

INFORMATION INVESTISSEURS

Action Logement Services (ALS), financeur du logement social et intermédiaire en France, filiale d'Action Logement Groupe (ALG), publie ses comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2023

- L'année 2023 marque l'entrée en vigueur de la Convention quinquennale 2023-2027, fondement de l'activité d'Action Logement Services, dans le cadre de laquelle trois axes stratégiques prioritaires ont été réaffirmés par les partenaires sociaux :
 1. Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi ;
 2. Répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultramarins ;
 3. Contribuer à la transition écologique et à la stratégie nationale bas-carbone, tant s'agissant de la construction, que de l'entretien et de la rénovation du patrimoine existant.
- La Convention quinquennale 2023-2027 prévoit la mobilisation de 14,4 Md€ d'emplois sur la période au service de ces axes stratégiques, tout en encadrant la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'Action Logement Services sur la base d'un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, et d'un recours à l'endettement maîtrisé.
- Dans ce contexte et en cohérence avec les orientations définies par la Convention quinquennale 2023-2027, ainsi qu'avec l'arrivée à leurs termes en fin d'année 2022 des dispositifs de la période quinquennale précédente, notamment le Plan d'investissement volontaire, l'année 2023 connaît une baisse des financements octroyés tout en restant à un niveau comparable aux activités réalisées avant le Plan d'investissement volontaire. 3,8 Md€ d'emplois ont ainsi été engagés sur l'exercice écoulé en faveur des ménages, des bailleurs et au soutien des politiques publiques de l'habitat. 785 000 aides et services ont été délivrés à destination des personnes physiques en 2023, avec une progression de la distribution de services (+17%, soit 79 000 bénéficiaires supplémentaires par rapport à 2022), notamment par l'attribution locative de logement individuel (+10 000), l'attribution de logements dans des structures collectives (+20 000), l'activité croissante de la garantie locative VISALE (+37 000 garanties octroyées) et l'activité de conseil en financements (+11 000).
- Les comptes consolidés 2023 d'ALS font ressortir un résultat net déficitaire de -236 M€ dont la progression favorable (-1 081 M€ en 2022) est le reflet de l'évolution de l'activité sur l'exercice, caractérisée notamment par une volumétrie moindre de subventions distribuées, en lien avec l'arrivée à son terme du Plan d'investissement volontaire, contribuant au principe d'équilibre entre les emplois et les ressources poursuivi par la Convention quinquennale 2023-2027.

Résultat annuel consolidé 2023 d'Action Logement Services et ses filiales

Le Conseil d'administration d'Action Logement Services, réuni sous la présidence et la vice-présidence paritaire du MEDEF et de la CFTC le 16 mai 2024, a arrêté les comptes sociaux et consolidés annuels d'ALS.

1. Périmètre de consolidation

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

Il n'a pas fait l'objet d'évolution au cours de l'exercice 2023 écoulé.

S'agissant des parts contributives des cinq sociétés incluses dans le périmètre de consolidation comptable d'ALS au total de bilan consolidé, ALS représente une part significative (supérieure à 90 %).

2. Activité d'Action Logement Services et de ses filiales

En millions d'euros	2022	2023	Evolution 2023 / 2022 (M€)	Evolution 2023 / 2022 (%)
Collecte nette	1 537	1 624	87	5,7%
Remboursement de prêts	1 124	1 037	-87	-7,7%
Total des ressources hors appel aux marchés	2 661	2 662	-	-
Aides aux salariés	1 313	1 049	-264	-20,1%
Aides aux bailleurs sociaux	4 373	2 161	2 212	-50,6%
Politiques publiques de l'habitat	693	633	-60	-8,7%
Total des engagements	6 379	3 843	-2 536	-39,8%
<i>dont PIV</i>	<i>2 053</i>	<i>266</i>		

En sa qualité de société de financement, Action Logement Services est chargée de la mise en œuvre opérationnelle des engagements du groupe Action Logement en faveur du logement et de l'emploi sur l'ensemble du territoire français, en assurant la collecte de la PEEC et la souscription des ressources nécessaires à la distribution des prêts, subventions et services.

En 2023, la collecte nette des remboursements échus à 20 ans, issue principalement de la contribution des entreprises au titre de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), s'élève à 1 624 M€, en hausse de +5,7% par rapport à l'exercice 2022. Cette évolution s'explique par la hausse de la collecte brute¹ dans un contexte favorable de reprise de l'emploi et d'augmentation de la masse salariale de +8,7%. La collecte brute est perçue sous forme de subvention à hauteur de 78,7%, et à hauteur de 21,3% sous forme de prêt in fine à 20 ans, selon une répartition comparable à celle observée lors des exercices précédents.

¹ L'assiette de calcul de la collecte brute correspond à la masse salariale de l'année précédant le versement de la contribution

Les remboursements de prêts, en baisse par rapport à l'exercice précédent (-7,7%), représentent 1 037 M€ de ressources.

Ainsi les ressources, hors appel aux marchés, s'établissent à 2 662 M€ pour l'exercice 2023, stables par rapport à l'exercice précédent (2 661 M€).

En 2023, dans le cadre de son programme EMTN 100% durable, Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires d'un montant de 1,2 Md€ et 1 Md€, portant à 7,2 Md€ le montant global d'émissions réalisées au 31 décembre 2023.

i. Signature et mise en œuvre de la Convention quinquennale 2023-2027

L'exercice 2022 a vu l'arrivée à son terme de la Convention quinquennale 2018-2022 et de ses avenants, notamment le Plan d'investissement volontaire (PIV) signé en 2019 et l'Avenant Reprise signé en 2021.

Au premier semestre 2023, dans l'intervalle précédant la signature de la Convention quinquennale 2023-2027, 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. A l'issue des négociations initiées en 2022, une nouvelle Convention quinquennale a été signée le 16 juin 2023 entre Action Logement Groupe et l'État pour la période 2023-2027.

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, tout en réaffirmant trois axes stratégiques prioritaires, par la mobilisation de 14,4 Md€ sur la période :

1. Accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi ;
2. Répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitain et ultramarins ;
3. Contribuer à la transition écologique et à la stratégie nationale bas-carbone, tant s'agissant de la construction, que de l'entretien et de la rénovation du patrimoine existant.

Le montant total des emplois en 2023 représente 3,8 Md€ (6,4 Md€ en 2022). Cette diminution du volume d'emplois est conforme aux enveloppes définies par la Convention quinquennale 2023-2027 et à l'arrivée à leurs termes du Plan d'investissement volontaire et de l'Avenant Reprise fin 2022, répartie entre les typologies de bénéficiaires (-0,3 Md€ et -2,2 Md€ respectivement sur les périmètres des personnes physiques et des personnes morales, -0,1 Md€ au soutien des politiques nationales).

C'est dans ce contexte et dans le cadre d'une situation conjoncturelle complexe pour l'ensemble du secteur du logement qu'ALS a poursuivi en 2023 l'exercice de ses activités au service du lien emploi-logement et de l'accompagnement des salariés en situation de fragilité pour atteindre les objectifs fixés par la Convention quinquennale pour cet exercice :

Activités à destination des personnes physiques :

- Accompagnement de 785 000 familles (805 000 en 2022, soit une diminution de -3%) ;
- Diminution du volume des aides distribuées (-8%, soit -22 000 aides) conformément aux enveloppes définies par la Convention quinquennale 2023-2027 et principalement en lien avec les aides à la mobilité (arrêt du dispositif Mobili-Pass en juin 2023) ;
- A l'aune de la fin de la distribution des aides du PIV et de l'Avenant Reprise par le développement des services distribués (-77 000 aides), compensation de la réduction des enveloppes financières des emplois par le développement de la distribution de services (+17%, soit 79 000 bénéficiaires

supplémentaires), notamment par l'attribution locative de logement individuel (+10 000), l'attribution de logements dans des structures collectives (+20 000), l'activité croissante de la garantie locative VISALE (+37 000 garanties octroyées) et l'activité de conseils en financement (+11 000).

Activités à destination des personnes morales :

- 2,2 Md€ engagés au bénéfice des opérateurs du logement abordable par l'octroi de prêts, de subventions directes et de subventions d'investissement aux fins de dotations en fonds propres par l'intermédiaire d'Action Logement Immobilier ;
- A l'issue de la première phase du programme Action Cœur de Ville pour la revitalisation des centres des villes moyennes achevée en 2022, ayant représenté un montant global d'engagements de 1 156 M€, correspondant au financement de 1 377 opérations (20 389 logements), 2023 marque la première année la seconde phase du programme (2023-2027), au titre de laquelle de 184 M€ ont été engagés ;
- L'ensemble des financements mobilisés au bénéfice des personnes morales (hors flux de capitalisation) ont permis de négocier près de 112 000 nouveaux droits de réservation.

Au cours de l'exercice 2023, ALS a également poursuivi sa contribution aux politiques nationales en faveur du logement et de l'habitat à hauteur de 633 M€, dont notamment 324 M€ au bénéfice de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et 300 M€ au bénéfice du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), en application de la Loi de finances pour 2023.

ii. Focus sur les faits marquants des filiales d'ALS au cours de l'exercice

- Activité commerciale de l'Opérateur National de Vente (ONV)

Parmi les filiales, l'ONV, société de vente HLM, a développé son activité en 2023 en se portant acquéreur pour de 39 immeubles, représentant 1 319 logements. Ainsi, le patrimoine total acquis par la filiale au 31 décembre 2023 est porté à 227 immeubles, représentant 7 913 logements.

En 2023, l'ONV a procédé à la vente de 294 logements. Le stock global de logements commercialisables est constitué de 3 633 lots à la fin de l'exercice.

Pour son cinquième exercice d'activité, l'ONV poursuit sa trajectoire et ses activités permettent de dégager un résultat net bénéficiaire de 10,5 M€ (6,3 M€ en 2022).

- Arrêt de l'activité de la filiale Ma Nouvelle Ville

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

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, reflété dans les comptes consolidés du groupe Action Logement Services.

3. Résultats financiers consolidés

En millions d'euros	2022	2023	Evolution (M€)	Evolution (%)
Produit net non bancaire	-769	73	+841	-109%
<i>Participation des employeurs (+)</i>	1 386	1 447	61	+4%
<i>Subventions (-)</i>	-2 154	-1 375	779	-36%
Produit net bancaire	85	85	0	+1%
Produit net d'exploitation	-684	158	+842	-123%
Frais de gestion et autres produits	-298	-315	-18	+6%
Résultat brut d'exploitation	-982	-158	+824	-84%
Coût du risque	-98	-70	28	-29%
Résultat d'exploitation	-1 080	-228	+852	-79%
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	0	0	-1	-309%
Résultat courant avant impôt	-1 080	-228	+852	-79%
Résultat exceptionnel				
Impôt sur les bénéfices	-1	-8	-7	+471%
Résultat net (part du groupe)	-1 081	-236	+845	-78%

En 2023, le résultat net consolidé du groupe Action Logement Services fait état d'une évolution favorable puisqu'il se révèle déficitaire à hauteur de -236 M€ (-1 081 M€ en 2022), en lien avec les éléments suivants :

- Hausse du produit net non bancaire (+841 M€ par rapport à l'exercice 2022), directement induite par l'évolution de l'activité et la réduction du volume de subventions distribuées pour chaque catégorie de bénéficiaires, tant personnes morales que personnes physiques, en lien notamment avec l'arrêt de plusieurs dispositifs portés par le Plan d'investissement volontaire ;
- Stabilité du Produit Net Bancaire (85 M€) principalement constitué de la marge nette d'intérêt sur l'encours de prêts octroyés à la clientèle (18,4 Md€) ainsi que des produits de placements nets des charges liées aux emprunts ;
- Coût du risque en dotation nette de 70 M€, exclusivement lié aux activités portées par ALS et à la couverture de l'activité VISALE.

4. Informations bilancielles consolidées

Le total du bilan consolidé d'Action Logement Services est de 22,9 Md€ au 31 décembre 2023, en hausse de 1,6 Md€ sur un an.

Les encours clientèle représentent 18,1 Md€.

Le niveau de trésorerie est porté à 3,3 Md€ au 31 décembre 2023.

Le montant des engagements hors bilan diminue de -0,1 Md€ entre 2022 et 2023 pour s'établir à 23,7 Md€ à la fin de l'exercice 2023. Cette évolution à la baisse est corrélée à l'activité de l'exercice écoulé, qui fait état d'une légère diminution des engagements de subventions à verser au bénéfice des politiques nationales, et des engagements de financements au bénéfice des personnes morales et des personnes physiques en lien avec l'arrivée à son terme du Plan d'investissement volontaire.

5. Informations prudentielles

Sur une vision globale des activités d'Action Logement Services, le ratio de solvabilité est de 29,0 % au 31 décembre 2023, confirmant la solidité financière d'Action Logement Services. Ce ratio est significativement supérieur au seuil réglementaire de 11,0 % applicable à Action Logement Services au 31 décembre 2023.

6. Notation financière d'Action Logement Services

La notation financière d'Action Logement Services est alignée avec celle de l'État français.

Moody's a confirmé en février 2024 la notation long terme à Aa2 avec une perspective stable depuis février 2020, faisant suite au changement de la perspective associée à la notation Aa2 des obligations souveraines de la France, de « *positive* » à « *stable* ».

Fitch Ratings a abaissé la note à long terme des « *entités du secteur public français liées à l'Etat français* »², dont fait partie ALS au sens de la méthodologie de notation de l'agence, 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.

Fitch Ratings a confirmé en décembre 2023 cette notation long terme. La notation court terme, portée à F1+ demeure inchangée.

	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

7. Evènements survenus depuis la clôture de l'exercice

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

Après avoir adressé au groupe Action Logement une demande indemnitaire préalable, la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat a déposé deux recours contentieux respectivement à l'encontre de l'État et d'Action Logement Groupe auprès du Tribunal administratif, contestant la correcte application du principe de non-discrimination dans la répartition des fonds issus de la Participation des employeurs à l'effort de construction prévu par l'article L.313-17-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Une provision est inscrite dans les états financiers 2023 pour couvrir les frais de procédure et d'avocats susceptibles d'être supportés par ALS dans ce cadre.

8. Perspectives

Les missions d'utilité sociale d'Action Logement Services sur les prochains exercices s'inscriront dans le cadre de la Convention quinquennale 2023-2027 dont les fondements décrits au paragraphe 2 ont pour objet de préserver le cœur des interventions historiques d'Action Logement tout en assurant la soutenabilité à moyen terme du modèle économique d'Action Logement Services.

La soutenabilité du modèle économique d'Action Logement Services constitue ainsi un élément clé au titre des années à venir, dans la mesure où les dispositions de la Convention Quinquennale 2023-2027 encadrent

² « *Government-Related Entities* »

un retour à l'équilibre entre les emplois et les ressources disponibles, sur la base d'un recours à l'endettement maîtrisé.

A ce titre et en application de la Convention quinquennale 2023-2027, deux mesures figurent à l'article 182 de la Loi n°2023-1322 de finances pour 2024, tendant à (i) 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 (ii) encadrer l'apport d'une garantie de l'État aux garanties VISALE émises à compter du 1^{er} janvier 2024. Ces mesures emporteraient notamment des impacts favorables quant à la gestion de la consommation des fonds propres d'Action Logement Services.

Le Décret n°2024-573 du 21 juin 2024 et publié au Journal Officiel le 23 juin 2024 précise les modalités de gestion du fonds unique détenu par ALS. La fusion des cinq fonds précédemment gérés par ALS sera donc effective à compter de l'exercice 2024 : les dispositions comptables issues du Décret susvisé s'appliquant aux comptes afférents aux exercices clos à compter de la publication du même Décret. A la date de publication du présent communiqué, le Règlement de l'Autorité des normes comptables n°2017-02 du 5 juin 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement est en cours de modification pour tenir compte de la fusion des fonds gérés par ALS en un fonds unique.

Les travaux afférents à la mise en œuvre opérationnelle et effective de l'apport d'une garantie de l'État aux garanties VISALE sont quant à eux en cours à la date de publication du présent communiqué.

Enfin, la classification comptable d'ALS en qualité d'administration publique (catégorie ODAC – Organisme Divers d'Administration Centrale) opérée par l'INSEE suite à la mise à jour des comptes nationaux publiée le 31 août 2022, est susceptible d'emporter la prise d'un arrêté inscrivant Action Logement Services sur la liste des organismes concernés par l'interdiction de recourir à un endettement supérieur à douze mois, ce qui constitue un élément déterminant dans l'équilibre des activités d'Action Logement Services à l'aune de sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires.

La prise d'effet de cette interdiction, si elle était retenue, interviendrait à l'expiration d'une période d'un an suivant la prise de l'arrêté statuant en ce sens. A la date de publication du présent communiqué, l'arrêté susvisé n'a pas été pris par le ministre chargé des Comptes Publics.

Les procédures d'audit sur les comptes sociaux et consolidés annuels d'Action Logement Services relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, ont été effectuées par les Commissaires aux comptes, dont les rapports d'audit relatifs à la certification des comptes sans réserve sont rendus disponibles et publiés sur le site internet d'Action Logement.

Plus d'informations sur :

- [Comptes consolidés ALS 2023 \[FR\].\(pdf\)](#)
- [Comptes sociaux ALS 2023 \[FR\].\(pdf\)](#)

L'information réglementée est disponible sur le site internet d'Action Logement :

[Relations investisseurs | Groupe Action Logement](#)

Ce communiqué contient certaines déclarations prospectives s'agissant des perspectives d'Action Logement Services, lesquelles reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent communiqué, mais sont toutefois par nature soumises à des incertitudes pouvant donner lieu à un écart entre les éléments effectivement réalisés et ceux annoncés.

A PROPOS D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Depuis sa création en 2016, Action Logement Services a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, Action Logement Services assure la collecte de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

CONTACT RELATION INVESTISSEURS : programmeEMTN@actionlogement.fr

À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires, notamment le cœur des villes moyennes. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

En savoir plus sur le Groupe : groupe.actionlogement.fr

Nous suivre :  [@ActionLogement](#) -  [Action Logement](#) -  [Action Logement](#)

CONTACTS PRESSE – ACTION LOGEMENT

Sophie Benard : 07 50 60 95 78 / sophie.benard@actionlogement.fr

Franck Thiebaut : 06 73 76 74 98 / franckthiebaut@ft-consulting.net