

Action Logement Services

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

(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 consolidés

(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 consolidés 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 consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion 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 consolidés » 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 consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Dépréciations des prêts consentis aux personnes physiques

La note « 4.8 Créances douteuses et dépréciations avec la clientèle » de l'annexe aux comptes consolidés 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 groupe 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 groupe constitue une provision pour couvrir les risques liés au dispositif de garantie Visale, dont l'estimation a été réalisée par un actuaire indépendant, tel que décrit en notes « 4.16 Autres provisions » et « 6.11 Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Objectifs et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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

MAZARS



Jean LATORZEFF



Comptes consolidés

de l'exercice clos le 31 décembre

2023

COMPTES CONSOLIDES 2023

Bilan consolidé	5
Compte de résultat consolidé	6
Variation des capitaux propres	7
Notes aux états financiers consolidés	8
1. Présentation du Groupe	8
1.1. Historique du Groupe : La réforme d'Action Logement.....	8
1.2. Description du Groupe Action Logement Services.....	8
2. Faits marquants	9
2.1. Arrivée à terme de la Convention quinquennale 2018-2022 et conclusion de la Convention quinquennale 2023-2027.....	9
2.2. Soutenabilité du modèle économique d'ALS.....	9
2.3. Émission de deux emprunts obligataires au cours de l'année 2023.....	9
2.4. Notation du groupe Action Logement.....	10
2.5. Activité.....	10
2.6. Opérateur National de Vente HLM (ONV).....	11
2.7. Liquidation amiable de Ma Nouvelle Ville.....	11
2.8. Migrations d'encours de financement.....	11
2.9. Loi de finances 2024.....	12
2.10. Recours administratif et contentieux de la Fédération des Offices Public de l'Habitat (OPH).....	12
2.11. Qualification d'administration publique d'Action Logement Services (APU).....	13
3. Les conventions applicables en 2023	13
3.1. Convention quinquennale 2023-2027.....	13
3.2. Convention tripartite État – ANRU – Action Logement.....	13
3.3. Prêts de haut de bilan.....	14
4. Principes et méthodes comptables	15
4.1. Principes généraux.....	15
4.2. Présentation d'activités dissemblables.....	15
4.3. Méthodes de consolidation.....	16
4.4. Conversion des opérations en devises.....	16
4.5. Ecart d'acquisition.....	16
4.6. Stocks.....	17
4.7. Créances sur les établissements de crédit et assimilés.....	17
4.8. Créances douteuses et dépréciations avec la clientèle.....	17
4.9. Immobilisations incorporelles.....	19

4.10.	Immobilisations corporelles	19
4.11.	Dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	20
4.12.	Participations et autres titres détenus à long terme	20
4.13.	Frais d'émission d'emprunts	21
4.14.	Prime de remboursement des obligations	21
4.15.	Engagements de retraite et avantages similaires	21
4.16.	Autres provisions	22
4.17.	Détermination des produits	24
4.18.	Engagements sur enveloppe « dotations en fonds propres » dans le cadre de la convention quinquennale	24
4.19.	Engagements en faveur des politiques nationales.....	25
4.20.	Impôts différés.....	25
4.21.	Contrats de location	25
4.22.	Estimations et jugements comptables déterminants	26
5.	Information sectorielle	27
6.	Notes relatives au bilan	28
6.1.	Créances sur des établissements de crédit et assimilés.....	28
6.2.	Opérations avec la clientèle	28
6.3.	Obligations et autres titres à revenu fixe	29
6.4.	Titres de participation et autres titres détenus à long terme	29
6.5.	mmobilisations incorporelles et corporelles	30
6.6.	Autres actifs	31
6.7.	Dettes envers les établissements de crédit.....	32
6.8.	Dettes envers la clientèle	32
6.9.	Dettes représentées par un titre	33
6.10.	Autres passifs.....	34
6.11.	Provisions.....	34
7.	Notes relatives au compte de résultat.....	36
7.1.	Produit net non bancaire.....	36
7.2.	Produit net bancaire	37
7.3.	Autres produits d'exploitation.....	38
7.4.	Charges générales d'exploitation	38
7.5.	Coût du risque.....	39
7.6.	Gains et pertes sur autres actifs	39
7.7.	Impôt sur les résultats	39
8.	Engagements hors bilan.....	40
8.1.	Engagements donnés	40

8.2.	Engagements reçus.....	41
9.	Autres informations	42
9.1.	Effectif.....	42
9.2.	Transactions avec les parties liées.....	43
9.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	44
10.	Événements postérieurs à la clôture	44
10.1.	Recours contentieux à l’initiative de la Fédération Nationale des Offices Publics de l’Habitat	44
10.2.	Mise à jour du document-cadre obligations durables du programme EMTN44	
11.	Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2023	45

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

En milliers d'euros	Note	Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2023	31/12/2022
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	6.1	3 260 551	-	3 260 551	3 161 523
Opérations avec la clientèle	6.2	18 371 713	-304 664	18 067 049	16 678 700
Prêts à personnes physiques		4 234 180	-224 741	4 009 439	3 734 815
Prêts à personnes morales		14 137 533	-79 923	14 057 610	12 943 885
Obligations et autres titres à revenu fixe	6.3	101 663	-283	101 380	100 000
Participations et autres titres détenus à long terme	6.4	3 256	-2 523	733	1 403
Immobilisations incorporelles	6.5	50 592	-28 328	22 264	18 472
Immobilisations corporelles	6.5	585 182	-78 772	506 410	527 339
Autres actifs	6.6	1 200 312	-217 670	982 642	824 611
Total Actif		23 573 269	-631 957	22 941 029	21 312 048

PASSIF

En milliers d'euros	Note		31/12/2023	31/12/2022
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	6.7		1 272 974	1 222 656
Opérations avec la clientèle	6.8		7 152 516	7 578 281
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat			-	-
Dettes à personnes physiques			169 438	306 438
Dettes à personnes morales			6 983 078	7 271 843
Dettes représentées par un titre	6.9		7 271 774	5 023 663
Autres Passifs	6.10		198 401	200 958
Comptes de régularisation			-	-
Provisions	6.11		282 802	287 622
Capitaux propres (part groupe)			6 762 589	6 998 848
Capital souscrit			20 000	20 000
Prime d'émission			-	-
Réserves			6 978 849	8 059 811
Provisions réglementées et subventions			-	-
Résultat de l'exercice			-236 260	-1 080 963
Intérêts minoritaires			-27	20
Total Passif			22 941 029	21 312 048

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Participations des employeurs	7.1.1	1 447 200	1 385 836
+ Subventions reçues	7.1.1	342 119	341 735
Subventions reçues d'un autre fonds		324 674	329 057
Autres subventions		17 445	12 678
- Subventions versées	7.1.2	-1 716 728	-2 496 178
Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales		-633 000	-693 000
Subventions en faveur de personnes morales		-542 400	-1 005 336
Subventions en faveur de personnes physiques		-197 039	-456 143
Subventions versées à un autre fonds		-324 674	-329 057
Autres subventions		-19 615	-12 642
Produit Net Non Bancaire		72 591	-768 607
+ Intérêts et produits assimilés	7.2.1	216 148	138 082
- Intérêts et charges assimilées	7.2.2	-144 513	-60 033
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		11 555	3 878
+ Autres produits d'exploitation bancaire		1 775	2 600
Produit Net Bancaire		84 965	84 527
Autres produits d'exploitation	7.3	85 853	96 056
Charges générales d'exploitation	7.4	-379 353	-373 062
Dot. Amort. et dépréc. des immobilisations corporelles et incorporelles		-21 930	-20 902
Résultat Brut d'Exploitation		-157 874	-981 988
Coût du risque	7.5	-69 762	-97 769
Résultat d'exploitation avant dot. amort. & dépréc. des écarts d'acq.		-227 636	-1 079 757
Dotation nette amort. Écarts acq.		-	-
Résultat d'exploitation après dot. amort. & dépréc. des écarts d'acq.		-227 636	-1 079 757
Gains et pertes sur autres actifs	7.6	-384	184
Résultat courant avant impôt		-228 020	-1 079 573
Résultat exceptionnel		-116	36
Impôt sur les résultats	7.7	-8 171	-1 430
Résultat net des entreprises intégrées		-236 307	-1 080 967
Intérêts minoritaires		47	4
Résultat net (part du groupe)		-236 260	-1 080 963

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En milliers d'euros	Capital souscrit	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Capitaux propres Part du Groupe	Intérêts Minoritaires	Total capitaux propres
31 décembre 2021	20 000	12 013 736	-3 953 926	8 079 810	24	8 079 834
Affectation du résultat N-1	-	-3 953 926	3 953 926	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-1 080 963	-1 080 963	-4	-1 080 967
31 décembre 2022	20 000	8 059 811	-1 080 963	6 998 848	20	6 998 867
Affectation du résultat N-1	-	-1 080 963	1 080 963	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-236 260	-236 260	-47	-236 307
31 décembre 2023	20 000	6 978 849	-236 260	6 762 589	-27	6 762 561

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. PRESENTATION DU GROUPE

1.1. HISTORIQUE DU GROUPE : LA REFORME D'ACTION LOGEMENT

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (ci-après « l'Ordonnance ») a procédé à une profonde réorganisation du réseau Action Logement visant à simplifier et à rationaliser la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (ci-après « PEEC ») et la distribution des emplois de cette participation.

Cette réforme, mise en œuvre à partir de 2016, s'est traduite par la disparition des différents Comités Interprofessionnels du Logement (CIL), ainsi que de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (ci-après « UESL ») et par la centralisation de la collecte de la PEEC entre les mains d'un collecteur unique, tout en renforçant son ancrage territorial et en réaffirmant la priorité à l'action de proximité de nos Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) en appui des politiques locales de l'habitat conduites par les collectivités territoriales.

Action Logement est dorénavant organisé autour de trois structures principales à gouvernance paritaire :

- L'association **Action Logement Groupe** (ci-après « ALG »), structure faîtière en charge du pilotage du groupe, des relations avec l'État et de la communication institutionnelle. Elle détient l'intégralité du capital de :
 - ✓ **Action Logement Services SASU** (ci-après « ALS »), structure unique de la collecte de la PEEC et de distribution des aides et services aux entreprises ;
 - ✓ **Action Logement Immobilier SASU** (ci-après « ALI ») qui détient les titres de participation de l'ensemble des filiales immobilières du groupe. Cette holding a vocation à assurer pour le groupe Action Logement la mission d'accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations.

Les associations AFL (Association Foncière Logement) et APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) font également partie du groupe Action Logement en vertu des dispositions de l'ordonnance du 20 octobre 2016.

1.2. DESCRIPTION DU GROUPE ACTION LOGEMENT SERVICES

Action Logement Services et ses filiales constituent ensemble le « groupe ALS ».

ALS, filiale d'Action Logement Groupe, est pilotée par les organisations patronales et syndicales de salariés. Ses missions principales sont :

- assurer la collecte et la gestion de la PEEC ;
- délivrer des aides financières et les services pour les salariés et les entreprises ;
- contribuer au financement de la production, de la réhabilitation et des politiques nationales du logement.

2. FAITS MARQUANTS

2.1. ARRIVEE A 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.

2.2. SOUTENABILITE DU MODELE ECONOMIQUE 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.

2.3. ÉMISSION DE DEUX EMPRUNTS OBLIGATAIRES AU COURS DE L'ANNEE 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.

2.4. 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.

2.5. ACTIVITE

✓ 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.

◆ 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.

2.6. OPERATEUR NATIONAL DE VENTE HLM (ONV)

L'année 2023 de l'Opérateur National de Vente ("ONV") a été marquée par :

- l'acquisition de 39 immeubles représentant 1 319 logements auprès de 21 bailleurs pour un montant total de 163,5 M€,
- la cession de 294 logements à des personnes physiques pour un montant de 34,3 M€ .

Au 31 décembre 2023, l'ONV compte 7 225 logements en stock dont 3 633 en commercialisation active. D'autre part, à cette même date, 53 logements ont fait l'objet d'une promesse de vente pour un montant engagé de 6,2 M€ (informations rappelées en infra dans les engagements hors bilan).

Par ailleurs, 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.

2.7. 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).

2.8. 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.

2.9. 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^o 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.

2.10. RECOURS ADMINISTRATIF ET CONTENTIEUX DE LA FEDERATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaires 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.

2.11. 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.

3. LES CONVENTIONS APPLICABLES EN 2023

3.1. CONVENTION QUINQUENNALE 2023-2027

Cf note 2.1

3.2. 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.

3.3. PRETS 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.

4. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

4.1. PRINCIPES GENERAUX

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2023, pour un exercice d'une durée de 12 mois.

Les états financiers du groupe ALS sont établis conformément aux :

- principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement ANC n°2020-01 applicables à toute personne morale tenue d'établir des comptes consolidés ou combinés,
- règlement n°2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du Groupe Action Logement.

L'établissement des comptes consolidés implique une homogénéisation des comptes individuels ainsi que des retraitements de consolidation.

L'entité consolidante a défini et diffusé les méthodes et principes comptables qui sont applicables aux entités incluses dans son périmètre de consolidation. Ainsi, le groupe ALS peut retenir des options et méthodes comptables différentes dans les comptes individuels et dans les comptes consolidés, et ce même si une méthode préférentielle est appliquée dans les comptes individuels : le respect du principe d'homogénéité des méthodes d'évaluation et de présentation prévaut sur l'application des méthodes préférentielles.

Les présents comptes consolidés constituent un palier de consolidation lui-même remonté dans les comptes consolidés du Groupe Action Logement.

Certains retraitements peuvent être nécessaires au niveau des comptes consolidés. Ces retraitements sont effectués en central et ne sont pas applicables aux comptes individuels.

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euro le plus proche. Pour le compte de résultat, les produits sont positifs et les charges négatives. Pour le bilan, les comptes de l'actif sont positifs hormis les amortissements et dépréciations, les comptes du passif sont positifs hormis les éventuels comptes débiteurs pour les capitaux propres.

4.2. PRESENTATION D'ACTIVITES DISSEMBLABLES

Les états financiers des filiales ALS, qui ont le statut de sociétés commerciales, sont établis conformément au règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques.

Les spécificités suivantes sont prises en compte :

- seuls les produits et charges d'intérêts des filiales rentrent dans la détermination du Produit Net Bancaire,
- la production vendue de services ainsi que les produits annexes ne rentrant pas dans l'agrégat du « produit net bancaire » sont regroupés au sein du même agrégat « Autres produits d'exploitation ».

4.3. METHODES DE CONSOLIDATION

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- les filiales sur lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale ;
- les participations dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle ;
- les participations non contrôlées par le Groupe mais sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence ;
- les opérations et les soldes intragroupes sont éliminés. Les éventuelles plus et moins-values sur cessions d'actifs inférieures à 7,5 M€ ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Trois filiales de service d'ALS dont les principaux agrégats financiers sont non matériels ne sont pas consolidées (Voir note 6.4).

Le périmètre de consolidation figure en note 11.

4.4. CONVERSION DES OPERATIONS EN DEVICES

Les états financiers consolidés sont établis en euros. Toutes les entités consolidées sont situées en France.

4.5. ECARTS D'ACQUISITION

4.5.1. PREMIERE CONSOLIDATION DU GROUPE ACTION LOGEMENT

La consolidation 2017 du Groupe Action Logement (et par conséquent du palier groupe ALS) est la première consolidation d'un ensemble issu de la dissolution et du transfert des actifs de 20 CIL entre ALG, ALS et ALI au 31 décembre 2016.

Conformément à l'article L 131-2 du règlement ANC n°2017-02 du 5 juillet 2017, les actifs et passifs des entités consolidées détenues avant la première consolidation sont repris dans les comptes consolidés pour leur valeur nette comptable et la différence entre la valeur comptable des titres de participations dans l'entité consolidante et la part de capitaux propres de l'entité consolidée est portée au passif du premier bilan consolidé dans les réserves consolidées.

4.5.2. PRINCIPES GENERAUX

Lors de l'acquisition d'une entité, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entité acquise. La juste valeur des éléments incorporels et corporels identifiables de l'actif est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché. La valeur d'entrée des actifs dans le bilan consolidé correspond donc à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition correspond à l'écart d'acquisition.

Lorsqu'il est positif, l'écart d'acquisition est inscrit à l'actif immobilisé sous la rubrique « Ecarts d'acquisition ». Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, il n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

Lorsqu'il existe une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

Lorsqu'il est négatif, l'écart d'acquisition est inscrit au passif du bilan consolidé au niveau des provisions pour risques et charges et est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Sont également considérés comme des écarts d'acquisition, les fonds commerciaux inscrits dans les comptes individuels des entités consolidées, et dont l'analyse confirme l'impossibilité d'en évaluer séparément les éléments constitutifs.

4.6. STOCKS

Le coût d'acquisition des biens immobiliers est constitué du montant de l'acquisition, des honoraires, des frais d'acte des droits de mutation. Les stocks peuvent être augmentés de la valeur des travaux réalisés ultérieurement à l'acquisition en vue de la revente du bien.

Lors de la préparation des comptes sociaux 2023, conformément aux normes comptables, l'ONV, ayant désormais le recul nécessaire pour évaluer la rentabilité économique de ses actifs par activité, a procédé, pour la première fois, à des estimations et à des appréciations concernant ses montants de stock.

Le travail a été réalisé en deux temps :

- Analyse de la rentabilité économique par actif issue de la gestion locative et des ventes de logements
- Pour les biens dont la rentabilité économique est déficitaire sur les 2 activités de gestion locative et de vente et pour lesquelles, il n'a pas été identifié de levier commercial susceptible d'améliorer la rentabilité, les valeurs de stock (augmentées des éventuels travaux PCPP et/ou de rénovation énergétique non encore comptabilisés) ont été comparées à la valeur de marché des biens. Cette dernière se base sur :
 - ✓ le prix de vente moyen aux tiers quand des ventes ont été réalisées ou,
 - ✓ la valeur de l'expert utilisée lors de l'acquisition ou le prix de vente libre attendu en l'absence de vente sur ce bien.

A ce titre, l'ONV a comptabilisé, sur l'exercice, une provision pour dépréciation sur 10 biens comprenant au total 78 logements, pour un montant de 1,5M€. Leurs prix de revient étaient devenus inférieurs à leurs valeurs nettes comptable, (Cf Note 6.6)

4.7. CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

Ce poste comprend les liquidités, les dépôts bancaires à vue et à terme (CAT, DAT, Livrets).

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, incluant les frais directement imputables à l'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, frais d'actes).

Elles font, lorsque nécessaire, l'objet d'une dépréciation, calculée pour chaque ligne de titres de même nature, afin de ramener leur valeur au cours de bourse moyen du dernier mois (ou, pour les titres non-côtés, à leur valeur probable de réalisation).

4.8. CREANCES DOUTEUSES ET DEPRECIATIONS AVEC LA CLIENTELE

- **Créances douteuses liées aux opérations de la clientèle ALS**

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 d'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.

4.9. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, incluant les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes.

- Logiciels et sites internet

Les licences de logiciel sont inscrites à l'actif sur la base des coûts encourus pour acquérir et pour mettre en service les logiciels concernés.

Les coûts de création de site internet participant aux systèmes d'information ou commerciaux sont comptabilisés en charges ou en immobilisations en fonction de la phase de développement du site.

Les immobilisations incorporelles sont, le cas échéant, amorties linéairement selon les durées d'amortissements suivantes :

- ✓ fonds commercial (si la présomption de durée d'utilisation non limitée a été réfutée) : durée d'usage ou 10 ans ;
- ✓ brevets et licences : durée d'usage ou 20 ans ;
- ✓ logiciels : durée d'usage généralement comprise entre 1 et 5 ans.

4.10. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

4.10.1. PRINCIPES GENERAUX

Les immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

A la clôture de l'exercice, une dotation aux amortissements est comptabilisée conformément à un plan d'amortissement propre à chaque actif amortissable. L'amortissement commence à la date de mise en service, début de la consommation des avantages économiques qui lui sont attachés.

En application de l'approche par composants, le Groupe utilise des durées d'amortissement différenciées pour chacun des composants significatifs d'un même actif immobilisé, dès lors que l'un de ces composants a une durée d'utilité différente de l'immobilisation principale à laquelle il se rapporte.

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif, sur la durée réelle d'utilisation de l'immobilisation. Le Groupe retient un amortissement selon le mode linéaire, sur les durées suivantes :

Type d'immobilisation corporelle	Durée
Agencement des terrains	5 ans
Constructions (bâtiments administratifs)	10 à 50 ans
Agencements, aménagement des constructions	5 à 20 ans
Installations techniques, matériel et outillage	3 à 10 ans
Matériel de transport	1 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	5 à 10 ans

Le montant amortissable d'un actif correspond à sa valeur brute de laquelle est déduite, le cas échéant, sa valeur résiduelle, cette dernière représentant la valeur vénale de l'immobilisation à la fin de son utilisation, diminuée des coûts de sortie.

La valeur nette comptable d'un actif est immédiatement dépréciée pour le ramener à sa valeur actuelle lorsque la valeur nette comptable de l'actif est significativement supérieure à sa valeur actuelle estimée.

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 compte de résultat.

4.11. DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les actifs ayant une durée d'utilité indéterminée, par exemple les terrains et les marques, ne sont pas amortis et sont soumis à un test de dépréciation dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture.

Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières, la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute.

La reprise éventuelle de la dépréciation est examinée à chaque date de clôture.

4.12. PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

Les titres de participation et autres titres détenus à long terme sont enregistrés à leur coût d'acquisition incluant, le cas échéant, les frais directement imputables à l'acquisition (droits de mutation, honoraires ou commissions, frais d'actes). Si des frais d'acquisition sont constatés en charge dans les comptes sociaux, ces frais devront être retraités au niveau des comptes consolidés pour être incorporés au coût d'acquisition des titres.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est appréciée sur la base de différents critères tels que l'actif net à la clôture de l'exercice des sociétés concernées, leur niveau de rentabilité, leurs perspectives d'avenir et leur valeur d'utilité pour le Groupe.

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.

4.13. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunt, en fonction de leur matérialité, sont répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de cet emprunt.

4.14. PRIME 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

4.15. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES SIMILAIRES

Les sociétés du groupe ALS sont membres de l'UES Action Logement et appliquent un accord du 30 mars 2018 qui définit les indemnités de départ en retraite et médailles du travail. Cet accord prévoit notamment que des indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de départ. Ces IFC sont donc comptabilisées au passif du bilan sous forme de provision.

4.15.1. ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Le Groupe applique la méthode n°2 de la recommandation ANC 2013-02, la répartition des droits à prestation étant faite de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel (date d'embauche). Ainsi, les engagements de retraite et avantages assimilés sont évalués selon la méthode des crédits d'unités projetés. Selon cette méthode, l'engagement est évalué sur la base de la valeur actuelle de la projection du salaire et des droits à la date de départ en retraite, pondérée d'un coefficient représentatif de l'ancienneté du bénéficiaire, et en tenant compte de la probabilité de présence dans l'entité à l'âge de départ en retraite.

La totalité des engagements est provisionnée, c'est-à-dire la retraite et les prestations assimilées. La provision inclut les charges sociales correspondantes.

Dans le cas où l'engagement est externalisé en totalité (constitution d'un fonds de couverture auprès d'assurances ou d'institutions de prévoyance), aucun passif n'est comptabilisé.

Dans le cas où l'engagement est partiellement externalisé, la différence entre le montant de l'engagement externalisé et le montant des engagements calculé selon les méthodes du Groupe est comptabilisée au passif du bilan sous forme de provision.

Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et comptabilisé en résultat d'exploitation.

Les écarts actuariels et le coût des services passés sont comptabilisés immédiatement en résultat.

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.

4.15.2. AUTRES AVANTAGES A LONG TERME

Les autres avantages à long terme pouvant être accordés par le groupe ALS correspondent principalement aux médailles du travail évaluées sur la base d'hypothèses actuarielles.

Le coût actuariel est enregistré en résultat sur la durée de vie active des salariés concernés.

L'incidence des variations d'hypothèses est prise en compte en résultat de l'exercice au cours duquel les modifications interviennent.

4.16. AUTRES PROVISIONS

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).

- 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€

Au niveau du compte de résultat, les dotations et reprises de provisions sont regroupées sous la ligne « Coût du risque ». Concernant les provisions au bilan (voir note 6.11).

4.17. DETERMINATION DES PRODUITS

Un produit est comptabilisé dans le résultat de l'exercice s'il est :

- réalisé, c'est-à-dire qu'il est certain dans son principe et son montant ;
- acquis à l'exercice.

Les principaux agrégats des produits sont :

- le Produit Net Non Bancaire (PNNB) : constitué de la participation des employeurs (collecte) net des subventions comptabilisées en charges ;
- le Produit Net Bancaire (PNB) : constitué principalement de la marge nette d'intérêts sur les prêts octroyés à la clientèle et des charges d'intérêts sur emprunts ;
- les autres produits d'exploitation intègrent les produits antérieurs à caractère d'exploitation, les transferts de charge d'exploitation et les autres produits ne rentrant pas dans la détermination du Produit Net Non Bancaire et du Produit Net Bancaire.

4.18. ENGAGEMENTS SUR ENVELOPPE « DOTATIONS 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 13e 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€.

4.19. 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 Action Logement Services 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 : Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), Agence nationale pour l'information sur le logement et les agences départementales pour l'information sur le logement (ANIL-ADIL), Fonds national des aides au logement (FNAL), 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. 3.2), 150 M€ pour le FNAL et 36 M€ pour l'ANIL.

4.20. IMPOTS DIFFERES

Selon les termes du rescrit fiscal spécifique à ALS qui fixe le principe d'une répartition des produits et des charges entre les secteurs, exonéré et taxable au moyen de clés de répartition, le résultat fiscal d'ALS des années à venir devrait rester structurellement déficitaire. A ce titre, aucun déficit n'est activé et aucun impôt différé n'est reconnu.

4.21. CONTRATS DE LOCATION

En fonction de leur matérialité, les contrats assimilés à un contrat de crédit-bail sont comptabilisés le cas échéant :

- chez le preneur :
 - ✓ au bilan sous la forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant ;
 - ✓ au compte de résultat sous la forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière ;
- chez le bailleur : sous forme de prêt.

4.22. ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS

La préparation des états financiers conduit la direction du groupe ALS à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent les montants qui figurent dans ces états financiers et les notes qui les accompagnent, en ce qui concerne notamment les immobilisations corporelles, les dépréciations des prêts et créances, et les provisions. Le groupe Action Logement fonde ses estimations sur son expérience passée ainsi que sur un ensemble d'autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances afin de se forger un jugement sur les valeurs à retenir pour ses actifs et passifs.

Les résultats réalisés peuvent in fine diverger sensiblement de ces estimations en fonction d'hypothèses ou de situations différentes.

5. INFORMATION SECTORIELLE

Les filiales d'ALS incluses dans les comptes consolidés ont de façon regroupée ou individuellement une contribution inférieure à 10% des principaux agrégats du bilan et du compte de résultat.

Une information présentant la contribution d'ALS d'une part et le regroupement des autres filiales d'autre part n'apporte pas, selon nous, une information pertinente et permettant au lecteur des comptes consolidés d'avoir une meilleure vision des activités du groupe ALS.

6. NOTES RELATIVES AU BILAN

6.1. CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

Le poste se décompose ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022	variations	Autres variations	31/12/2023
Banques comptes courants	700 286	-278 471	-336 643	85 172
Placements banques	2 461 520	378 740	335 119	3 175 379
<i>Livrets</i>	214 172	28 760	336 643	579 575
<i>Comptes rémunérés</i>	878 079	-39 583		838 496
<i>C.A.T.</i>	1 342 750	373 457		1 716 207
<i>Autres placements</i>	26 518	16 106	-1 524	41 100
Total Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3 161 806	100 269	-1 524	3 260 551
Dépéciations	31/12/2022	Dotations	Autres variations	31/12/2023
Placements banques	-283	-	283	-
Total Dépréciations des prêts	-283	-	283	-
Valeurs Nettes - Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3 161 523	100 269	-1 241	3 260 551

La colonne « autres variations » présente le reclassement de 336,6 M€ de placements de l'ONV sur des livrets A qui étaient affichés sur la ligne « Banques compte courants » au 31 décembre 2022.

6.2. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ce poste correspond aux prêts accordés par ALS aux clients personnes physiques et morales.

En milliers d'euros	31/12/2022	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31/12/2023
Prêts à personnes physiques	3 922 820	-	807 258	-470 698	-28 453	-8	4 230 919
Prêts à personnes morales	12 961 237	-	1 698 183	-559 028	-144	816	14 101 064
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	41 072	-1 236	-	-	-	-106	39 730
Total Opérations avec la clientèle	16 925 129	-1 236	2 505 441	-1 029 726	-28 597	702	18 371 713
En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	Autres variations			31/12/2023
Prêts à personnes physiques	-191 235	-78 842	45 325	11			-224 741
Prêts à personnes morales	-55 194	-49 095	24 366	-			-79 923
Total Dépréciations des prêts	-246 429	-127 937	69 691	11			-304 664
Valeurs nettes - Prêts à personnes physiques	3 734 815						4 009 439
Valeurs nettes - Prêts à personnes morales	12 943 885						14 057 610
Valeurs Nettes - Opérations avec la clientèle	16 678 700						18 067 049

ICNE : Intérêts Courus Non Echus

Echéancier des prêts :

En milliers d'euros	31/12/2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques	4 234 180	561 209	1 145 940	2 527 031
Prêts à personnes morales	14 137 533	483 803	2 104 051	11 549 679
Total Prêts	18 371 713	1 045 012	3 249 991	14 076 710
Pourcentage sur le solde total	100%	6%	18%	77%

6.3. OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

En milliers d'euros	31/12/2022	Autres variations	31/12/2023
Titres participatifs et obligations	100 000	1 663	101 663
Dépréciations des titres participatifs et obligations	-	-283	-283
Valeurs Nettes- Titres participatifs et obligations	100 000	1 380	101 380

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

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

6.4. TITRES DE PARTICIPATION ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

Ce poste correspond aux titres de participations des filiales d'ALS non consolidées, car non significatives.

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	QP du capital détenu	Montant du capital	Résultat	Capitaux propres
Atriom	1 797	1 797	100%	1 100	-497	132
Martinique Habitat	858	858	100%	820	-283	-279
Réunion Habitat SAS	600	600	100%	600	-54	665
Total Participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	3 255	3 255				
Dépéciations	31/12/2022	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023	
Atriom	-1 188	-477			-1 665	
Martinique Habitat	-664	-193			-857	
Total Dépréciations des participations et autres titres détenus à long terme	-1 852	-670	0	0	-2 522	
Valeurs Nettes -Participations et autres titres détenus à long terme	1 403				733	

6.5. MMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	47 512	10 360	-7 280		50 592
Droit au bail	61	-	-	-	61
Logiciels	45 319	2 045	-7 280	4 330	44 414
Immobilisation incorporelles en cours	2 096	8 315	-	-4 330	6 081
Autres immobilisations incorporelles	36	-	-	-	36
Immobilisations corporelles	593 634	5 899	-14 351	-	585 182
Terrains	317 963	-	-11 905	-	306 058
Constructions	213 591	154	-602	147	213 290
Autres immobilisations corporelles	61 481	3 153	-1 844	2 748	65 538
Immobilisations corporelles en cours	599	2 592	-	-2 895	296
Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes	641 146	16 259	-21 631		635 774

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises / Cession	Autres Variation	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	-29 040	-6 542	7 254		-28 328
Logiciels	-29 040	-6 542	7 254		-28 328
Immobilisations corporelles	-66 295	-14 418	2 077	-1	-78 772
Terrains					-135
Constructions	-31 224	-6 865	264		-37 825
Autres immobilisations corporelles	-35 071	-7 553	1 813	-1	-40 812
Total Amortissements	-95 335	-20 960	9 331	-1	-107 100
Valeurs nettes - Immobilisations Incorporelles	18 472				22 264
Valeurs nettes- Immobilisations corporelles	527 339				506 410

6.6. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation	%
Stocks de logements	706 313	847 204	140 891	20%
Créances locataires	4 386	5 860	1 474	34%
Gages d'espèces	228 312	213 312	-15 000	-7%
Dépôts et cautionnements	2 102	2 144	42	2%
Primes sur obligations	39 947	54 300	14 353	36%
Autres créances personnes physiques et morales	12 443	8 119	-4 324	-35%
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	25 599	26 247	648	3%
Autres créances	37 439	43 126	5 687	15%
Total Autres actifs - valeurs brutes	1 056 541	1 200 312	143 771	14%

Les autres actifs sont principalement constitués de :

- logements acquis auprès de bailleurs sociaux fin 2023 par l'Opérateur National de Vente (ONV) dans le cadre de son activité de vente HLM pour 847,2 M€ ;
- gages d'espèces pour 213,3 M€ (intégralement déprécié).

Le gage d'espèces à l'actif est déprécié à 100 % depuis l'origine. Celui-ci sert à bonifier les prêts consentis par la CDC auprès des organismes du logement social. Au fur et à mesure de l'appel des bonifications consenties (15 M€ en 2023), la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Dépréciations des autres actifs :

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023
Gages espèces	-228 312		15 000		-213 312
Stocks de logements		-1 531			-1 531
Créances locataires					
Autres actifs	-3 618	-1 138	1 939	-10	-2 827
Total Dépréciations des autres actifs	-231 930	-2 669	16 939	-10	-217 670

La reprise de dépréciation du gage espèces correspond au montant brut constaté en pertes.

6.7. DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31/12/2022	Variation	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Emprunts CDC	1 081 304		10 610	-48 385	1 043 529
Intérêts courus emprunts CDC	39	26			65
Emprunts établissements de crédit	140 464		95 000	-7 495	227 969
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	849	562			1 411
Emprunts envers établissements de crédit	1 222 656	588	105 610	-55 880	1 272 974

Le poste « emprunts CDC » est essentiellement composé de deux contrats de prêts signés entre la CDC et l'ex-UESL, en 2013 et 2015, pour un montant de 1 700 M€ afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs. Les huit tirages ont porté sur 1 477 M€.

Action Logement Services a remboursé 45 M€ sur la période, portant le capital restant dû à 1 002 M€ à la clôture de l'exercice.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent à :

- l'encours d'emprunts bancaires contractés par Solendi Expansion pour le financement des immeubles de bureau détenus par le Groupe,
- un emprunt bancaire de 95 M€ contracté par l'ONV en décembre 2023.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

En milliers d'euros	31/12/2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 043 529	39 856	190 114	813 559
Intérêts courus emprunts CDC	65	65		
Emprunts établissements de crédit	227 969	102 582	31 213	94 174
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	1 411	1 411		
Emprunts auprès établiss. de crédit	1 272 974	143 914	221 327	907 733

6.8. DETTES ENVERS LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2023
Dettes à personnes physiques	306 438	334 202	-471 202		169 438
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 919 228	391 053	-194 592	-20 915	6 094 774
Tiers bénéficiaire de subventions PM	1 352 615			-464 311	888 304
Total Dettes envers la clientèle	7 578 281	725 255	-665 794	-485 226	7 152 516

Les dettes envers la clientèle sont principalement constituées de la collecte de la PEEC sous forme de prêt par les entreprises pour 6 095 M€.

Les dettes aux personnes physiques correspondent principalement aux encours liés aux dispositifs suivants :

- aides à la Mobilité à hauteur de 115,4 M€ ;
- Action Cœur de Ville à hauteur de 9,1 M€ ;
- travaux de rénovation énergétique du parc privé à hauteur de 6,7 M€ ;
- prime acquisition neuve à hauteur de 31 M€.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

En milliers d'euros	31/12/2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat				
Dettes à personnes physiques	169 438	169 438		
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	6 094 774	362 470	877 130	4 855 174
Tiers bénéficiant de subventions PM	888 304	888 304		
Total Dettes envers la clientèle	7 152 516	1 420 212	877 130	4 855 174
Pourcentage sur le solde total	100%	20%	12%	68%

6.9. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentation	31/12/2023
Dettes représentées par un titre	5 000 000	2 200 000	7 200 000
ICNE sur dettes représentées par un titre *	23 663	48 111	71 774
Total Dettes représentées par un titre	5 023 663	2 248 111	7 271 774

Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires au cours de l'exercice 2023, cf. note 2.2 :

- 1 200 M€ en février, pour une durée de 20 ans au taux d'intérêt annuel de 3,625 % ;
- 1 000 M€ en octobre, pour une durée de 15 ans au taux d'intérêt annuel de 4,125 %.

Echéancier des dettes représentées par un titre :

En milliers d'euros	31/12/2023	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes représentées par un titre	7 200 000	-	-	7 200 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	71 774	71 774	-	-
Total Dettes représentées par un titre	7 271 774	71 774	-	7 200 000

6.10. AUTRES PASSIFS

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023	Variation	%
Autres dettes sociales	41 385	39 098	-2 287	-6%
Autres impôts et taxes	9 501	15 080	5 579	59%
Autres dettes fournisseurs	34 937	33 043	-1 894	-5%
Avances preneurs pass foncier	79 234	74 945	-4 289	-5%
Autres dettes	35 901	36 235	334	1%
Total Autres Passifs	200 958	198 401	-2 557	-1%

6.11. PROVISIONS

En milliers d'euros	31/12/2022	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2023
Provisions pour risques	6 437	6 327	-1 605	2 659	13 818
Provisions pour garanties	206 881	38 239	-55 320	-	189 800
Provisions pour pensions et retraites	49 855	9 240	-3 513	-	55 582
Autres provisions pour charges	24 449	11 934	-10 122	-2 659	23 602
Total Provisions	287 622	65 740	-70 560		282 802

Les provisions pour risques sont essentiellement composées de :

- 3,7 M€ pour litiges RH,
- 5,03 M€ pour mise en conformité licences,
- 1,7 M€ pour risque locataire.

Les provisions pour garanties correspondent aux provisions du fonds de garantie. Elles se décomposent de la façon suivante :

- 189,9 M€ de provision Visale pour sinistres et frais de gestion nette de recours,
- 0,8 M€ de provisions sur le fonds de Sécurisation Accédants PASS.

Les principales hypothèses retenues pour l'évaluation des engagements de retraites et assimilés, sont :

Hypothèses communes à toutes les filiales	
Taux d'actualisation	3,17%
Table de mortalité	INSEE H/F 2019-2021
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	4,00%
Taux de rotation du personnel	Tables de rotation du personnel décroissantes en fonction de l'âge, et prennent des valeurs variant entre 5% et 0%.
Age de départ à la retraite	Entre 64 et 67 ans
Taux de charges patronales par catégorie d'emploi	Entre 50% et 60,50%

Les autres provisions pour charges sont essentiellement composées de :

- 7,11 M€ de provision pour charges migration informatique ;
- 3,8 M€ de provision médaille du travail ;
- 2,03 M€ de provision pour gros entretien ;
- 6,9 M€ pour le Plan de Sauvegarde de l'Emploi de Ma Nouvelle Ville.

7. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

7.1. PRODUIT NET NON BANCAIRE

Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) est constitué de la participation des employeurs (collecte) nette des subventions comptabilisées en charge.

7.1.1. FONDS REÇUS SOUS FORME DE SUBVENTION

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Participation des employeurs	1 447 200	1 385 836	61 364	4%
Fonds reçus sous forme de subvention	1 426 060	1 353 278	72 782	5%
Fonds échus et prescrits	19 933	31 334	-11 401	-36%
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	1 207	1 224	-17	-1%
Subvention reçus d'un autre fonds	324 674	329 057	-4 383	-1%
Fonds reçus	17 445	12 678	4 767	38%
Reprise de subvention	17 432	12 642	4 790	38%
Autres	13	36	-23	-64%
Total Fonds reçus sous forme de subvention	1 789 319	1 727 571	61 748	4%

Les subventions reçues d'un autre fond correspondent à des transferts de subventions des différents fonds (PEEC et PEAC notamment) vers le fond de fonctionnement (Voir note 7.1.2 subventions versées ci-dessous).

7.1.2. SUBVENTIONS COMPTABILISEES EN CHARGE

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Financements de politiques nationales	-633 000	-693 000	60 000	-9%
Subventions personnes morales	-542 400	-1 005 336	462 936	-46%
Subventions personnes physiques	-197 039	-456 143	259 104	-57%
Subvention versées à un autre fonds	-324 674	-329 057	4 383	-1%
Autres subventions	-19 615	-12 642	-6 973	55%
Total Subventions versées	-1 716 728	-2 496 178	779 450	-31%

Les financements de politiques nationales représentent une charge pour le groupe de 633 M€ et se décomposent comme suit :

- financement ANIL – ADIL à hauteur de 9 M€ ;
- financement ANRU – PNRU à hauteur de 324 M€ ;
- financement FNAL – FNAP à hauteur de 300 M€.

Les subventions personnes morales s'élèvent à 542,4 M€ et comprennent notamment des subventions versées aux filiales du groupe Action Logement (voir note 9.2 décrivant les transactions avec les parties liées) :

- subventions vers le groupe Action Logement à hauteur de 484,6 M€ ;
- subventions vers d'autres personnes morales à hauteur de 57,78 M€.

Les subventions versées aux personnes physiques s'élèvent à 197 M€ en 2023 contre 456,1 M€ en 2022.

7.2. PRODUIT NET BANCAIRE

Le Produit Net Bancaire (PNB) est constitué principalement de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle et des charges d'intérêts sur emprunts.

7.2.1. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	87 610	12 556	75 054	598%
Opérations avec les personnes physiques	38 059	44 095	-6 036	-14%
Opérations avec des personnes morales	89 929	80 185	9 744	12%
Autres intérêts et produits assimilés	550	1 246	-696	
Total Intérêts et produits assimilés	216 148	138 082	78 066	57%

7.2.2. INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	-30 475	-15 558	-14 917	96%
Opérations avec la clientèle	-1 558	-3 486	1 928	-55%
Obligations et autres titres à revenus fixes	-104 434	-34 934	-69 500	199%
Autres intérêts et charges assimilés	-8 046	-6 055	-1 991	33%
Total Intérêts et charges assimilés	-144 513	-60 033	-84 480	141%

La hausse des charges des obligations et autres titres à revenus fixes correspond aux intérêts liés aux émissions de titres obligataires.

Les autres intérêts et charges d'intérêt assimilés correspondent essentiellement aux :

- commissions des EMTN (European medium term note – Émission de titres obligataires en euros) pour 4,7 M€ ;
- intérêts des emprunts contractés par Solendi Expansion pour 1,57 M€.

7.3. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Loyers et charges locatives récupérées	37 744	33 189	4 555	14%
Autres produits des activités annexes	40 588	48 907	-8 319	-17%
Production vendue de services	2 705	10 269	-7 564	-74%
Mise à disposition du personnel facturée	4 816	3 691	1 125	30%
Total Autres produits d'exploitation	85 853	96 056	-10 203	-11%

Les loyers et charges locatives récupérées sont essentiellement liés à l'activité de l'Opérateur National de Vente (ONV).

Les autres produits des activités annexes sont essentiellement liés aux cessions de logements réalisées par l'Opérateur National de Vente (ONV) auprès de personnes physiques pour 35 M€.

La production vendue de services correspond aux prestations de services mobilité de Ma Nouvelle Ville pour 2,7 M€.

7.4. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Frais de personnel	-177 048	-178 890	1 842	-1%
Rémunérations du personnel	-126 074	-128 303	2 229	-2%
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	-45 275	-44 854	-421	1%
Autres charges de personnel	-5 697	-5 733	36	-1%
Autres frais administratifs	-202 305	-194 172	-8 133	4%
Sous-traitance	-29 464	-25 914	-3 550	14%
Loyers et charges locatives	-12 239	-14 635	2 396	-16%
Charges locatives récupérables	-7 415	-6 749	-666	10%
Intermédiaires et honoraires	-28 031	-26 162	-1 869	7%
Dotations aux provisions d'exploitation	-12 865	2 759	-15 624	-566%
Entretien et réparations	-10 775	-13 144	2 369	-18%
Taxes diverses	-27 035	-25 676	-1 359	5%
Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres	-7 536	-7 402	-134	2%
Frais de poste et de télécommunications	-2 332	-2 699	367	-14%
Déplacements et réceptions	-4 062	-3 209	-853	27%
Assurances	-1 223	-1 056	-167	16%
Autres frais administratifs	-59 328	-70 285	10 957	-16%
Total Charges générales d'exploitation	-379 353	-373 062	-6 291	2%

La ligne dotations aux provisions d'exploitation comprend notamment :

- 6,9 M€ de provision nette de Ma Nouvelle Ville (Voir Note 6.11) ;
- 5,7 M€ de provision nette d'indemnités de départ à la retraites (Voir Note 6.11).

7.5. COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Variation	%
Personnes Morales	-24 873	-8 573	-16 300	190%
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-49 095	-100 819	51 724	-51%
Reprises sur dépréciations des prêts PM	24 366	92 986	-68 620	-74%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-144	-740	596	-81%
Personnes Physiques	-44 889	-89 197	44 308	-50%
Dotations aux dépréciations des prêts & Provision passif PP (*)	-117 081	-126 820	9 739	-8%
Reprises sur dépréciations des prêts & Provisions passif PP (**)	100 645	75 289	25 356	34%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-28 453	-37 665	9 212	-24%
Gages d'espèces				
Pertes sur autres créances irrécouvrables (coût du risque)	-15 000	-15 000		
Reprise sur dépréciations des autres créances (coût du risque)	15 000	15 000		
Total coût du risque	-69 762	-97 769		

(*) Dotations aux dépréciations des prêts PP pour 78 842 K€ et aux dotations aux provisions passif pour 38 239 K€

(**) Reprises sur les dépréciations des prêts PP pour 45 325 K€ et reprises sur provisions passif pour 55 320 K€

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15 M€ liée au gage-espèces servant à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux. Cette charge est compensée par la reprise de provision du même montant indiquée sous la ligne reprises sur dépréciation des prêts PP/PM, le gage-espèces étant déprécié en totalité.

7.6. GAINS ET PERTES SUR AUTRES ACTIFS

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent 384 milliers d'euros de pertes sur cession d'actifs immobilisés.

7.7. IMPOT SUR LES RESULTATS

La charge d'impôt sur les résultats s'élève à 8,2 M€ sur l'exercice, contre 1,4 M€ l'exercice précédent. Elle est notamment composée de :

- 6,5 M€ de charge d'impôts constatée par ALS, principalement au titre des produits financiers de placements de l'exercice ;
- 1,4 M€ de charge d'impôts constatée par Solendi Expansion.

8. ENGAGEMENTS HORS BILAN

8.1. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Hypothèques et nantisements	123 206	150 675
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	9 189 946	9 081 622
Avals, cautions, garanties	3 148 836	2 845 085
Sous-total garanties données	12 461 988	12 077 382
Politiques nationales (subventions à verser)	5 386 000	5 824 000
Prêts aux autres personnes morales	5 146 126	5 263 646
Prêts aux personnes physiques	344 154	599 789
Engagements de capitalisation donnés		
Crédit bail Immobilier		
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives		
Reste à payer sur coûts de production prévisionnel - Opérations non liquidées		
Compromis de vente		7 431
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu		
Autres engagements donnés	372 227	24 665
Engagements donnés	23 710 495	23 796 913

Le poste « hypothèques et nantisements » s'élève à 123,2 M€. Il est essentiellement composé de garantie d'emprunts contractés par Solendi Expansion auprès de La Banque Postale.

Les engagements de l'activité VISALE étant relativement stables :

- garantie VISALE à hauteur de 8 958 M€ ;
- garanties douteuses sur VISALE de 231 M€.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 3 148 M€ et se décompose comme suit :

- avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 594 M€ ;
- garanties établissements de crédit à hauteur de 2 514 M€ ;
- engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 40 M€.

Le poste « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élève à 5 386 M€ et se décompose comme suit :

- subventions ANIL-ADIL à hauteur de 36 M€ ;
- subventions ANRU-PNRU-NPNRU à hauteur de 5 200 M€ ;
- subventions FNAP à hauteur de 150 M€.

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 5 146 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 719 M€ ;
- Action Cœur de ville à hauteur de 587 M€ ;
- logements foyers hors FTM de 160 M€ ;
- logement social à hauteur de 2 095 M€ ;
- prêts NPNRU à hauteur de 517 M€ ;
- autres financements à hauteur de 851 M€.

Le poste « Prêts aux autres personnes physiques » s'élève à 344 M€ et se décompose essentiellement comme suit :

- actions territoires spécifiques de 4 M€ ;
- prêts à l'acquisition à hauteur de 289 M€ ;
- prêts travaux à hauteur de 23 M€ ;
- avances, dépôts de garantie LOCA-PASS de 13 M€ ;
- Action Cœur de ville de 12,5 M€.

Les autres engagements donnés comprennent essentiellement les engagements de travaux de l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 338 M€.

8.2. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Avals, cautions, garanties - Reçus	39 388	54 404
Hypothèques et nantissements - Reçus		
Sous-total garanties reçues	39 388	54 404
Autres emprunts - Reçus	500 000	300 000
Autres engagements reçus	6 291	8 296
Engagements reçus	545 679	362 700

Le poste « *Avals, cautions, garantie reçus* » s'élève à 39,38 M€ et se décompose comme suit :

- financement prêts acquisitions à hauteur de 1,6 M€ ;
- financement prêts Travaux à hauteur de 0,1 M€ ;
- financement PASS-FONCIER à hauteur de 26,17 M€ ;
- gage espèces bailleur à hauteur de 1,96 M€ ;
- autres financements à hauteur de 9,6 M€.

Les engagements positionnés au poste « *Autres emprunts* » pour 500 M€ sont exclusivement composés de lignes de crédit non tirées à la clôture.

Les « *Autres engagements reçus* » sont constitués des promesses de ventes reçus par l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 6,29 M€.

9. AUTRES INFORMATIONS

9.1. EFFECTIF

L'effectif moyen se décompose de :

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres y compris dirigeants	1 061	991
Employés non cadres	1 611	1 906
Effectif moyen (ETP)	2 672	2 897

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres y compris dirigeants	994	981
Employés non cadres	1 670	1 899
Effectif de clôture (ETP)	2 664	2 880

9.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

En milliers d'euros		31/12/2023						
		Bilan			Résultat		Hors bilan	Hors bilan
Code ANCOLS	Dénomination sociale	Montant brut des prêts accordés	Dépréciation	Montant net des prêts accordés	Intérêts et produits assimilés	Subventions versées	Engagements de prêt donnés	Autres engagements donnés
7500100034	AFL	1 948 000		1 948 000	7 162	-60 000	40 000	
7500050216	IMMOBILIERE 3F	909 533	-345	909 188	6 489	-685	227 195	
7500530018	IN'LI	185 957		185 957	1 993		4 104	
7500050273	SEQENS	579 925	-437	579 488	3 352	1 101	247 671	
7500050547	SEQENS SOLIDARITE	23 808	-115	23 693	67		8 057	
7500051033	3F RESIDENCES	285 925	-43	285 882	1 554	1 150	59 629	
6900050040	ALLIADE HABITAT	147 061		147 061	1 053	16	44 798	
1300050013	UNICIL	124 097		124 097	870	804	49 561	
5100050024	PLURIAL NOVILIA	144 854		144 854	867	-305	62 351	
7500050497	ERIGERE	137 069	-595	136 474	1 001	1 443	38 497	
9704050053	SHLMR - Palier ss conso jusqu'en 2022.12 puis stand alone	163 010		163 010	1 120		113 420	
2500050019	NEOLIA	57 502		57 502	413	-376	21 354	
0200050016	CLESENCE	143 977		143 977	1 116	-457	125 498	
3100050052	PROMOLOGIS	90 814		90 814	456	-1 001	23 644	
3300050019	DOMOFRANCE	73 978		73 978	639	185	35 199	
7500050554	3F SEINE ET MARNE	103 956	-190	103 766	643	55	25 189	
3800050022	SDH	65 567	-9	65 558	350		20 608	
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	56 648	-41	56 607	379	12	10 601	
7600050033	LOGEO SEINE	59 289		59 289	417	-759	15 909	
6800050041	DOMIAL	42 686		42 686	322	40	16 118	
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	41 894		41 894	278	319	10 110	
6900530032	IN'LI AURA	70 840		70 840	741		66 160	
3500050041	ESPACIL HABITAT	32 098		32 098	212	-350	19 187	
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	44 496	-20	44 476	279	84	7 949	
7600050025	3F NORMANVIE (ex-IBS)	41 790	-26	41 764	314	-424	23 979	
6700050133	3F GRAND EST	29 788		29 788	291	44	6 807	
0600050012	3F SUD	78 562	-1 094	77 468	485	183	27 083	
9701050012	SIKOA	52 732		52 732	335		93 144	
4900050045	PODELHA	40 757	-47	40 710	301	-153	11 198	
0600530012	IN'LI PACA	48 188		48 188	280		40 193	
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	20 783		20 783	183	-42	10 361	
5700050036	VIVEST	45 916		45 916	293		28 263	
4500050015	VALLOIRE HABITAT	22 353		22 353	152	72	8 724	
1000050016	MON LOGIS	27 574		27 574	174	53	7 911	
3300050068	CLAIRSIENNE	29 127		29 127	179	522	13 573	
3100530011	IN'LI SUD OUEST	93 561		93 561	887		21 598	
3100050029	LA CITE JARDINS	33 524	-6	33 518	144	-567	31 523	
4200050042	CITE NOUVELLE (fusion dans ALLIADE 2021)				38			
6300050012	AUVERGNE HABITAT	36 099		36 099	218	27	13 901	
6700530018	IN'LI GRAND EST	15 842		15 842	148	3	11 115	
4700050021	CILIOPEE HABITAT (fusion dans DOMOFRANCE 2020)							
2100050013	HABELLIS	32 874		32 874	286	-310	29 568	389
5900050224	3F NORD ARTOIS (Fusion dans NOTRE LOGIS en 2020)							
5400050039	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT (fusion dans VIVEST ex LOGIEST en 2021)							
8100060018	MAISONS CLAIRES	7 013		7 013	48		154	
2700050025	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	14 719		14 719	265	4	1 649	
1600050010	NOALIS	32 528		32 528	205	48	12 896	
8100050010	3F OCCITANIE	31 441	-5	31 436	158	192	5 877	
6400050029	HABITELEM (fusion dans DOMOFRANCE 2020)							
5900050166	3F NOTRE LOGIS	29 327	-27	29 300	243	103	12 027	
8900050020	BRENNUS HABITAT (fusion dans HABELLIS en 2020)							
7800530015	IMMOCILIA (TUP dans ALI 2021)							
7600050041	SODINEUF (fusion IBS devenue 3F NORMANVIE)				35			
6200050047	FLANDRE OPALE HABITAT	32 337		32 337	183	4	21 246	
6100050014	LE LOGIS FAMILIAL fusion SAGIM 2022							
3300050027	ENEAL	3 522		3 522	19		990	
3500050033	LA RANCE	4 909	-6	4 903	33		1 101	
9702050038	OZANAM	22 840	-21	22 819	72	-45	70 661	
6100050022	LOGISSIA (ex SAGIM)	4 914	-9	4 905	65		3 390	
9400530015	LOGEO HABITAT	3 129		3 129	26		5 658	
5300060020	COOP LOGIS (déconsolidée 2020 - Sous seuils)							
1900060023	COPROD	366		366	3		100	
1300530039	LOCACIL	189		189	3			
9200860025	ASTRIA DEVELOPPEMENT (TUP ALI 2022)							
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	4 276		4 276	18	-399 859		
	Financement de l'activité locative	6 373 964	-3 036	6 370 928	37 857	-458 869	1 807 499	389
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE					-21 000		
7500100083	APAGL					-4 800		
	Financement des frais de fonctionnement					-25 800		
	Totaux	6 373 964	-3 036	6 370 928	37 857	-484 669	1 807 499	389

9.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2022		
	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total	Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	Services accessoires à la certification des comptes	Total
KPMG	94		94	721	48	769
PricewaterhouseCoopers (PWC)	534	118	652	564	92	656
Mazars	440		440			
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	1 068	118	1 186	1 285	140	1 425

10. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

10.1. RECOURS CONTENTIEUX A L'INITIATIVE DE LA FEDERATION NATIONALE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitare 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 (i) de l'Etat, et (ii) du 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.

10.2. MISE A 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.

11. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2023

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
7 500 103 582	824 541 148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère du groupe		
7 500 534 459	849 167 002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Globale	100,00	99,99
9 200 500 245	444 222 046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100,00	100,00
9 300 860 024	382 373 116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100,00	100,00
3 100 531 427	394 003 289	MA NOUVELLE VILLE	SA	Globale	100,00	99,68