l'évolution à la baisse des volumes apparaissant davantage liée à une contraction du marché qu'à une perte d'appétence pour le produit.

● 2023, premier exercice de la Convention quinquennale 2023-2027

En 2023, les emplois tous fonds représentent 3,8 Md€ pour 6,4 Md€ en 2022. Cette diminution est conforme aux emplois prévus dans la Convention quinquennale 2023-2027, notamment marquée par la fin des financements accordés dans le cadre du PIV en 2022.

● Activité Visale

A mi-année, ALS a passé le cap du millionième contrat VISALE accordé. Au 31 décembre 2023, plus de 1 215 000 contrats VISALE ont été délivrés depuis 2016.

1.6 Opérateur National de Vente HLM (ONV)

Afin de financer ses futures acquisitions de logements, l'ONV a ouvert le 2 octobre 2023 une ligne de crédit renouvelable de 400 M€ assortie d'une option d'accordéon de 100 M€ à échéance trois ans et avec deux années d'extension possible. À ce titre, ALS s'est portée caution solidaire au bénéfice des prêteurs jusqu'à complet remboursement du crédit. À la clôture de l'exercice, un engagement hors bilan de garantie a été déclaré pour un montant de 463 M€, comprenant le principal ainsi qu'une projection des intérêts à payer.

1.7 Liquidation amiable de Ma Nouvelle Ville

Considérant ses difficultés économiques structurelles constatées depuis plusieurs exercices, la filiale est en cours de cessation d'activité à la fin de l'exercice 2023 dans le cadre d'une liquidation amiable.

Sur la base de la consultation préalable des organes de gouvernance (Conseils d'administration de MNV, ALS et ALG) compétents et des instances représentatives du personnel, la dissolution anticipée de MNV et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel, ont été entérinées le 28 novembre 2023 lors de l'Assemblée générale mixte de la filiale. L'arrêt de l'activité a ainsi pu être organisé, et un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) est déployé, comportant des mesures d'accompagnement pour permettre le reclassement des salariés de la filiale en interne au sein du groupe Action Logement ou en externe.

L'ensemble des charges afférentes au PSE a fait l'objet d'un provisionnement au titre de l'exercice 2023, étant précisé que les dépenses pourront être échelonnées jusqu'à 24 mois suivant la mise en liquidation amiable, correspondant au délai maximum de la procédure de reclassement externe. Par ailleurs, le budget 2024 de la filiale anticipe un résultat déficitaire à hauteur de -601 K€, correspondant aux dernières charges de fonctionnement (reliquat des contrats en cours et fonctionnement jusqu'à extinction de la structure).

C'est dans ce contexte, au regard des besoins identifiés pour le fonctionnement de MNV et le déploiement des mesures du PSE mis en œuvre au sein de la filiale, que l'augmentation du plafond des avances en compte courant concédées par ALS a été autorisée par le Conseil d'administration d'ALS (de 10 M€ à 20 M€). ALS a procédé le 22 décembre 2023 à un versement supplémentaire de 10 M€ sous forme d'avance en compte courant. Au 31 décembre 2023, ce compte courant d'un montant total de 20 M€ a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 18,8 M€ (voir note 4).

1.8 Migrations d'encours de financement

Au cours de l'année 2023, la rationalisation des outils de gestion d'ALS a été poursuivie avec le regroupement des encours vers le système cible. Les migrations ont été effectuées en plusieurs vagues en séparant les prêts aux personnes morales des prêts aux personnes physiques :

- Les migrations des encours personnes physiques ont débuté en février 2023 et se sont terminées en juillet 2023 pour 1,4 Md€. Elles ont également permis de rationaliser les reversements d'assurance et les plans de rattrapage. Les encours sont désormais gérés dans un outil unique.
- Les migrations des encours personnes morales ex-CIL hors production nouvelle ont débuté en novembre 2021 et se sont terminées en février 2023 pour 6,5 Md€, dont 1,9 Md€ en 2023. Au 31 décembre 2023, les encours des personnes morales ne sont plus désormais gérés que dans deux outils.

Le nombre de systèmes de gestion est ainsi passé de 31 au 1^{er} janvier 2022 à 18 fin 2022, puis 3 à fin 2023.

1.9 Loi de finances 2024

La loi de finances pour 2024 publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2023 prévoit notamment :

- La possibilité pour l'État (en lien avec les engagements pris dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027) de mettre en œuvre une garantie couvrant un excédent de sinistralité liée à la garantie des impayés de loyers et dégradations locatives supporté par ALS sur le fondement du dispositif VISALE. Le bénéficiaire juridique de cette garantie est le fonds créé au 1° du II de l'article, qui assure la fusion des cinq fonds d'ALS en un fonds unique. La fusion des fonds est nécessaire pour regrouper les différentes composantes du coût de la garantie VISALE, aujourd'hui dispersées sur différents fonds gérés par ALS, et ainsi pouvoir octroyer la garantie de l'État au nouveau fond unique. Cette garantie doit limiter le besoin d'endettement d'ALS.
- L'élargissent du périmètre d'intervention d'Action Logement en Outre-mer à Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.
- L'article 33 de la loi de finances pour 2024, transpose en droit interne la directive du 14 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondiale de 15 % pour les groupes d'entreprises multinationales et des groupes nationaux de grande envergure dans l'union, dites « Pilier II ». Cette directive fait application du modèle des règles GloBE (Global Anti-Base Erosion) du cadre inclusif OCDE/G20. La France a choisi de transposer la directive en instituant un impôt complémentaire national concernant les entités faiblement imposées sur son territoire. Cet impôt complémentaire résulte, schématiquement, de la constatation d'un taux effectif d'imposition inférieur à 15 %, lequel est déterminé au niveau d'un groupe consolidé par le ratio des impôts couverts sur le résultat issu des états financiers établis aux fins de consolidation (différents donc du résultat imposable). De ce fait, le groupe Action logement pourrait se trouver concerné par une telle situation de sous imposition. Dans ce cadre, Action Logement étudie actuellement la mise en œuvre du périmètre d'application et ses éventuelles limitations.

1.10 Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Public de l'Habitat (OPH)

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat a déposé deux recours contentieux à l'encontre de l'État et du groupe Action Logement auprès du Tribunal administratif, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation. Une provision est inscrite dans les comptes pour couvrir les frais de procédure et d'avocats susceptibles d'être supportés par ALS dans ce cadre.

1.11 Qualification d'administration publique d'Action Logement Services (APU)

La mise à jour des comptes nationaux publiée le 31 août 2022 a conduit l'INSEE à procéder à la classification d'ALS en qualité d'administration publique, en catégorie ODAC (Organismes Divers d'Administration Centrale). Au 31 décembre 2023, cette opération qui relève d'un strict classement statistique et comptable n'emporte en l'état aucune conséquence sur le statut de la société. Sur la base de cette classification, le ministre chargé des Comptes Publics pourrait inscrire ALS, par voie d'arrêté, sur la liste des organismes ne pouvant contracter auprès d'un établissement de crédit un emprunt dont le terme est supérieur à douze mois, ni émettre un titre de créance dont le terme excède cette durée. Aux termes de la Convention quinquennale 2023-2027, toute prise de décision relative à l'interdiction d'endettement de plus de douze mois d'ALS est suspendue dès lors que le premier jugement du recours initié auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise à l'encontre de la décision de l'INSEE n'aura pas été rendu. L'arrêté susvisé n'a pas été pris au 31 décembre 2023.

2/ LES CONVENTIONS APPLICABLES EN 2023

2.1 Convention quinquennale 2023-2027

Cf. note 1.1

2.2 Convention tripartite État – ANRU – Action Logement

L'ensemble des engagements de subventions consacrées aux programmes de rénovation urbaine pris par ALS dans le cadre de la convention tripartite signée entre l'État, l'ANRU et Action Logement le 11 juillet 2018 et de l'avenant signé le 10 juillet 2021 ont été versés suivant le tableau ci-après :

(en M€)

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Engagements annuels sous forme de subvention à verser	476	475	445	390	324	2 110
Montant total versé au titre de l'année	460	450	450	390	540	2 290
➔ Montant versé par ALS sur l'enveloppe annuelle	280	450	450	390	540	
➔ Montant versé par ALS sur l'enveloppe 2017	180					
Dettes de fin d'année	196	221	216	216	0	

Dans le cadre de la Convention quinquennale pour la période 2023-2027 signée le 16 juin 2023 entre l'État et le Groupe, Action Logement a confirmé sa participation au financement du renouvellement urbain dans le cadre des engagements déjà pris au titre du NPNRU. Ainsi, la convention fixe les montants annuels qui seront versés sur la période 2023-2027, pour un total de 3,8 Md€, dont 2,2 Md€ en subvention. Une convention tripartite État / ANRU / Action Logement précisera ces engagements.

Au titre de 2023, 324 M€ ont été versés par ALS sous forme de subventions. Au 31 décembre 2023, 5,2 Md€ sont comptabilisés en engagements hors bilan au titre des subventions ANRU pour une période se terminant en 2032.

2.3 Prêts de haut de bilan

Les conventions signées le 5 juin 2018 entre Action Logement Services, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et l'État sont les suivantes :

● Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0

Dans le prolongement de la convention quinquennale, ALS s'est engagée, au titre de sa participation à la politique nationale, à financer la bonification (écart entre le taux du marché et le taux proposé par la CDC aux organismes du logement social) de 2 Md€ de prêts de haut de bilan dans les conditions suivantes :

- Action Logement finance la bonification de 2 Md€ de prêts haut de bilan qui sont proposés aux organismes du logement social, en contrepartie de droits de réservation sur l'assiette des financements délivrés, afin de les accompagner dans leurs projets de construction et de rénovation.
- L'impact du coût financier de cette bonification est lissé sur la durée du prêt.
- Le montant de la bonification de ces prêts est versé au bénéfice de la CDC. Ces versements font l'objet d'une garantie de l'État qui bénéficie d'une contre-garantie de la part d'ALS.
- À ce titre, 719 674 K€ d'intérêts de bonification figurent en engagement hors bilan et 35 607 K€ ont été versés à la CDC en 2023.

● Garantie financière

Cette garantie autonome couvre l'éventuel non-paiement des montants dus par ALS à la CDC au titre de l'engagement de bonification jusqu'en 2045, dans la limite d'un montant maximal cumulé de 1,2 Md€. La garantie financière constituée de créances de prêts octroyés aux bailleurs sociaux s'élève à 834 985 K€, soit 116 % de la bonification restant à verser à la CDC. Elle figure dans les engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2023.

3/ PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

3.1 Référentiel comptable

Par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, Action Logement Services est réputée agréée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en qualité de société de financement au sens de l'article L.511-1, II du Code monétaire et financier.

La comptabilité d'ALS est régie par les textes suivants :

1. Le règlement ANC 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action logement homologué le 26 décembre 2017 ;
2. Sous réserve des adaptations prévues au règlement ANC 2017-02, ALS applique pour l'établissement de ses comptes annuels les dispositions du règlement ANC n° 2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire ;
3. Le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 instaure la tenue d'une comptabilité séparée par fonds, qui sont au nombre de cinq : Fonds PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), Fonds de garantie, Fonds PEAE (Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction), Fonds PSEEC (Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction) et Fonds de fonctionnement (dédié aux investissements et charges nécessaires au fonctionnement).
4. L'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement permet de dégager un résultat comptable nul, avant prise en compte du résultat des cessions des immeubles et terrains d'exploitation. Chacun des fonds participe à la couverture du fonds de fonctionnement par prélèvement, d'une part pour sa quote-part de charges directement affectables et d'autre part pour sa quote-part de charges communes répartie selon le prorata suivant : charges totales de chaque fonds minorées de celles ayant bénéficié d'une imputation directe rapportées aux charges totales de l'ensemble des quatre fonds (PEEC, FG, PEAC, PSEEC).

3.2 Méthodes et règles d'évaluation

Les principes comptables généraux ont été appliqués dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- indépendance des exercices,
- comparabilité des exercices et permanence des méthodes comptables par rapport à l'exercice précédent,

et conformément aux règles généralement admises d'établissement et de présentation des comptes annuels et du règlement ANC 2017-02.

3.3 Créances douteuses et dépréciation des opérations avec la clientèle

Créances douteuses

Les créances douteuses sont constituées de l'ensemble des encours échus et non échus, garantis ou non, dus par les débiteurs dont un concours au moins présente un risque de crédit avéré, identifié de manière individuelle. Un risque est avéré dès lors qu'il est probable que l'établissement ne percevra pas tout ou partie des sommes dues au titre des engagements souscrits par la contrepartie, indépendamment de l'existence de garantie ou de caution.

Nonobstant le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des Normes Comptables, l'identification en encours douteux est effectuée en accord avec les événements de défaut définis à l'article 178 du règlement européen n° 575/2013 du 26 juin 2013 relatif aux exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit, les orientations de l'EBA (EBA/GL/2016/07) sur l'application de la définition du défaut et le règlement délégué 2018/1845 de la Banque Centrale Européenne relatif au seuil d'évaluation de l'importance des arriérés sur des obligations de crédit, applicable au plus tard au 31 décembre 2020.

La définition des encours en défaut est ainsi précisée par l'introduction d'un seuil relatif et d'un seuil absolu à appliquer aux arriérés de paiement pour identifier les situations de défaut, la clarification des critères de retour en encours sains avec l'imposition d'une période probatoire et l'introduction de critères explicites pour le classement en défaut des crédits restructurés.

Des critères d'appréciation complémentaires du périmètre des encours douteux sont également définis et consistent principalement en l'existence d'un ou plusieurs impayés dépassant les seuils de matérialité depuis trois mois au moins, l'existence de procédures contentieuses, une cotation Banque de France FIBEN dégradée ou une identification dans la liste des personnes morales « sensibles » sur base de l'analyse financière de la contrepartie pour les personnes morales, et la présence de procédure de surendettement pour les personnes physiques.

L'identification des encours douteux compromis au sein des encours douteux est en cours d'analyse au 31 décembre 2023. Le déploiement dans les outils de gestion est prévu pour 2024.

Dépréciation

Les créances, dont le recouvrement est devenu incertain, donnent lieu à la constitution de dépréciations, inscrites en déduction de l'actif, destinées à couvrir le risque de perte. Il est fait application des dispositions particulières du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 modifié, relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement des anciens organismes collecteurs, précisées ci-après. Le règlement ANC n° 2017-02 a en effet prévu le maintien de ces dispositions. Ce cadre général prévoit les règles minimales de provisionnement basées sur l'ancienneté des impayés. Ces règles sont les suivantes :

- Prêts aux personnes physiques

Les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois, sont dépréciés à hauteur des impayés et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties réelles.

- Prêts aux personnes morales

Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés à 50 % pour la part échue ainsi que pour le capital restant dû exigible à moins de cinq ans. Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de un an sont dépréciés en totalité pour la part échue, ainsi que pour le capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Au-delà de ce socle minimal constitué par les prescriptions réglementaires définies par le règlement ANC n° 2017-02, des provisions peuvent être constatées pour couvrir l'estimation interne du risque de crédit des encours douteux, conformément au règlement ANC n° 2014-07. Ainsi, pour chaque créance devant faire l'objet d'une dépréciation, le montant de la dépréciation comptabilisée correspond au maximum entre la provision « réglementaire » et l'estimation interne de la perte attendue. En 2023, ALS a mis en œuvre une évolution dans les modalités d'estimation de ces provisions calculées, notamment afin de couvrir l'ensemble du périmètre des encours douteux, ceci conduisant en particulier à provisionner sur l'exercice les encours déclassés présentant des impayés de plus de 3 mois dépassant les seuils de matérialité. Les règles sont les suivantes :

- Prêts aux personnes physiques

Le calcul repose sur une approche forfaitaire et est réalisé d'une manière différenciée selon les critères de classification en douteux (impayés supérieurs à 3 mois dépassant les seuils de matérialité, contentieux, dossier en surendettement). En 2024, les taux de provisionnement déterminés par une approche forfaitaire feront l'objet d'une confirmation par une approche statistique s'appuyant sur l'historique des pertes constatées.

- Prêts aux personnes morales

Le calcul repose sur une approche forfaitaire et est réalisé d'une manière différenciée selon les critères de classification en douteux (impayés supérieurs à 3 mois dépassant les seuils de matérialité, contentieux, liste des personnes morales « sensibles », une cotation Banque de France FIBEN dégradée). En 2024, les taux de provisionnement déterminés par une approche forfaitaire feront l'objet d'une confirmation par une approche statistique s'appuyant sur l'historique des pertes constatées complétée d'une approche à dire d'expert pour les expositions les plus significatives.

3.4 Obligations et autres titres à revenu fixe

Les opérations sur titres sont régies au plan comptable par le règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC) qui définit les règles générales de comptabilisation et de valorisation des titres ainsi que les règles relatives à des opérations particulières de cession comme les cessions temporaires de titres. Les titres sont classés dans les catégories suivantes : titres de participation et parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme, titres d'investissement, titres de l'activité de portefeuille, titres de placement et titres de transaction. Pour les titres de transaction, de placement, d'investissement ainsi que de l'activité de portefeuille, les risques de défaillance avérés de la contrepartie dont les impacts peuvent être isolés font l'objet de dépréciations. Les mouvements de dépréciations sont inscrits en coût du risque.

Aucun transfert de catégorie n'est intervenu au cours de l'exercice.

● Titres participatifs

Dans le cadre de la mise en œuvre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, ALS a souscrit des titres participatifs d'Offices Publics de l'Habitat concernés par un regroupement ou un projet de regroupement, leur permettant ainsi de pouvoir exercer pleinement leurs missions d'organismes d'HLM. Ces titres sont assimilés à des quasi-fonds propres sans être porteurs de droits de vote, ils n'ont pas d'échéance et ne sont pas remboursables par l'entreprise émettrice avant 7 ans. Ils génèrent une rémunération annuelle composée d'un intérêt fixe et d'une part variable basée sur l'autofinancement locatif. Ces titres sont classés dans la catégorie titres de placement.

A la clôture de l'exercice, compte tenu de l'objet initial d'investissement, de leur souscription récente et de la perception effective de la rémunération annuelle prévue au contrat d'émission, aucun indice de perte de valeur n'a été relevé.

3.5 Parts dans les entreprises liées

● Titres de participation

Les titres de participation sont évalués par comparaison entre la valeur nette comptable et la quote-part détenue dans les capitaux propres de la société concernée. Dans le cas où la situation nette est négative, les titres sont dépréciés en totalité et une provision complémentaire est comptabilisée à due concurrence de la quote-part dans la situation nette négative, soit en dépréciation d'actif (dans le cas d'un compte courant par exemple), soit en provision pour risques.

3.6 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont enregistrées au coût d'acquisition. Elles sont issues, outre celles acquises depuis la création d'ALS, des vingt ex-CIL et neuf GIE fusionnés lors de la réforme de 2017. La migration des immobilisations s'est faite au cours de l'exercice 2018.

Les dépenses engagées pour les logiciels créés en interne sont immobilisées lorsque les conditions suivantes sont simultanément remplies : le projet est considéré comme ayant de sérieuses chances de réussite technique, ALS a l'intention de produire le logiciel et de s'en servir durablement pour répondre à ses propres besoins. Les dépenses immobilisées sont celles engagées durant la phase de production du logiciel. Dans le cas contraire, les dépenses sont constatées en charges de la période.

Les amortissements appliqués aux acquisitions depuis la création d'ALS, sont calculés en mode linéaire sur des durées variant en fonction de la nature des immobilisations et des durées réelles d'utilisation :

Intitulé	Mode	Durée moyenne
<i>Brevets, licences, logiciels</i>	Linéaire	<i>3 ans</i>
<i>Etudes informatiques logiciels internes</i>	Linéaire	<i>5 ans</i>
<i>Bâtiments destinés à l'administratif et au commercial</i>	Linéaire	<i>30 ans</i>
<i>Installations, agencement bâtiment</i>	Linéaire	<i>10 ans</i>
<i>Matériels de transport</i>	Linéaire	<i>5 ans</i>
<i>Matériel informatique serveurs , téléphonie, audiovisuel</i>	Linéaire	<i>5 ans</i>
<i>Matériel restaurant d'entreprise</i>	Linéaire	<i>10 ans</i>
<i>Mobilier</i>	Linéaire	<i>10 ans</i>

Le projet du Flex Office sur le site de Grand Seine, avait nécessité la révision des durées d'amortissement sur des immobilisations (cloisons, sols et restaurant d'entreprise) en 2022 avec une nouvelle échéance de fin d'amortissement à prévue fin 2025. En 2023, cette échéance a été portée à fin 2024, sans impact significatif sur le résultat.

3.7 Primes de remboursement des obligations

Les primes de remboursement des obligations sont systématiquement amorties sur la durée de chaque ligne d'emprunt concerné au prorata des intérêts courus.

3.8 Passifs sociaux

Les passifs sociaux concernent les indemnités de départ en retraite et médailles du travail. Les provisions au titre des indemnités de départ en retraite et médailles du travail sont estimées annuellement par un cabinet d'actuaire externe, sur la base d'un accord d'entreprise de l'UES Action Logement signé le 30 mars 2018. La base de calcul est le fichier du personnel en CDI présent au 31 décembre 2023. La méthode d'évaluation actuarielle des engagements a été réalisée selon la méthode des unités projetées. Pour les indemnités de départ en retraite, les actifs de couverture viennent en déduction de la provision.

Les calculs sont effectués par bénéficiaire selon le processus suivant :

◆ Calcul de la valeur actuelle probable (VAP)

La VAP est estimée par projection de la prestation à l'échéance et intégration de facteurs d'actualisation financière et de probabilisation :

- **Table de survie**table INSEE H/F 2019-2021 (en remplacement de la table INSEE H/F 2018-2020 utilisée au 31/12/2022)
- **Table de turnover**les tables sont décroissantes en fonction de l'âge et prennent des valeurs variant de 5 % à 0 %, nulles au-delà de 50 ans

◆ Détermination de la Projected Benefit Obligation (PBO)

Le calcul repose sur le principe de répartition linéaire des droits sur la durée de vie active du salarié. Elle est égale à la fraction de la valeur actuelle probable (VAP) correspondant aux droits acquis à la clôture de l'exercice, au prorata de l'ancienneté à cette date par rapport à l'ancienneté totale qu'aura le salarié à la date de versement de la prestation.

Aucun changement de méthode n'a été opéré par la société dans le cadre de la recommandation ANC de novembre 2021 relative aux règles d'évaluation et de comptabilisation des engagements de retraite qui laisse le choix aux entreprises entre la méthode en vigueur jusque-là : à savoir une attribution linéaire des droits sur l'ensemble de la période d'emploi du salarié, et une nouvelle méthode consistant en l'attribution linéaire sur la période précédant l'âge de départ en retraite permettant d'atteindre le plafond de droits.

En effet, ce changement n'a pas d'incidence pour la société du fait que l'accord applicable ne comporte pas de plafond des droits après un certain nombre d'années d'ancienneté.

Les hypothèses et paramètres retenus sont les suivants :

- **Âge de cessation d'activité**67 ans pour les cadres et 64 ans pour les non-cadres (contre respectivement 65 ans et 63 ans à la clôture 2022, les hypothèses ayant été actualisées dans le contexte de la réforme des retraites, cf. loi 2023-270 du 14 avril 2023)
- **Taux d'actualisation**3,17 % (taux iBoxx Corporate Bonds AA 10+ observé au 31/12/2023, contre 2,90 % en 2022)
- **Taux d'évolution des salaires**4,00 % pour les cadres et les non-cadres, inflation incluse
- **Taux de revalorisation du PMSS**2,75 %
- **Taux de charges sociales**58,7 %

3.9 Engagements sur enveloppe « dotation en fonds propres » dans le cadre de la Convention quinquennale

Il est fait application de la directive d'Action Logement Groupe du 12 juin 2020 dans la prise en compte des dotations en fonds propres des sociétés du groupe Action Logement par référence à l'article L.313-18-1 II du CCH et de la convention visée au 13^e alinéa de l'article L.313-3 du CCH. La directive fixe les règles du fait générateur des engagements et des décaissements au sein du groupe Action Logement. Sont concernées les enveloppes annuelles de dotation en fonds propres fixées dans la Convention quinquennale 2023-2027, qui constituent au niveau d'Action Logement Services des subventions versées ou à verser à Action Logement Immobilier.

Par décision de son Conseil d'administration, Action Logement Groupe définit au titre d'une année déterminée les enveloppes de subventions à distribuer par Action Logement Services à Action Logement Immobilier, sur la base des demandes de financement d'Action Logement Immobilier justifiées par les engagements prévisionnels de production au titre de la Convention quinquennale 2023-2027. Conformément aux décisions de l'associé unique, Action Logement Services attribue et verse les subventions à Action Logement Immobilier sur courrier d'appel de fonds et après validation de ses instances.

Les attributions de subventions d'ALS à ALI, prévues dans la Convention quinquennale 2023-2027 pour lui permettre d'acquérir ou de souscrire des titres de participation dans les sociétés mentionnées au 1° et au 2° de l'article L. 313-20-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), sont enregistrées en engagements hors bilan au cours de l'exercice de décision d'autorisation de versement des fonds par le Conseil d'Administration de l'associé unique ALG. Ces subventions sont constatées en charges d'exploitation non bancaires au cours de l'exercice durant lequel ALI appelle les fonds.

L'enveloppe est principalement destinée à des dotations fonds propres d'ALI dans ses filiales, notamment dans le cadre du plan « 30 000 logements pour l'emploi ». À ce titre, figurent en charges de l'exercice 400 M€.

3.10 Engagements en faveur des politiques nationales

Les modalités de rattachement à l'exercice considéré ressortent de l'analyse des conventions à exécution successive, telle que faite dans la note de présentation du règlement ANC n° 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du groupe Action Logement. Les sommes allouées par ALS au cours d'un exercice au titre de la politique nationale pour le logement et figurant dans les conventions signées entre Action Logement, l'État et un autre organisme tiers (sous la forme d'une enveloppe annuelle définie dans ces conventions), constituent une charge d'exploitation non bancaire de l'exercice. Le solde alloué sur les exercices ultérieurs constitue un engagement donné qui figure dans le hors bilan des états de synthèse.

Sont considérés comme des organismes agissant en faveur des politiques nationales l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'Agence nationale pour l'information sur le logement et les agences départementales pour l'information sur le logement (ANIL-ADIL), le Fonds national des aides au logement (FNAL), le Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL).

À ce titre, figurent en charges de l'exercice 324 M€ pour l'ANRU, 300 M€ pour le FNAP, 9 M€ pour l'ANIL-ADIL. Concernant les engagements hors bilan de subventions au 31 décembre 2023, ils s'élèvent à 5,2 Md€ pour l'ANRU (cf. 2.2), 150 M€ pour le FNAL et 36 M€ pour l'ANIL.

3.11 Comptes consolidés

Le règlement ANC n° 2017-02 a fixé la première consolidation à compter de l'exercice 2018.

ALS établit des comptes consolidés, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 99-07 relatives aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire et à compter du 1^{er} janvier 2021, conformément au règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation d'ALS comprend les filiales suivantes : Astria Foncier, Ma Nouvelle Ville, Solendi Expansion et Opérateur National de Vente. Les comptes consolidés d'ALS constituent un sous-palier de la consolidation d'ALG, à laquelle ils sont intégrés conformément aux dispositions du règlement n° 99-02 modifié au Comité de la réglementation comptable du 29 avril 1999 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

3.12 Régime fiscal

L'ordonnance du 26 octobre 2016 prévoit dans son article 5, une exonération partielle des activités d'ALS selon le critère de service d'intérêt général (SIEG) applicable aux organismes HLM. Cette ordonnance est complétée par un rescrit fiscal en date du 19 décembre 2017 dont la date d'effet est au 1^{er} janvier 2017. Le rescrit fixe le principe d'une répartition des produits et des charges entre les secteurs, exonéré et taxable au moyen de clés de répartition. Les opérations conclues avant le 1^{er} janvier 2017 sont exonérées d'impôt sur les sociétés. L'application de ces principes conduit à la sectorisation du résultat de la manière suivante :

- Résultat du secteur fiscalisé : bénéfice de 44 172 K€ après impôt de 6 531 K€
- Résultat du secteur exonéré : déficit de 291 993 K€

Compte tenu des déductions et réintégrations fiscales, le résultat fiscal est bénéficiaire de 51 579 K€ avant imputation des déficits reportables. Le solde des déficits fiscaux reportables est de 1 596 534 K€ au 31 décembre 2023.

4/ FONDS DE GARANTIE

Le fonds de garantie enregistre les opérations liées aux aides pour la sécurisation locative, comprenant quatre dispositifs : LOCA-PASS, VISALE, Garantie universelle des risques locatifs (GURL), sécurisation des fonds accédants Prêts Accession Sociale (PAS).

◆ Les dispositifs GURL

Le dispositif PASS-GRL institué par le décret n° 2007- 92 du 24 janvier 2007 perdure. Au cours de l'exercice 2023, 1 001 K€ ont été recouverts auprès des assureurs et reversés à Action Logement Services ; 259 K€ ont été appelés par les assureurs au titre des sinistres.

Le fonds de garantie universelle régi par le décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009 qui a remplacé le PASS-GRL, a pris fin le 31 décembre 2021.

◆ Le dispositif de sécurisation des accédants PAS

Le dispositif mis en place entre 1999 et 2003, couvre les contrats de prêts émis par les banques et garantis par le SGFGAS. Il s'éteindra définitivement à horizon 2033. Figurent dans les comptes d'Action Logement Services, un dépôt de 60 K€ auprès du SGFGAS au titre d'un fonds de roulement en cas de sinistre et une provision pour risques de 800 K€ au passif du bilan. La provision est reprise linéairement de 100 K€ annuels, jusqu'à l'extinction du dispositif. Aucun appel de fonds du SGFGAS n'est intervenu depuis 2015.

◆ Les garanties LOCA-PASS

Ce dispositif est constitué des mises en jeu LOCA-PASS correspondant aux sommes sollicitées par les bailleurs du parc social dans le cadre des impayés de loyers et charges et dont le remboursement est demandé aux locataires. Action Logement Services a mis fin à la distribution des garanties LOCA-PASS depuis le 31 mai 2019. L'encours des mises en jeu LOCA-PASS ressort à 47 898 K€, déprécié en totalité. Il n'y a plus d'engagement hors bilan.

● L'activité VISALE

Le dispositif VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) a été mis en place en 2016 par l'APAGL. Il s'appuie sur une caution accordée par Action Logement Services au locataire, pour prendre en charge en cas de défaillance le paiement du loyer et des charges locatives de sa résidence principale dans le parc privé (avec un plafond de 36 mensualités sur la durée du bail) et dans le parc social pour les étudiants (avec un plafond de 9 mensualités sur la durée du bail). Il prend également en charge les dégradations locatives au départ du locataire, uniquement du parc privé. Le plan de relance signé en février 2021, a élargi le dispositif VISALE aux salariés de plus de 30 ans, gagnant moins de 1 500 € net par mois pour favoriser leur accès à un logement locatif dans le secteur privé. En outre, une garantie « dégradations locatives » a été mise en place le 1^{er} février 2019 à destination du parc privé, afin de couvrir les dégradations du logement constatées après le départ du locataire.

L'APAGL pilote le dispositif VISALE et assure l'interface entre les acteurs bénéficiaires de VISALE (bailleurs, locataires, partenaires) et Action Logement Services pour les opérations financières relatives aux mises en jeu de la garantie et au recouvrement des créances.

319 107 contrats de cautionnement ont été accordés au cours de l'année 2023, contre 282 541 en 2022. Les créances locataires VISALE s'élèvent à 130 739 K€ (97 420 K€ fin 2022) et sont dépréciées à hauteur de 122 764 K€ (77 936 K€ fin 2022). Les modalités de calcul de cette dépréciation s'appuient sur une hypothèse de taux de recouvrement à l'ultime des mises en jeu de 27%, après déduction du montant déjà recouvré.

L'estimation des provisions de passif afférentes au dispositif de garantie VISALE est réalisée par un actuaire indépendant, membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR. L'évaluation de la provision de passif à la date de clôture consiste à évaluer l'ensemble des prestations qui seront payées sur toute la durée des différents baux, au titre des cautions accordées entre 2016 et le 31 décembre 2023. De ce fait, lesdites provisions intègrent aussi bien les sinistres de survenance antérieure au 31 décembre 2023 que ceux de survenance postérieure à cette date pendant la durée de bail couverte pour les baux souscrits avant cette date.

En 2023, ALS a mis en œuvre une évolution dans les modalités d'estimation de cette provision de passif (cf. ci-dessous).

A/ Estimation de la provision de passif

● Rappel sur les composantes de la provision de passif

Les composantes retenues pour le calcul de la provision de passif sont les provisions pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés, les prévisions de recours au titre de la garantie loyers impayés et les provisions pour sinistres au titre de la garantie dégradations locatives.

● Rappel des modalités d'estimation de la provision pour les comptes arrêtés au 31 décembre 2022

L'évaluation de la provision pour sinistres au titre de la garantie loyers impayés était réalisée à partir d'une méthode « paramétrique » s'appuyant sur trois paramètres : fréquence x durée de la mise en jeu x montant du loyer.

- Fréquence : le taux de mise en jeu de la caution correspond à la fréquence des sinistres des baux concernés par le dispositif VISALE. La fréquence a été déterminée de façon prospective, relativement aux caractéristiques du dispositif VISALE.
- Durée de la mise en jeu : il s'agit de la durée d'impayé qui correspond à la durée de couverture du bail par la caution. La durée de la mise en jeu correspond au business plan du dispositif VISALE pour chaque catégorie de locataire.

- Montant du loyer : le montant du loyer payé par le locataire couvert par le dispositif VISALE au titre du visa concerné, inclut les charges mensuelles. Pour les deux premiers paramètres, une évaluation prospective est réalisée.

Les prévisions de recours sont déterminées par année d'effet de bail et par catégorie de locataire, en appliquant le taux de recours à la charge à l'ultime (brute de recours), sur base de données historiques, puis en déduisant les recours déjà encaissés. Pour les dégradations locatives, la provision est estimée en rapportant les prestations versées au titre de la garantie aux prestations versées au titre de la garantie loyers impayés sur le périmètre du parc privé.

● Evolution dans les modalités d'estimation pour l'arrêté au 31 décembre 2023

Pour l'exercice 2023, dans un contexte où les données de sinistralité sont désormais suffisantes, ALS a décidé de faire évoluer les modalités d'estimation des provisions pour sinistres au titre des garanties loyers impayés pour retenir une évaluation de type « Chain Ladder », basée sur une projection des données observées jusqu'à l'ultime, en segmentant les données par catégorie de locataires. Les prestations projetées au titre de la garantie loyers impayés englobent également les frais de contentions. Cette méthode, communément utilisée pour la mesure de ce type de provision par les assureurs, présuppose que les modèles d'évolution des pertes historiques sont indicatifs des modèles d'évolution des pertes futures. Cette méthode est d'autant plus pertinente que l'historique de données est important et fiable. Compte tenu de l'observation des sinistres passés et d'un historique de données désormais suffisant, l'évaluation de type « Chain Ladder » permet d'obtenir une meilleure évaluation des risques encourus à la date de clôture.

Plus précisément, l'évaluation de type « Chain Ladder » retenue est la méthode de Mack, qui permet d'estimer l'erreur de prédiction associée à la méthode sur la base de la détermination d'un seuil de confiance. Dans le contexte d'évolution sur la période dans les modalités d'estimation, il a été décidé de retenir un seuil de confiance élevé à 99,99%. A titre informatif, la sensibilité de la provision pour sinistres au paramètre de seuil de confiance retenu est la suivante :

- Pour un seuil de confiance de 95% : 175,0 M€.
- Pour un seuil de confiance de 90% : 166,7 M€.

Concernant les prévisions de recours et les dégradations locatives, la méthode d'estimation est identique à 2022.

La provision pour risques est de 189 000 K€ en 2023 (205 980 K€ fin 2022), avec les composantes suivantes :

- Provisions pour sinistres au titre de la garantie des loyers impayés : 240 600 K€ ;
- Prévisions de recours à encaisser : -57 800 K€ ;
- Provision pour sinistres au titre de la dégradation locative : 6 200 K€.

B / Le coût du risque VISALE

(en K€)

Coût du risque VISALE	31/12/23	31/12/22
<i>Dotation dépréciation d'actif</i>	44 828	28 361
<i>Dotation provision de passif</i>	-16 981	65 432
<i>Pertes</i>	11 330	606
TOTAL	39 177	94 399

Le coût du risque VISALE de 39 177 K€ représente une dotation nette de l'exercice.

C / Les capitaux propres

La recapitalisation du fonds de garantie opérée lors de cet exercice (300 M€) et des exercices précédents permet de respecter la limite réglementaire du ratio de solvabilité à la date de clôture, bien que ce fonds soit structurellement déficitaire.

D / Les engagements hors bilan VISALE sont de 9 189 946 K€ (au lieu de 9 081 622 K€ fin 2022)

Les nouveaux engagements hors bilan accordés sur contrats 2023 sont de 4,696 Md€. La réduction des engagements hors bilan antérieurs est de 4,588 Md€.

5/ AUTRES INFORMATIONS

5.1 Effectif

L'effectif présent au 31 décembre 2023 est de :

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	953	917
Employés et agents de maîtrise	1 602	1 661
<i>dont contrats en alternance</i>	85	61
Total	2 555	2 578

L'effectif moyen sur l'exercice est de 2 580 ETP (2 675 en 2022).

5.2 Rémunérations, avances, crédits et engagements

Les membres du Conseil d'administration ne sont pas rémunérés et ne perçoivent pas de jetons de présence.

5.3 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes liés à la mission de certification des comptes s'élève à 974 K€ TTC (1 177 K€ TTC en 2022). Ces honoraires tiennent compte de la complexité de l'environnement depuis la réforme Action Logement de 2017, des migrations réalisées au cours de l'exercice et de l'intervention de spécialistes des systèmes d'Information.

(en K€)

Honoraires de commissariat aux comptes de certification des comptes sociaux et consolidés	31/12/23
➔ Mazars	367
➔ PricewaterhouseCoopers (PWC)	445
Montant H.T.	812 (*)
TVA 20 %	162
TOTAL T.T.C	974

(*) dont 30 K€/H.T. pour l'audit des comptes consolidés

Des services accessoires à la certification des comptes viennent en complément de ce montant, notamment les lettres de confort liées aux émissions obligataires et le rapport de performance extra financière.

5.4 Collecte

La collecte reçue des entreprises en 2023 s'élève à 1 815 M€ hors réinvestissement (1 735 M€ en 2022), en augmentation de 4,6 % par rapport 2022. La répartition par mode de versement est la suivante : 1 429 M€ (79 %) reçus sous forme de subventions et 386 M€ (21 %) reçus sous forme de prêts à vingt ans. Les remboursements de collecte échue se sont élevés à 195 M€ (199 M€ en 2022), soit une baisse de 2 %.

Note 1 - Créances sur des établissements de crédit et assimilés

(en K€)

	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022					
Banques comptes courants	48 687	337 968					
Placements banques	2 862 765	2 459 996					
<i>Livrets</i>	266 961	214 172					
<i>Compte rémunéré</i>	838 496	878 079					
<i>C.A.T.</i>	1 716 207	1 342 750					
<i>Autres placements</i>	41 100	24 994					
	2 911 452	2 797 964					
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement		
Total trésorerie par fonds	1 003 248	1 428 932	124 511	242 662	112 099	2 911 452	Total au 31/12/2023
	1 162 059	1 140 402	133 397	240 267	121 839	2 797 964	Total au 31/12/2022

Note 2 - Opérations avec la clientèle

(en K€)

CRÉANCES À DES PERSONNES PHYSIQUES	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Prêts aux personnes physiques	3 928 964	178 430	83 784	42 924	79	4 234 181	3 926 050
<i>Encours prêts</i>	3 871 574		83 435	41 958		3 996 966	3 681 338
<i>Créances douteuses personnes physiques</i>	54 268	178 388	294	925		233 875	241 366
<i>Intérêts</i>	3 122	43	55	42		3 261	3 230
<i>Autres</i>					78	78	115
Total général	3 928 964	178 430	83 784	42 924	79	4 234 181	3 926 050
Dépréciations - Prêts personnes physiques	52 758	170 806	271	905		224 741	190 538
Valeur Nette	3 876 206	7 624	83 512	42 019	79	4 009 439	3 735 511

CRÉANCES À DES PERSONNES MORALES	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Financements prêts aux personnes morales	14 004 064			34 914		14 038 979	12 947 357
<i>Groupe</i>	6 557 932			27 559		6 585 491	5 927 888
<i>Hors groupe</i>	7 446 133			7 355		7 453 488	7 019 469
Créances douteuses personnes morales	170 455			249		170 704	129 987
Intérêts sur financements aux personnes morales	62 621			95		62 716	63 435
Total général	14 237 141			35 258		14 272 399	13 140 779
Dépréciations - Prêts personnes morales	79 778			145		79 923	55 194
Valeur Nette	14 157 363			35 113		14 192 476	13 085 585

Note 3 - Obligations et autres titres à revenu fixe

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Titres participatifs et obligations	101 662					101 662	101 610
Total général	101 662					101 662	101 610
Dépréciations - Titres participatifs et obligations	283					283	283
Valeur Nette	101 380					101 380	101 328

L'enveloppe de 100 M€ de titres participatifs répartie sur 15 OPH, prévue dans le Plan d'Investissement Volontaire pour soutenir la restructuration des bailleurs sociaux, a été intégralement versée à fin 2022.

Les titres participatifs et obligations détenus sont remboursable à leur prix d'acquisition.

La ventilation par émetteurs des titres participatifs et obligations est la suivante à la date de clôture :

- Organismes publics : 100 000 K€.
- Autres émetteurs : 1 662 K€.

Note 4 - Parts dans les entreprises liées

Tableau de suivi des titres ALS - Brut, provisions, bilans des sociétés filiales

(en K€)

Raison sociale	Montant du capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue	Valeur brute des titres détenus au 31/12/2023	Dépréciation titres 31/12/2022	Dotations dépréciation 2023	Reprises dépréciation 2023	Dépréciation titres 31/12/2023	Valeur nette des titres détenus au 31/12/2023	Prêts et avances consenties par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Participations PEEC				666 071	71			71	666 000	334 000	463 381			
ONV	666 033	1 938	99,995%	666 000					666 000	334 000	463 381	72 349	10 505	
Astria Foncier	77	125	99,998%	71	71			71					-827	
Participations PSEEC				12 744	11 342	670		12 012	732	20 000				
Ma Nouvelle Ville	7 196	-11 365	99,679%	9 489	9 489	0		9 489		20 000		2 956	-14 730	
Atriom	1 100	-1 032	100,000%	1 797	1 188	477		1 665	132			331	-561	
Réunion Habitat	600	-9	99,983%	600					600			1 330	-128	
Martinique Habitat	820	-1 011	100,000%	858	665	193		858				74	-194	
Participation Fonctionnement				126 742					126 742					
Solendi Expansion	99 408	76 435	100,000%	126 742					126 742			25 335	3 991	
Parts à titre gratuit														
GIE Alliadé Systèmes d'information (ex Promelia)														
Total général				805 557	11 413	670		12 083	793 474	354 000	463 381			

Les dépréciations de titres ont été calculées sur la base du résultat 2023 projeté. Une provision pour situation nette négative également été constatée pour Martinique Habitat ainsi qu'une dépréciation d'une partie du compte courant Ma Nouvelle Ville.

Note 5.1 - Immobilisations

(en K€)

	Valeur brute au 31/12/2022	Augmentations		Diminutions		Valeur brute au 31/12/2023
		Acquisitions	Virements poste à poste	Virements poste à poste	Sorties	
Immobilisations incorporelles	45 116	10 224	4 110	4 110	7 280	48 061
<i>Droit au bail</i>	61					61
<i>Logiciels</i>	43 076	1 954	4 072	38	7 004	42 060
<i>Immobilisations en cours</i>	1 980	8 270	38	4 072	275	5 940
Immobilisations corporelles	64 032	3 413	433	433	2 006	65 439
<i>Terrains</i>	356				39	317
<i>Constructions</i>	4 544				198	4 346
<i>Installations générales</i>	28 138	1 412	433		1 471	28 513
<i>Matériel de transport</i>	26					26
<i>Matériel de bureau, informatique, mobilier</i>	30 651	1 600			299	31 951
<i>Immobilisations en cours</i>	317	401		433		285
Total général	109 148	13 637	4 543	4 543	9 286	113 500

Note 5.2 - Immobilisations nettes

(en K€)

	Valeur brute au 31/12/2023	Amortissements	Valeur nette au 31/12/2023	Valeur nette au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles	48 061	26 498	21 563	17 324
<i>Droit au bail</i>	61		61	61
<i>Logiciels</i>	42 060	26 498	15 562	15 283
<i>Immobilisations en cours</i>	5 940		5 940	1 980
Immobilisations corporelles	65 439	42 609	22 830	26 713
<i>Terrains</i>	317		317	356
<i>Constructions</i>	4 346	3 539	808	883
<i>Installations générales</i>	28 513	14 041	14 472	16 453
<i>Matériel de transport</i>	26	26		
<i>Matériel de bureau, informatique, mobilier</i>	31 951	25 003	6 949	8 705
<i>Immobilisations en cours</i>	285		285	317
Total général	113 500	69 107	44 392	44 038

Note 6 - Autres actifs

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Gages espèces	213 312					213 312	228 312
Produits à recevoir					1 137	1 137	996
Autres créances opérations avec la clientèle	7 418	2 346	106	101	643	10 614	11 492
Autres impôts et taxes					189	189	190
Dépôts versés		62			2 765	2 827	2 781
Comptes courants filiales *	334 000			20 021		354 021	341 034
Autres créances	37	483			15 553	16 073	14 742
Total général	554 766	2 891	106	20 122	20 287	598 172	599 547
Dépréciations autres actifs **	213 312			18 759	39	232 110	235 625
Valeur Nette	341 454	2 891	106	1 363	20 249	366 062	363 922

* 334 M€ d'avance en compte courant en faveur de l'ONV et 20 M€ en faveur de Ma Nouvelle Ville

** Dont 213,3 M€ de dépréciations de gages d'espèces en fonds PEEC et 18,8 M€ pour Ma Nouvelle Ville en fonds PSEE

Note 7 - Compte de régularisation et Dettes représentées par un titre

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds de la PEAEC	Fonds de la PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Actif	54 300					54 300	39 947
Compte de régularisation	54 300					54 300	39 947
Prime d'émission EMTN	54 300					54 300	39 947
Passif	7 271 774					7 271 774	5 023 663
Dettes représentées par un titre	7 271 774					7 271 774	5 023 663
EMTN	7 200 000					7 200 000	5 000 000
Intérêts courus rattachés à l'EMTN *	71 774					71 774	23 663
Total net	7 217 474					7 217 474	4 983 716

* Deux émissions ont été réalisées en 2023 pour 1,2 Md€ et 1,0 Md€

Note 8 - Amortissements et dépréciations

(en K€)

Amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022	Augmentations des amortissements	Diminution des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023
Immobilisations incorporelles	27 792	5 960	7 254	26 498
<i>Logiciels</i>	27 792	5 960	7 254	26 498
Immobilisations corporelles	37 318	7 221	1 930	42 609
<i>Constructions</i>	3 661	62	184	3 539
<i>Installations générales</i>	11 685	3 825	1 469	14 041
<i>Matériel de transport</i>	26			26
<i>Matériel de bureau, informatique, mobilier</i>	21 946	3 334	277	25 003
Total général	65 110	13 181	9 185	69 107

Dépréciations	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023
Prêts personnes physiques	52 758	170 806	271	905		224 741
Prêts personnes morales	79 778			145		79 923
Titres participatifs et obligations	283					283
Parts dans les entreprises liées (participations)	71			12 012		12 083
Autres actifs - Gages espèces	213 312					213 312
Autres actifs - comptes courants				18 759	39	18 798
Total général	346 201	170 806	271	31 821	39	549 139

Le compte courant de Ma Nouvelle Ville de 20 M€ est déprécié à hauteur de 18,8 M€.

Note 8 - Amortissements et dépréciations

(en K€)

Flux des dépréciations	Montant des dépréciation au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Autres	Total au 31/12/2023
Prêts personnes physiques	190 538	78 842	-45 336	697	224 741
Prêts personnes morales	55 194	49 095	-24 366		79 923
Titres participatifs et obligations	283				283
Parts dans les entreprises liées (participations)	11 413	670			12 083
Autres actifs - Gages espèces	228 312		-15 000		213 312
Autres actifs - dont comptes courants	7 313	13 560	-1 379	-697	18 798
Total général	493 052	142 167	-86 080		549 139

Note 9 - Dettes envers les établissements de crédit

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds de la PEAEC	Fonds de la PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Emprunts CDC	1 002 116					1 002 116	1 046 555
Total général	1 002 116					1 002 116	1 046 555

En 2013 et 2015, deux contrats de prêts ont été signés entre l'ex-UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant maximum de 1,7 Md€ : 8 tirages ont été réalisés pour 1 477 M€. L'amortissement 2023 est de 44,5 M€ et le capital restant dû est de 1 002 M€.

Note 10 - Dettes envers la clientèle

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/20212
Dettes à personnes physiques	164 026		5 117	294		169 438	306 438
<i>Aides à la Mobilité</i>	110 477		4 717	231		115 424	128 420
<i>Action Cœur de Ville</i>	9 131					9 131	8 702
<i>Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance</i>							17 710
<i>Travaux de rénovation énergétique du parc privé</i>	6 786					6 786	72 143
<i>Prime acquisition neuve</i>	30 780		230			31 010	72 490
<i>Autres subventions</i>	6 848		14	12		6 874	6 691
<i>Autres</i>	4		156	52		212	281
Dettes aux personnes morales	6 859 307			123 771		6 983 078	7 271 828
Sous-total A	5 971 003			123 771		6 094 774	5 919 213
<i>Collecte sous forme de prêts en cours</i>	5 819 613			120 393		5 940 006	5 727 362
<i>Collecte échue sous forme de prêts</i>	151 390			3 378		154 768	191 851
Sous-total B	888 304					888 304	1 352 615
<i>Subventions Groupe</i>	414 393					414 393	790 025
<i>Subventions hors groupe</i>	473 911					473 911	562 590
Total général	7 023 333		5 117	124 065		7 152 516	7 578 266

Note 11 - Autres passifs

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/20212
Autres dettes sociales					37 118	37 118	39 573
Autres impôts et taxes	2 129	3 947	455		4 726	11 257	5 171
Autres dettes fournisseurs	3 492	822	33	70	27 770	32 187	31 356
Autres dettes	7 092	842	37	41	2 759	10 771	17 270
Total général	12 713	5 612	525	110	72 372	91 333	93 370

Note 12 - Provisions

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/20212
Provisions pour risques		189 800		279	11 738	201 818	214 206
Provisions pour charges					68 527	68 527	73 666
Total général		189 800		279	80 265	270 345	287 872

Les provisions pour risques du fonds de garantie enregistrent :

- la provision VISALE
- la provision sur fonds de sécurisation PAS

	Total au 31/12/20212	Dotations	Reprises	Total au 31/12/2023
la provision VISALE	205 981	38 239	-55 220	189 000
la provision sur fonds de sécurisation PAS	900		-100	800

La provision pour risques du fonds PSEEC se rapporte à :

- La provision au titre d'une filiale

La provision au titre d'une filiale		279		279
-------------------------------------	--	-----	--	-----

Les provisions pour risques et charges sur fonds de fonctionnement se décomposent en :

Provision pour indemnités de fin de carrière	54 693	2 781	-2 599	54 874
Provision pour médailles du travail	3 717	86		3 803
Provision pour pénalités	120	555	-120	555
Provision pour charges de fonctionnement	521		-466	55
Provision pour litiges et risques RH	4 666	344	-1 262	3 748
Provision pour charges RH	996	2 124	-996	2 124
Provision pour risques et charges informatiques	13 619	6 286	-7 735	12 170
Provision pour litiges	2 659	600	-323	2 936

Total général	287 872	51 295	-68 821	270 345
----------------------	----------------	---------------	----------------	----------------

La provision pour indemnités de départ en retraite tient compte d'actifs de couverture pour un montant de 1 277 K€.

Note 13 - Capitaux propres

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Capital souscrit appelé versé	20 000					20 000	20 000
Prime fusion liée au capital social							
Autres réserves	11 766 743	1 531 277	206 615	530 404	150 660	14 185 697	14 185 219
<i>Réserve légale</i>	2 000					2 000	2 000
<i>Réserve statutaire « fonds de développement »</i>	20 000					20 000	20 000
<i>Réserve dite « complémentaire loi ESS »</i>	654 219	5 359	15 174	8 578	7 684	691 014	690 774
<i>Réserve « réglementaire »</i>	11 090 524	1 525 918	191 440	521 826	142 975	13 472 684	13 472 445
Subventions d'investissement							
Report à nouveau (±)	-6 657 438	-277 432	-20 382	-317 732		-7 272 983	-6 179 889
Résultat de l'exercice (±)	-239 290	-9 811	16 255	-15 239	263	-247 821	-1 092 617
Total général	4 890 015	1 244 034	202 488	197 433	150 923	6 684 893	6 932 714

Le capital social est détenu à 100 % par Action Logement Groupe (2 000 actions de 10 K€ chacune).

Le résultat de l'exercice du fonds de fonctionnement correspond aux plus-values sur cessions d'immeubles.

Note 14 - Fonds reçus sous forme de subvention

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Participation des employeurs	1 409 074		31 703	6 422		1 447 200	1 385 836
<i>Fonds reçus sous forme de subvention</i>	<i>1 387 934</i>		<i>31 703</i>	<i>6 422</i>		<i>1 426 060</i>	<i>1 353 242</i>
<i>Fonds échus et prescrits</i>	<i>19 933</i>					<i>19 933</i>	<i>31 369</i>
<i>Transformation en subvention fonds reçus en prêts</i>	<i>1 206</i>					<i>1 206</i>	<i>1 224</i>
Subventions reçues d'un autre fonds					324 674	324 674	329 057
Fonds reçus	17 153		230			17 383	12 642
<i>Autres (1)</i>	<i>17 153</i>		<i>230</i>			<i>17 383</i>	<i>12 642</i>
Total général	1 426 227		31 933	6 422	324 674	1 789 256	1 727 535

(1) Dans le cadre des opérations entre fonds, le fonds PEEC a reçu des fonds PEAC et PSEEC la valorisation des réservations locatives 2023 des salariés de la PEAC et de la PSEEC pour des programmes financés par la PEEC.

Note 15 - Subventions passées en charges

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Financement de politiques nationales	-633 000					-633 000	-693 000
Financement ANIL-ADIL	-9 000					-9 000	-9 000
Financement ANRU - PNRU	-324 000					-324 000	-324 000
Financement FNAL - FNAP	-300 000					-300 000	-350 000
Financement FNAVDL							-10 000
Subventions personnes physiques	-188 972		-8 066			-197 039	-456 143
Subventions personnes morales	-516 600 (1)				-25 800	-542 400	-1 004 836
Subventions vers groupe Action Logement	-458 815				-25 800	-484 615	-677 184
Subventions vers autres personnes morales	-57 785					-57 785	-327 652
Subventions versées à un autre fonds	-303 519	-11 632	-3 687	-5 836		-324 674	-329 057
Autres subventions		-2 233	-7 614	-9 769		-19 615	-12 642
Attributions locatives (2)			-7 614	-9 769		-17 383	-12 642
Activités fonds de garantie (3)		-2 233				-2 233	
Total général	-1 642 091	-13 864	-19 367	-15 605	-25 800	-1 716 728	-2 495 678

(1) Subventions PM dont 400 M€ ALI, 60 M€ AFL en PEEC et 36 M€ CDC (bonification PHBB2).

(2) Dans le cadre des opérations entre fonds, les fonds PEAEC et PSEEC ont versé au fonds PEEC la valorisation des réservations locatives 2023 des salariés de la PEAEC et de la PSEEC pour des programmes financés par la PEEC.

(3) Cette ligne comprend notamment les frais de contentieux nets des produits de recouvrement.

Note 16 - Intérêts et produits assimilés

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Opérations avec des établissements de crédit	37 539	38 360	3 702	7 704	306	87 610	12 086
<i>Produits de placements financiers</i>	<i>37 539</i>	<i>38 360</i>	<i>3 702</i>	<i>7 704</i>	<i>306</i>	<i>87 610</i>	<i>12 086</i>
Opérations avec des personnes physiques	37 077		568	414	1	38 059	44 095
<i>Revenus des prêts à personnes physiques</i>	<i>36 437</i>		<i>568</i>	<i>413</i>	<i>1</i>	<i>37 419</i>	<i>39 869</i>
<i>Autres produits d'activités annexes</i>	<i>640</i>					<i>640</i>	<i>4 226</i>
Opérations avec des personnes morales	93 555			415		93 969	83 038
<i>Revenus des prêts à personnes morales</i>	<i>91 866</i>			<i>394</i>		<i>92 260</i>	<i>82 996</i>
<i>Créances autres participations filiales</i>	<i>1 689</i>			<i>21</i>		<i>1 709</i>	<i>43</i>
Total général	168 171	38 360	4 270	8 532	307	219 639	139 219

Note 17 - Intérêts et charges assimilés et commissions

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Opérations avec les établissements de crédit	-30 400	-52	-5	-11	-7	-30 475	-15 558
<i>Intérêts emprunts</i>	-30 313	-23	-3	-10		-30 349	-15 437
<i>Services bancaires</i>	-87	-29	-2		-7	-126	-121
Opérations avec la clientèle	-944					-945	-4 317
<i>Charges de fonctionnement</i>	-845					-846	-830
<i>Frais d'actes et contentieux</i>	-99					-99	-3 486
<i>Autres</i>							-1
Autres intérêts et charges assimilés	-108 438					-108 438	-34 275
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>	-108 438					-108 438	-34 265
<i>Charges sur opérations de gestion</i>							-10
s/total "intérêts et charges assimilés"	-139 783	-52	-5	-11	-7	-139 858	-54 150
Commissions (charges)	-5 413					-5 413	-3 887
<i>Commissions EMTN</i>	-4 704					-4 704	-3 688
<i>Autres charges</i>	-709					-709	-200
Total général	-145 196	-52	-5	-11	-7	-145 270	-58 037

Les autres intérêts et charges assimilés concernent les EMTN avec 104,987 M€ d'intérêts et 4,717 M€ d'amortissements de primes d'émissions, partiellement compensés par 1,265 M€ de coupons liés aux titres participatifs. A noter qu'en 2022 l'amortissement des primes d'émissions était présenté au niveau des autres charges d'exploitation bancaire pour 2,867 M€.

Note 18 - Autres produits et charges d'exploitation bancaire

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Produits d'exploitation bancaire	1 402	350	6	17		1 775	3 391
Produits annexes sur clientèle	1 402	350	6	17		1 775	3 391
Charges d'exploitation bancaire							-2 867
Autres charges							-2 867
Total général	1 402	350	6	17		1 775	524

En 2022, les autres charges concernent l'amortissement des primes EMTN qui est désormais présenté au niveau autres intérêts et charges assimilés (voir note 17).

Note 19 - Charges générales d'exploitation

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAE	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Frais de personnel					-186 147	-186 147	-186 328
Salaires, appointements					-111 254	-111 254	-115 676
Cotisations sociales et taxes					-60 886	-60 886	-57 889
Intéressement et abondement					-10 024	-10 024	-11 400
Comité d'entreprise					-2 470	-2 470	-2 437
Provisionnement					-1 513	-1 513	1 074
Autres frais administratifs	-6 391				-101 181	-107 572	-115 488
Assurances					3 294	3 294	4 211
Cotisation ANCOLS	-6 391					-6 391	-6 393
Cotisation ACPR					-1 146	-1 146	-1 010
Entretien et réparations					-5 177	-5 177	-5 841
Fournisseurs de biens					-5 303	-5 303	-5 420
Honoraires et frais contentieux					-23 351	-23 351	-22 309
Locations immobilières					-27 357	-27 357	-26 460
Prestations de services intra Groupe					3 293	3 293	1 896
Provisions d'exploitation					3 795	3 795	-5 160
Publications, réceptions					-3 627	-3 627	-4 997
Sous-traitances					-24 666	-24 666	-20 740
Taxes diverses (CVAE, taxe bureaux, contribution)					-406	-406	-922
Transport, voyages, déplacements					-1 141	-1 141	-1 043
Autres					-19 389	-19 389	-21 300
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles					-13 181	-13 181	-12 604
Total général	-6 391				-300 509	-306 900	-314 421

Frais de personnel : pour 2022, la provision nette positive de 1,1 M€ correspond principalement à la reprise de provision du Congés de Mobilité Volontaire Externe de 6,5 M€ et à la variation nette des provisions pour Indemnités pour Fin de Carrière et Médailles du travail de 3,8 M€. En 2023, la dotation nette de -1,5 M€ est principalement liée à une provision pour charges destinée à prendre en compte l'alignement du droit français avec le droit de l'Union européenne en matière de droits aux congés payés en arrêt maladie (2,1 M€), ainsi qu'à des reprises de provisions pour litiges (1,3 M€ compensés par des dotations 0,3 M€).

Note 20 - Coût du risque

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Personnes morales	-25 081				208	-24 873	-8 573
Dotations	-49 018				-77	-49 095	-100 819
Reprises	24 081				284	24 366	92 986
Pertes	-144					-144	-740
Personnes physiques	-13 774	-30 656	-127	-331		-44 889	-89 196
Dotations	-26 243	-90 173	-201	-464		-117 082	-126 820
Reprises	17 822	82 504	79	240		100 646	75 289
Pertes	-5 353	-22 987	-5	-108		-28 453	-37 665
Gages espèces							
Reprises (1)	15 000					15 000	15 000
Pertes (2)	-15 000					-15 000	-15 000
Total général	-38 855	-30 656	-127	-124		-69 762	-97 769

(1) et (2) Le gage d'espèces à l'actif est déprécié à 100 % depuis l'origine. Celui-ci sert à bonifier les prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignation auprès des organismes du logement social. Au fur et à mesure de l'appel des bonifications consenties, la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Note 21 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Immobilisations corporelles, incorporelles et financières					220	220	-267
Produits cessions éléments actif immo. corporelles					321	321	1 037
Valeur comptable actifs cédés immo. corporelles					-101	-101	-1 196
Valeur comptable actifs cédés immo. incorporelles							
Entreprises liées	-428			-14 471	1 379	-13 520	6 277
Dotations				-14 471 (1)		-14 471	-2 353
Reprises					1 379	1 379	9 290
Pertes	-428					-428	-661
Total général	-428			-14 471	1 599	-13 300	6 009

(1) Dépréciation et dotation aux provisions pour risques relatif à la participation dans Ma Nouvelle Ville.

Note 22 - Impôt sur les bénéfices

(en K€)

	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Impôt sur les bénéfices	-2 129	-3 947	-455			-6 531	
Total général	-2 129	-3 947	-455			-6 531	

A la clôture de l'exercice, sur le résultat fiscal 2023 évalué à 51 579 K€, il a été imputé 26 289 K€ de déficits fiscaux 2017 reportables en avant.

Compte de résultat SIEG et hors SIEG

(en K€)

	SIEG	Hors SIEG	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
+ Participations des employeurs	971 686	475 513	1 447 200	1 385 836
+ Subventions reçues	143 196	198 861	342 057	12 642
<i>Subventions reçues d'un autre fonds</i>	125 813	198 861	324 674	
<i>Autres subventions</i>	17 383		17 383	12 642
- Subventions versées	-1 036 904	-679 823	-1 716 728	-2 166 620
<i>Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État</i>	-633 000		-633 000	-693 000
<i>Subventions en faveur des personnes physiques</i>	-246 058	49 019	-197 039	-456 143
<i>Subventions en faveur des personnes morales</i>	-12 418	-529 982	-542 400	-1 004 836
<i>Subventions versées à un autre fonds</i>	-125 813	-198 861	-324 674	
<i>Autres subventions</i>	-19 615		-19 615	-12 642
PRODUIT NET NON BANCAIRE	77 978	-5 449	72 528	-768 142
+ Intérêts et produits assimilés	129 279	90 360	219 639	139 219
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>	0	87 610	87 610	12 086
<i>Opérations avec des personnes physiques</i>	34 389	3 670	38 059	44 095
<i>Opérations avec des personnes morales</i>	94 890	-921	93 969	83 038
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>				
<i>Autres intérêts et produits assimilés</i>				
- Intérêts et charges assimilés	-103 849	-36 009	-139 858	-54 150
<i>Opérations avec des établissements de crédit</i>	-30 430	-45	-30 475	-15 558
<i>Opérations avec la clientèle</i>	-782	-163	-945	-4 317
<i>Obligations et autres titres à revenus fixes</i>	-72 637	-35 801	-108 438	-34 265
<i>Autres intérêts et charges assimilés</i>				-10
+ Revenus des titres à revenus variables				
+ Commissions (produits)				
- Commissions (charges)	-3 584	-1 829	-5 413	-3 887
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement				
+ Autres produits d'exploitation bancaire	1 681	93	1 775	3 391
- Autres charges d'exploitation bancaire				-2 867
PRODUIT NET BANCAIRE	23 528	52 616	76 143	81 706

Compte de résultat SIEG et hors SIEG

(en euros)

	SIEG	Hors SIEG	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	-126 353	-180 547	-306 900	-314 421
- Charges générales d'exploitation	-120 884	-172 835	-293 719	-301 816
Frais de personnel	-77 240	-108 906	-186 147	-186 328
Autres frais administratifs	-43 643	-63 929	-107 572	-115 488
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	-5 469	-7 712	-13 181	-12 604
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	-24 848	-133 380	-158 228	-1 000 857
- Coût du risque	-69 462	-299	-69 762	-97 769
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-94 310	-133 680	-227 990	-1 098 626
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés	543	-13 842	-13 300	6 009
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-93 767	-147 522	-241 290	-1 092 617
± Résultat exceptionnel				
- Impôt sur les bénéfices		-6 531	-6 531	
± Dotations/Reprises provisions réglementées				
Résultat net	-93 767	-154 053	-247 821	-1 092 617

Note 23 - Engagements donnés

(en K€)

Activité	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Engagements de financement	5 479 145		9 792	1 344		5 490 280	5 865 435
Engagements en faveur d'établissements de crédit	719 674					719 674	755 281
<i>Bonification échéances dues à la CDC</i>	<i>719 674</i>					<i>719 674</i>	<i>755 281</i>
Engagements en faveur de personnes physiques	333 018		9 792	1 344		344 154	371 487
<i>Actions territoriales spécifiques</i>	<i>4 108</i>					<i>4 108</i>	<i>5 515</i>
<i>Prêts Acquisition</i>	<i>279 302</i>		<i>8 538</i>	<i>1 223</i>		<i>289 062</i>	<i>312 234</i>
<i>Prêts Travaux</i>	<i>21 947</i>		<i>1 206</i>	<i>111</i>		<i>23 264</i>	<i>20 537</i>
<i>Avances, dépôts de garantie LOCA-PASS®</i>	<i>12 798</i>		<i>7</i>	<i>1</i>		<i>12 806</i>	<i>14 617</i>
<i>Refinancement de prêts</i>	<i>1 378</i>					<i>1 378</i>	<i>3 526</i>
<i>Action Cœur de Ville</i>	<i>12 524</i>					<i>12 524</i>	<i>14 243</i>
<i>Travaux de rénovation énergétique du parc privé</i>	<i>124</i>					<i>124</i>	<i>366</i>
<i>Autres</i>	<i>194</i>		<i>40</i>			<i>234</i>	<i>356</i>
<i>Engagements douteux personnes physiques</i>	<i>642</i>			<i>9</i>		<i>651</i>	<i>94</i>
Engagements en faveur de personnes morales	4 426 452					4 426 452	4 738 666
<i>Action Cœur de Ville</i>	<i>587 110</i>					<i>587 110</i>	<i>563 840</i>
<i>Actions territoriales spécifiques</i>	<i>8 142</i>					<i>8 142</i>	<i>8 813</i>
<i>Amélioration performance énergétique</i>							<i>338 000</i>
<i>Foyers de travailleurs migrants (FTM)</i>	<i>22 953</i>					<i>22 953</i>	<i>74 243</i>
<i>Logements-foyers hors FTM</i>	<i>159 845</i>					<i>159 845</i>	<i>184 267</i>
<i>Logement social</i>	<i>2 094 961</i>					<i>2 094 961</i>	<i>2 308 081</i>
<i>Logement intermédiaire</i>	<i>132 545</i>					<i>132 545</i>	<i>204 630</i>
<i>Prêts NPNRU</i>	<i>516 619</i>					<i>516 619</i>	<i>496 863</i>
<i>Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)</i>	<i>28 201</i>					<i>28 201</i>	<i>28 181</i>
<i>Autres financements</i>	<i>850 887</i>					<i>850 887</i>	<i>521 747</i>
<i>Engagements douteux personnes morales</i>	<i>25 189</i>					<i>25 189</i>	<i>10 001</i>

Note 23 - Engagements donnés

							(en K€)	
Activité	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022	
Engagements de garantie	3 148 447	9 189 946			389	12 338 782	11 927 429	
<u>Engagements en faveur d'établissements de crédit</u>	3 108 447					3 108 447	2 805 085	
<i>Avals, cautions, garanties association Foncière Logement</i>	594 097					594 097	657 813	
<i>Garanties établissements de crédit</i>	2 514 350					2 514 350	2 147 273	
<u>Engagements en faveur de personnes physiques</u>		9 189 946				9 189 946	9 081 622	
<i>Garantie VISALE</i>		8 958 102				8 958 102	8 853 320	
<i>Garanties douteuses sur VISALE</i>		231 844				231 844	228 302	
<u>Engagements en faveur de personnes morales</u>	40 000				389	40 389	40 722	
<i>Avals, cautions, garanties</i>	40 000				389	40 389	40 722	
Engagements de subventions à verser	5 422 064					5 422 064	5 824 000	
<u>Subventions en faveur de l'État - Politiques Nationales</u>	5 386 000					5 386 000	5 824 000	
<i>Subventions ANIL-ADIL (R313-19-6 I)</i>	36 000					36 000		
<i>Subventions ANRU - PNRU - NPNRU</i>	5 200 000					5 200 000	5 524 000	
<i>Subventions FNAP</i>	150 000					150 000	300 000	
<u>Engagements en faveur de personnes morales</u>	36 064					36 064		
<i>Divers personnes morales</i>	36 064					36 064		
Total général	14 049 655	9 189 946	9 792	1 344	389	23 251 125	23 616 864	

Les garanties en faveur d'établissements de crédit comprennent une caution en faveur des prêteurs de l'ONV pour un montant de 463 381 K€.

Note 24 - Engagements reçus

(en K€)

Activité	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total au 31/12/2023	Total au 31/12/2022
Engagements de financements							
Engagements reçus d'établissements de crédit	500 000					500 000	300 000
<i>Lignes de crédit</i>	500 000					500 000	300 000
Engagements reçus de personnes morales	39 323			65		39 389	54 404
<i>Financement prêts acquisitions</i>	1 553			65		1 619	1 690
<i>Financement prêts Travaux</i>	10					10	11
<i>Financement PASS-FONCIER</i>	26 173					26 173	26 565
<i>Gage espèces bailleur</i>	1 969					1 969	2 000
<i>Autres financements</i>	9 618					9 618	24 138
Total général	539 323			65		539 389	354 404

Une partie des prêts PASS-FONCIER d'ALS est couverte par une garantie de cautionnement auprès de la MNCAP.

Note 25 - Echancier Actif / Passif

(en K€)

PEEC	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Opérations avec la clientèle					
Prêts aux Personnes Physiques	118 054	251 175	1 109 970	2 449 764	3 928 964
Prêts aux Personnes Morales	188 646	426 906	2 092 344	11 529 245	14 237 141
<i>Groupe</i>	74 340	163 876	895 541	5 474 142	6 607 899
<i>Hors Groupe</i>	114 305	263 030	1 196 803	6 055 104	7 629 242
Total	306 700	678 081	3 202 314	13 979 010	18 166 105
PASSIF					
Dettes envers les établissements de crédit		37 192	179 611	785 248	1 002 051
Dettes représentées par un titre		71 774		7 200 000	7 271 774
Dettes envers la clientèle	154 692	366 545	872 703	4 741 089	6 135 029
<i>Dettes envers l'Etat</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Physiques</i>		164 026			164 026
<i>Dettes envers les Personnes Morales *</i>	154 692	202 519	872 703	4 741 089	5 971 003
- <i>Entreprises PEEC</i>	154 692	202 519	872 703	4 741 089	5 971 003
- <i>Tiers Personnes Morales</i>					
Total	154 692	475 511	1 052 314	12 726 336	14 408 854

* Hors subventions

Note 25 - Echancier Actif / Passif

(en K€)

Fonds de garantie	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Opérations avec la clientèle					
Prêts aux Personnes Physiques + VISALE	178 430				178 430
Prêts aux Personnes Morales					
<i>Groupe</i>					
<i>Hors Groupe</i>					
Total	178 430				178 430
PASSIF					
Dettes envers les établissements de crédit					
Dettes envers la clientèle					
<i>Dettes envers l'Etat</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Physiques</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Morales</i>					
<i>- Entreprises PEEC et PSEEC</i>					
<i>- Tiers Personnes Morales</i>					
Total					

Note 25 - Echancier Actif / Passif

(en K€)

PEAEC	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Opérations avec la clientèle					
Prêts aux Personnes Physiques	1 824	4 827	21 712	55 421	83 784
Prêts aux Personnes Morales					
<i>Groupe</i>					
<i>Hors Groupe</i>					
Total	1 824	4 827	21 712	55 421	83 784
PASSIF					
Dettes envers les établissements de crédit					
Dettes envers la clientèle		5 117			5 117
<i>Dettes envers l'Etat</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Physiques</i>		5 117			5 117
<i>Dettes envers les Personnes Morales</i>					
<i>- Entreprises PEEC et PSEEC</i>					
<i>- Tiers Personnes Morales</i>					
Total		5 117			5 117

Note 25 - Echancier Actif / Passif

(en K€)

PSEEC	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Opérations avec la clientèle					
Prêts aux Personnes Physiques	2 393	4 426	14 258	21 847	42 924
Prêts aux Personnes Morales	590	2 526	11 708	20 434	35 258
<i>Groupe</i>	389	1 531	7 854	17 881	27 655
<i>Hors Groupe</i>	201	995	3 853	2 553	7 602
Total	2 983	6 953	25 966	42 280	78 182
PASSIF					
Dettes envers les établissements de crédit					
Dettes envers la clientèle	4 152	1 402	4 427	114 085	124 065
<i>Dettes envers l'Etat</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Physiques</i>	294				294
<i>Dettes envers les Personnes Morales</i>	3 858	1 402	4 427	114 085	123 771
- Entreprises PSEEC	3 858	1 402	4 427	114 085	123 771
- Tiers Personnes Morales					
Total	4 152	1 402	4 427	114 085	124 065

Note 25 - Echancier Actif / Passif

(en K€)

Frais de fonctionnement	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Opérations avec la clientèle					
Prêts aux Personnes Physiques + VISALE	79				79
Prêts aux Personnes Morales					
<i>Groupe</i>					
<i>Hors Groupe</i>					
Total	79				79
PASSIF					
Dettes envers les établissements de crédit					
Dettes envers la clientèle					
<i>Dettes envers l'Etat</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Physiques</i>					
<i>Dettes envers les Personnes Morales</i>					
<i>- Entreprises PEEC et PSEEC</i>					
<i>- Tiers Personnes Morales</i>					
Total					

Note 26 - Echancier de la trésorerie

(en K€)

Action Logement Services	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
ACTIF					
Créances sur des établissements de crédit et assimilés *	1 609 535	955 000	325 050	21 867	2 911 452
Total	1 609 535	955 000	325 050	21 867	2 911 452

* Inclus les intérêts capitalisés

Le tableau reprend l'ensemble de la trésorerie (cf. note 1).

La trésorerie à moins de 3 mois comprend les comptes courants et les comptes sur livret rémunérés débloqués immédiatement sans conditions.

6/ ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À L'EXERCICE

6.1 Recours contentieux à l'initiative de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable en date du 21 septembre 2023 sur le fondement de l'article R.421-1 du Code de justice administrative, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat a déposé deux recours contentieux à l'encontre de l'Etat et d'Action Logement Groupe auprès du Tribunal administratif, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la PEEC prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation.

6.2 Mise à jour du document-cadre obligations durables du programme EMTN

Le programme EMTN d'ALS est 100% durable, c'est-à-dire que l'intégralité des fonds obligataires levés sur le marché financier dans le cadre de ce programme sont dédiés au financement de projets sociaux et/ou environnementaux. Le document-cadre obligations durables constitue l'une des composantes du programme EMTN d'ALS, en ce qu'il décrit les critères de définition des projets sociaux et environnementaux susceptibles d'être financés par les émissions obligataires réalisées, et reflète les engagements ESG d'ALS dans la conduite de ses activités.

La mise à jour du document-cadre obligations durables réalisée a principalement pour objectifs de :

- Couvrir l'intégralité des engagements de la nouvelle Convention quinquennale 2023-2027.
- Rester aligné aux meilleures pratiques du marché des obligations durables tout en améliorant l'efficacité de l'allocation du produit net issus des obligations durables.
- Renforcer la gouvernance du suivi des obligations durables.

A compter de sa publication, le document-cadre obligations durables renouvelé se substituera à la version initiale établie en 2019 à la mise en place du programme EMTN d'ALS, pour toutes les émissions d'obligations réalisées postérieurement à cette publication.