

COMPTES CONSOLIDES
31/12/2019

ACTION LOGEMENT
SERVICES



COMPTES CONSOLIDES 2019

Bilan consolidé	4
Compte de résultat consolidé	5
Variation des capitaux propres	6
Notes aux états financiers consolidés	7
1. Faits significatifs de l'exercice	7
2. Informations générales	9
3. Principes et méthodes comptables	10
3.1. Principes généraux.....	10
3.2. Présentation d'activités dissemblables.....	10
3.3. Méthodes de consolidation.....	10
3.4. Conversion des opérations en devises.....	11
3.5. Ecart d'acquisition.....	11
3.6. Créances sur les établissements de crédit et assimilés.....	11
3.7. Opérations avec la clientèle.....	12
3.8. Immobilisations incorporelles.....	12
3.9. Immobilisations corporelles.....	13
3.10. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles.....	13
3.11. Participations et autres titres détenus à long terme.....	13
3.12. Frais d'émission d'emprunts.....	14
3.13. Engagements de retraite et avantages similaires.....	14
3.14. Autres provisions.....	14
3.15. Détermination des produits.....	15
3.16. Attribution de subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement.....	15
3.17. Impôts différés.....	16
3.18. Estimations et jugements comptables déterminants.....	16
4. Information sectorielle	16
5. Notes relatives au bilan et au compte de résultat	17
5.1. Créances sur des établissements de crédit et assimilés.....	17
5.2. Opérations avec la clientèle.....	17
5.3. Titres de participation et autres titres détenus à long terme.....	18
5.4. Immobilisations incorporelles et corporelles.....	18
5.5. Autres actifs.....	19
5.6. Dettes envers les établissements de crédit.....	20

5.7.	Dettes représentées par un titre	20
5.8.	Dettes envers la clientèle	21
5.9.	Autres passifs.....	21
5.10.	Provisions.....	22
5.11.	Produit net non bancaire.....	23
5.12.	Produit net bancaire	24
5.13.	Autres produits d'exploitation.....	24
5.14.	Charges générales d'exploitation	25
5.15.	Coût du risque.....	26
5.16.	Gains et pertes sur autres actifs	26
5.17.	Impôt sur les résultats	26
5.18.	Engagements donnés	27
5.19.	Engagements reçus.....	27
6.	Autres informations	28
6.1.	Effectif.....	28
6.2.	Transactions avec les parties liées.....	29
6.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	30
7.	Droits de réservations	30
8.	Événements postérieurs à la clôture	31
9.	Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2019	31

BILAN CONSOLIDE

En milliers d'euros ACTIF	Notes			31 décembre 2019	31 décembre 2018
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	5.1	5 961 122		5 961 122	4 039 983
Opérations avec la clientèle	5.2	16 230 453	-279 688	15 950 765	16 004 418
<i>Créances sur l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat</i>					
<i>Prêts à personnes physiques</i>		4 004 642	-247 191	3 757 451	4 057 227
<i>Prêts à personnes morales</i>		12 225 811	-32 497	12 193 314	11 947 191
Obligations et autres titres à revenu fixe					
Actions et autres titres à revenus variables					
Participations et autres titres détenus à long terme	5.3	1 335	-220	1 115	1 127
Parts dans les entreprises liées					
Goodwill					
Immobilisations incorporelles	5.4	30 812	-19 542	11 270	7 230
Immobilisations corporelles	5.4	685 360	-41 635	643 725	437 619
Autres actifs	5.5	406 173	-274 130	132 043	432 941
Total Actif		23 315 255	-615 215	22 700 040	20 923 318

En milliers d'euros PASSIF	Notes			31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	5.6			1 372 480	1 295 655
Opérations avec la clientèle	5.8			5 934 951	5 648 122
<i>Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat</i>				221 000	196 000
<i>Dettes à personnes physiques</i>				90 812	92 607
<i>Dettes à personnes morales</i>				5 623 139	5 359 515
Dettes représentées par un titre	5.7			1 000 861	
Autres Passifs	5.9			257 315	248 457
Comptes de régularisation					
Provisions	5.10			194 380	188 988
Capitaux propres (part groupe)				13 940 012	13 542 081
<i>Capital souscrit</i>				20 000	20 000
<i>Réserves</i>				13 522 084	13 085 590
<i>Résultat de l'exercice</i>				397 928	436 491
Intérêts minoritaires				41	15
Total Passif				22 700 040	20 923 318

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Participations des employeurs	5.11.1	1 535 589	1 507 280
+ Subventions reçues	5.11.1	400 870	325 175
<i>Subventions reçues d'un autre fonds</i>		372 508	316 651
<i>Autres subventions</i>		28 362	8 524
- Subventions versées		-1 356 024	-1 231 165
<i>Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat (1)</i>		-534 000	-535 000
<i>Subventions en faveur de personnes morales (1)</i>	.	-314 945	-265 046
<i>Subventions en faveur de personnes physiques</i>		-106 209	-93 030
<i>Subventions versées à un autre fonds</i>		-372 508	-316 651
<i>Autres subventions</i>		-28 362	-21 438
Produit Net Non Bancaire		580 435	601 290
+ Intérêts et produits assimilés	5.12.1	168 164	172 534
- Intérêts et charges assimilées	5.12.2	-33 029	-27 841
+ Revenus des titres à revenu variable			
+ Commissions (produits)			
- Commissions (charges)			
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		-2 200	2 999
+ Autres produits d'exploitation bancaire		1 475	4 221
- Autres charges d'exploitation bancaire		-152	
Produit Net Bancaire		134 258	151 913
Autres produits d'exploitation	5.13	35 743	40 319
Charges générales d'exploitation	5.14	-382 306	-333 381
Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles		-10 469	-9 680
Résultat Brut d'Exploitation		357 661	450 461
Coût du risque	5.15	10 523	-13 378
Résultat d'exploitation		368 184	437 083
Gains et pertes sur autres actifs	5.16	42 870	38
Résultat courant avant impôt		411 054	437 121
Résultat exceptionnel		-1 804	-41
Impôt sur les résultats	5.17	-11 329	-589
Résultat net des entreprises intégrées		397 921	436 491
Intérêts minoritaires		7	0
Résultat net (part du groupe)		397 928	436 491

(1) Un reclassement de présentation de 100 000 milliers d'euros à été réalisé entre les lignes Subventions en faveur de l'Etat et Subventions en faveur des personnes morales.

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
1 Janvier 2018	20 000	12 833 071	252 560	13 105 630	15	13 105 645
Affectation du résultat N-1		252 560	-252 560	0		0
Résultat de l'exercice			436 491	436 491	0	436 491
Autres mouvements		-40		-40		-40
31 décembre 2018	20 000	13 085 590	436 491	13 542 081	15	13 542 096
Affectation du résultat N-1		436 491	-436 491	0		0
Résultat de l'exercice			397 928	397 928	-7	397 921
Autres mouvements		3		3	33	36
31 décembre 2019	20 000	13 522 084	397 928	13 940 012	41	13 940 053

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Plan d'investissement volontaire

Signature de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement le 25 avril 2019, portant avenant à la convention quinquennale 2018 -2022.

Ce plan vise à renforcer les moyens mobilisés par le Groupe Action Logement au service de l'adaptation et de l'amélioration des conditions de logement des salariés actifs et retraités sur les territoires, et en particulier de ceux aux revenus modestes. Dans le contexte de la crise sociale que traverse le pays, il apporte des réponses concrètes à l'amélioration d'une part du lien emploi – logement, d'autre part du pouvoir d'achat des concitoyens, par le logement. Ce plan comporte des objectifs conformes aux priorités du gouvernement : la transition énergétique, la mobilité du quotidien, l'adaptation des logements au vieillissement et la production de logements.

Les emplois du PIV sont distribués en sus des emplois prévus à la convention quinquennale 2018 – 2022.

Le PIV comporte un plan d'investissement prévisionnel de 9,065 milliards d'euros pour la période 2019–2022, dont le financement par Action Logement est prévu comme suit :

- Recours à la dette de marché à hauteur de 6,2 milliards d'euros,
- Réaffectation de la ressource PEEC de 850 millions d'euros de la convention quinquennale,
- Utilisation des réserves du fonds PEEC pour le reliquat.

Voir également note 5.18.

Notation Action Logement Services

Au 4e trimestre 2018, la banque conseil JP Morgan a été retenue pour accompagner Action Logement dans la préparation du processus de notation, choisir parmi les agences de notation et définir la stratégie de notation, permettant d'optimiser le résultat. Il a été fait le choix de mettre en œuvre un processus de notation conjoint des trois entités du Groupe ALG, ALS et ALI.

Les présentations aux agences ont été réalisées mi-juin 2019. Fin du 3e trimestre 2019, les notations des agences Fitch et Moody's ont été retenues. Moody's est l'agence la plus retenue parmi les agences d'Etat française et le couple Moody's – Fitch est le plus fréquent dans cet univers. Les deux agences ont égalisé les notations finales d'ALG, d'ALI et d'ALS avec celle de l'Etat, meilleur résultat possible.

Emission de 1 milliard sur les marchés obligatoires

Le 23 octobre 2019, Action Logement Services a lancé avec succès son émission obligataire inaugurale, pour un montant d'un milliard d'euros sur une maturité de 15 ans, offrant un rendement de 0,589 %, soit OAT + 38 points de base. Cette opération, réalisée dans le cadre du premier programme EMTN 100 % durable (pour un montant global de 6,2 milliards d'euros), contribuera au financement des engagements pris par les partenaires sociaux au titre du Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'État le 25 avril 2019 pour un montant de 9,065 milliards d'euros. La somme de 985 millions d'euros a été reçue le 30 octobre 2019, compte tenu d'une prime d'émission de 12,7 millions d'euros et de commissions.

Création de l'Opérateur National de Vente HLM (ONV)

Inscrit dans la convention quinquennale de 2018 à 2022, et prévu par la loi ELAN, Action Logement a créé un outil universel au service de tous les organismes de logement social du territoire.

Cette nouvelle entité, l'Opérateur National de Vente (ONV), permettra de développer et de faciliter l'accès à la propriété des locataires occupants de leur propre logement dans le secteur HLM. Le système doit également permettre aux organismes de logement social de retrouver une capacité financière, pour

réinvestir dans la production de nouveaux logements sociaux, sans avoir à mener le processus de vente aux locataires. Action Logement a donc choisi de créer une structure dédiée, destinée à racheter à tous les bailleurs sociaux des immeubles en bloc, puis à les revendre aux locataires occupants.

L'ONV a bénéficié d'un apport d'Action Logement Services de 333 millions d'euros, versé le 20 décembre 2018 en vue d'une souscription au capital. La société a été immatriculée le 14 mars 2019. La parution tardive des décrets statutaires et l'ultime mise au point avec la DHUP ont ralenti le processus d'acquisition des logements. Dans le cadre de l'AMI 2 lancé fin septembre et non encore clôturé au 31 décembre, sur les 162 dossiers déposés par les bailleurs représentant 5 047 logements, douze programmes ont été sélectionnés par la commission de sélection, représentant 655 logements et trois programmes qui ont été acquis pour un total de 346 logements.

Regroupement des équipes parisiennes d'Action Logements Services à Grand Seine

Dans le cadre de la réorganisation d'Action Logement, il a été envisagé de regrouper les 1 500 collaborateurs des équipes d'Action Logement situées à Paris et en première couronne (ALG, ALS et filiales, ALI, APAGL et AFL), réparties en 2018 sur 29 000 m² et onze implantations.

L'immeuble « Grand Seine » sis 19/21 quai d'Austerlitz – 75013 Paris, détenu initialement par la SCI Grand Seine, a été identifié par ALS pour répondre aux besoins d'Action Logement et aux principaux critères fixés par les partenaires sociaux.

Dans un premier temps, l'immeuble a été pris à bail par Action Logement Services pour effectuer les travaux, en attente de l'acquisition par Solendi Expansion réalisée sur le dernier trimestre 2019.

Les équipes ont emménagé progressivement au cours de l'année 2019 dans l'immeuble en rénovation. Les installations se sont déroulées entre février et juillet 2019. L'immeuble « Grand Seine » de 21 525 m² sur huit niveaux, accueille aujourd'hui 1 300 collaborateurs.

Signature de l'accord de congé de mobilité volontaire externe (CMVE)

Les entités de l'UES Action Logement et les organisations syndicales ont signé le 30 janvier 2019 un accord d'accompagnement pour un congé de mobilité externe, dans la limite de 200 conventions. La période de candidature s'est déroulée du 1^{er} février 2019 au 31 mars 2019. Compte tenu du nombre de demandes déposées le 31 mars 2019 supérieur à la limite initiale, un avenant a été signé en septembre 2019. Cet accord permet de sécuriser les transitions professionnelles, en permettant à des salariés volontaires à un départ, de bénéficier de mesures d'accompagnement destinées à sécuriser leur évolution de carrière en dehors du groupe Action Logement, de préparer leur projet professionnel externe, ou d'aménager leur fin de carrière, grâce à un congé mobilité. Action Logement Services a accepté 368 dossiers de départ en CMVE, dont 40 sont partis en 2019. Le coût de cet accord, estimé à 52 millions d'euros, s'étalera jusqu'en 2022.

Pour Projimmo Conseil, 22 dossiers ont été acceptés pour un coût total estimé à 2,2 millions d'euros avec 3 départs sur 2019. Pour Ma Nouvelle Ville, 10 dossiers ont été acceptés pour un coût total estimé à 1 million d'euros.

2. INFORMATIONS GENERALES

ALS SASU et ses filiales constituent ensemble le « groupe ALS ». Action Logement Service, filiale d'Action Logement Groupe, est pilotée par les organisations patronales et syndicales de salariés. Le groupe Action Logement gère paritairement la participation des employeurs à l'effort construction (PEEC) afin de faciliter l'accès au logement pour les salariés et de favoriser leur accès à l'emploi. Action Logement contribue à améliorer la situation du logement en France, participant ainsi au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.

Le groupe Action Logement a été créé le 22 décembre 2016, conformément à l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Le groupe ALS est par ailleurs intégré dans les comptes consolidés d'Action Logement Groupe, qui comprennent également le palier immobilier qui établit lui aussi des comptes consolidés.

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2019, pour un exercice d'une durée de 12 mois.

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.1. PRINCIPES GENERAUX

Les états financiers du groupe ALS sont établis conformément :

- aux principes comptables généralement admis en France, selon les dispositions du règlement CRC n°99-07 relatif aux comptes consolidés des entreprises du secteur bancaire,
- au 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.

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.

3.2. PRESENTATION D'ACTIVITES DISSEMBLABLES

Les états financiers des filiales ALS, qui ont le statut de sociétés commerciales, sont établis conformément au règlement n°2014-03 et 2016-07 de l'ANC.

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 ».

3.3. 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 millions d'euros ne sont pas neutralisées pour limiter la complexité de leur suivi dans le temps.

Des seuils de signification sont appliqués afin de ne retenir que les filiales contrôlées ayant une contribution notable aux comptes consolidés du Groupe Action Logement. Ces seuils alternatifs sont les suivants :

- total bilan supérieur à 6 millions d'euros et total du chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros ;
- ou filiales ne dépassant pas les seuils bilan et résultat mais détenant plus de 150 logements ;

- ou holdings ne dépassant pas les seuils mais qui contrôlent des filiales remplissant les conditions de seuils.

Le périmètre de consolidation figure en note 9.

3.4. CONVERSION DES OPERATIONS EN DEVISES

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

3.5. ECARTS D'ACQUISITION

3.5.1. 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 cils 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.

3.5.2. 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 « Ecart 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.

3.6. CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

La rubrique « Disponibilités » 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).

3.7. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Les prêts sont enregistrés à l'actif du bilan lors des décaissements de fonds au profit des tiers, ceci en vertu de dispositions contractuelles par lesquelles l'entité s'engage à transmettre à des personnes physiques ou morales l'usage de moyens de paiement pendant une durée supérieure à un an.

La signature du contrat n'entraîne donc pas l'inscription à l'actif. Elle crée en revanche un engagement financier à comptabiliser en engagements hors bilan.

Conformément à l'article 121-4 du règlement ANC n°2017-02, les prêts accordés par ALS et qui sont classés comme des encours douteux (au sens de l'article 2211-1 du règlement ANC n°2014-07) suivent les règles de dépréciation spécifiques ci-dessous :

Prêts à personnes physiques : les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés en totalité, à l'exclusion des prêts assortis de garanties qui peuvent effectivement être mises en œuvre.

Prêts à personnes morales : les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

- 100 % des créances échues ;
- 100 % du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Les prêts aux personnes morales dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois et depuis moins d'un an sont dépréciés de la manière suivante :

- 50 % des créances échues ;
- 50 % du capital restant dû exigible à moins de cinq ans.

Aucune valeur minimale n'est applicable aux prêts assortis d'une garantie qui peut effectivement être mise en œuvre.

Les dossiers en contentieux, ou faisant l'objet d'une procédure judiciaire, sont dépréciés en fonction de l'appréciation des risques.

Indépendamment de la dépréciation appliquée, dès lors qu'apparaît une perte probable, les prêts concernés peuvent être dépréciés avant la date préconisée par le décret, si la situation le justifie.

3.8. 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 logiciels 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.

3.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

3.9.1. 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.

3.10. DEPRECIATION 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.

3.11. 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.

3.12. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS

Les frais d'émission d'emprunt sont inscrits en charges de l'exercice.

3.13. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES SIMILAIRES

Les sociétés du groupe ALS disposent de différents régimes de retraite ; toutefois, le principal engagement de retraite supporté est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, un accord d'entreprise de l'UES Action Logement prévoyant 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.

3.13.1. ENGAGEMENTS DE RETRAITE

Le Groupe applique la méthode n°2 de la Recommandation ANC 2013-02. 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, pour le personnel retraité et le personnel actif. 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.

3.13.2. 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.

3.14. AUTRES PROVISIONS

3.14.1. PROVISIONS FONDS DE GARANTIE

Les différents dispositifs de garantie proposés par ALS (LOCA-PASS®, GRL®/PASS GRL, VISALE, Fonds Sécurisation Accédants PASS) font l'objet de provisions à la clôture de l'exercice en fonction des risques de sinistres et des frais de gestion évalués comme suit :

- LOCA PASS® : la provision comprend une estimation des sinistres et frais de gestion, nette des recours par génération de garanties accordées. Elle est estimée par des actuaires ;

- GRL®/PASS GRL : le provisionnement des sinistres à payer et la provision pour le dispositif GRL® sont calculés selon une méthode de cadencement des règlements. Cette méthode, appelée « méthode Chain Ladder », consiste à examiner statistiquement le développement temporel de la sinistralité sur les dossiers ouverts. Conformément au décret n° 2001-1620 sur le fonctionnement du fonds GURL, les provisions sont évaluées par un actuair indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR) ;
- VISALE : sur la base des travaux d'un actuair indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR), une provision est constatée pour les sinistres tardifs ou à payer au titre des cautions couvrant un bail. Cette estimation tient compte du taux de mise en jeu et la durée de mise en jeu de la caution ;
- Fonds de sécurisation Accédants PASS : la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) se charge de la gestion du dispositif de sécurisation du fonds des accédants PASS. A ce titre, la SGFGAS fourni les prévisions de sinistralité de chaque « génération » de prêt (production d'une année) qui permettent la mise à jour de la provision.

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 5.155.10.

3.14.2. PROVISION POUR CONGE DE MOBILITE VOLONTAIRE EXTERNE (CMVE)

Une provision pour congé de mobilité volontaire externe (CMVE) est constatée dans les "autres provisions pour charges". Elle correspond à l'estimation des coûts de départ des collaborateurs en CMVE pour les trois prochaines années (2020-2022), intégrant le préavis, les allocations pendant la durée du congé de mobilité, les indemnités de rupture et les formations.

3.15. 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 versées.
- Le Produit Net Bancaire (PNB) : constitué de la marge nette d'intérêts sur les prêts octroyés à la clientèle.
- 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.

3.16. ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS A ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ET A L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

Les attributions annuelles de subventions par Action Logement Services à Action Logement Immobilier, prévues dans la convention quinquennale 2018-2022 conclue entre l'État et Action Logement Groupe pour permettre à Action Logement Immobilier d'acquérir ou de souscrire des titres de participation dans les sociétés mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 313-20-1 du CCH, sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaires de l'exercice pour le montant de la dotation annuelle prévue par la convention quinquennale 2018-2022 pour l'exercice concerné. Le reliquat prévu par ladite convention au titre des exercices futurs est enregistré en engagements hors bilan donnés.

Il en est de même pour l'attribution des subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC en faveur de l'Association Foncière Logement prévues dans la convention quinquennale 2018-2022. 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 2017-02 relatif aux comptes sociaux et consolidés du Groupe Action Logement.

Les attributions de subventions par Action Logement Services à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement, réalisées dans le cadre de l'utilisation de l'enveloppe globale "Fonds propres" prévue dans le plan d'investissement volontaire (PIV), sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaires au cours de l'exercice durant lequel le conseil d'administration d'Action Logement Services en a déterminé le montant et a pris la décision de notifier ces subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement, dans le respect des directives d'Action Logement Groupe édictant le mode opératoire pour les emplois concernés, conformément aux dispositions de l'article 10.6 de ses statuts. Le solde non encore notifié de l'enveloppe globale "Fonds propres" faisant l'objet de la délibération du conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019, est enregistré en engagements hors bilan donnés au 31 décembre 2019.

3.17. IMPOTS DIFFERES

Selon les termes du rescrit fiscal spécifique à ALS et en fonction des activités définies à date dans la convention quinquennale 2018-2022, le résultat fiscal d'ALS des années à venir devrait rester déficitaire à l'image des déficits fiscaux de 2017, 2018 et 2019. A ce titre, aucun déficit n'est activé et aucun impôt différé n'est également reconnu.

3.18. 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.

4. INFORMATION SECTORIELLE

Les filiales d'ALS incluses dans les comptes consolidés ont de façon regroupée ou individuellement une contribution inférieure à 2% 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.

5. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

5.1. CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Banques comptes courants	1 145 219	2 330 278
Placements banques	4 815 903	1 709 705
Total Créances sur des établissements de crédit et assimilés	5 961 122	4 039 983

Les placements banques concernent ALS et comprennent notamment 1 567,5 millions d'euros de comptes rémunérés, ainsi que 2 971.0 millions d'euros de comptes à terme et autres placements dont l'échéancier est présenté ci-dessous :

En milliers d'euros	Moins de 3 mois	De 3mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	31 décembre 2019
C.A.T et autres placements	369 373	698 697	1 859 332	43 557	2 970 959
Total Comptes à termes et autres placements	369 373	698 697	1 859 332	43 557	2 970 959

5.2. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

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

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31 décembre 2019
Créances sur l'Etat, collectivités locales et							
Prêts à personnes physiques	4 337 705		397 343	-667 438	-62 311	-5 030	4 000 269
Prêts à personnes morales	11 973 990		824 043	-602 042	-16 919	8 963	12 188 035
ICNE Prêts à personnes physiques et morales		-2 900				45 049	42 149
Total Opérations avec la clientèle	16 311 695	-2 900	1 221 386	-1 269 480	-79 230	48 982	16 230 453

Dépréciations des prêts :

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2019
Prêts à personnes physiques	-280 478	-44 730	106 230	-28 213	-247 191
Prêts à personnes morales	-26 799	-16 959	24 505	-13 244	-32 497
Total Dépréciations des prêts	-307 277	-61 689	130 735	-41 457	-279 688

Des reclassements de présentation ont été opérés au niveau des dépréciations de prêts afin de refléter au mieux le coût du risque au niveau du résultat.

Echéancier des prêts :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques	4 004 642	489 430	1 320 286	2 194 926
Prêts à personnes morales	12 225 811	555 803	2 119 698	9 550 310
Total Prêts	16 230 453	1 045 233	3 439 984	11 745 236

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

En milliers d'euros	31 décembre 2018	31 décembre 2019	QP du capital détenu	Montant du capital	Résultat	Capitaux propres
Titres de participation non consolidés	1 335	1 335				
Atriom	698	698	100,00%	698	-240	515
Martinique Habitat	38	38	99,76%	600	-369	1 364
Réunion Habitat SAS	599	599	99,75%	38	-130	-213
Total Participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	1 335	1 335				

Ce poste correspond aux participations non consolidées par le groupe ALS, car non significatives. A noter que les titres de la société Atriom sont dépréciés à hauteur de 182 milliers d'euros et Martinique Habitat dépréciés à hauteur de 38 milliers d'euros.

5.4. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeurs brutes :

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augmentation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles	33 906	6 091	-9 661	476	30 812
Droit au bail	457		-288		169
Logiciels	32 979	703	-9 134	476	25 024
Avances et acomptes s/immo. incorp.	239	4 885	-239		4 885
Immobilisations incorporelles en cours		383			383
Fonds commercial	231	120			351
Immobilisations corporelles	510 003	288 622	-112 990	-275	685 360
Terrains	324 713	107 940	-31 956	51	400 748
Constructions	127 316	161 750	-68 007	1 768	222 827
Autres immobilisations corporelles	48 270	18 507	-13 027	2 437	56 187
Immobilisations corporelles en cours	9 704	425		-4 531	5 598
Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes	543 909	294 713	-122 651	201	716 172

L'augmentation des immobilisations correspond principalement à des acquisitions d'immeubles et de terrains par Solendi Expansion (dont le nouveau siège Grand Seine pour un coût de revient de 270 millions d'euros) ainsi que des acquisitions de matériel de bureau, de mobiliers et de logiciels informatiques chez ALS.

Amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Dotations	Reprises / Cession	Autres variations	31 décembre 2019
Immobilisations incorporelles	-26 676	-1 753	9 094	-207	-19 542
Immobilisations corporelles	-72 384	-8 716	39 176	289	-41 635
Total Amortissements	-99 060	-10 469	48 270	82	-61 177

5.5. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Stocks de logements	46 229	
Créances locataires	320	
Gage espèces, dépôts et cautionnements	275 941	286 656
Primes sur obligations	12 588	
Autres créances personnes physiques et morales	24 544	19 201
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	24 607	31 898
Autres créances	21 944	382 751
Total Autres actifs - valeurs brutes	406 173	720 506

Les autres actifs sont principalement constitués du gage espèces pour 273.3 millions € (intégralement déprécié), des logements acquis auprès de bailleurs sociaux fin 2019 par l'ONV dans le cadre de son activité de vente HLM pour 46,2 M€.

Le gage-espèces sert à bonifier les prêts consentis par la CDC aux bailleurs sociaux (soit 13,3 M€ en 2019).

La variation très significative du poste « autres créances clients » en baisse de 333 millions est dû à l'apport au 31 décembre 2018 réalisés par ALS pour la création de l'ONV.

Dépréciations des autres actifs :

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Autres variations	31 décembre 2019
Gage espèces	-286 656	0	13 344			-273 312
Stocks de logements						
Créances locataires						
Autres	-903	-168	179		74	-818
Total Dépréciations des autres actifs	-287 559	-168	13 523	0	74	-274 130

La reprise de dépréciation du gage espèces correspond au montant constaté en pertes de 13.3 millions d'euros.

5.6. DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Variation	Augmentation	Diminution	31 décembre 2019
Emprunts CDC	1 261 585			-51 882	1 209 703
Intérêts courus emprunts CDC					
Emprunts établissements de crédit	33 875		150 000	-21 433	162 442
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	195	140			335
Emprunts envers établissements de crédit	1 295 655	140	150 000	-73 315	1 372 480

En 2013 et 2015, deux contrats de prêts ont été signés entre la CDC et l'ex-UESL pour un montant de 1 700 millions d'euros afin de soutenir le niveau de construction, de réhabilitation, d'acquisition de logements sociaux ou de participation au capital de bailleurs.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent à l'encours emprunt bancaire contracté par Solendi Expansion.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 209 703	52 737	277 030	879 936
Intérêts courus emprunts CDC				
Emprunts établissements de crédit	162 442	7 242	29 813	125 387
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	335	335		
Emprunts auprès établiss. de crédit	1 372 480	60 314	306 843	1 005 323

5.7. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Augemntation	Diminution	Variation de périmètre	31 décembre 2019
Dettes représentées par un titre	0	1 000 000	0		1 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	0	861	0		861
Total Dettes représentées par un titre	0	1 000 861	0	0	1 000 861

Echéancier des dettes représentées par un titre :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes représentées par un titre	1 000 000	0	0	1 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	861	861	0	0
Total Dettes représentées par un titre	1 000 861	861	0	1 000 000

Le 30 octobre 2019, ALS a émis des obligations pour un montant nominal de 1 000 millions d'euros. Cet emprunt, qui porte intérêts au taux fixe de 0.589 % et remboursable in fine le 30 octobre 2034, a été émis moyennant une prime d'émission de 12.7 millions d'euros.

5.8. DETTES ENVERS LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Variation courante	Augemntation	Diminution	Autres variations	31 décembre 2019
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat	196 000		25 000	0		221 000
Dettes à personnes physiques	92 607		134 631	-136 426		90 812
Dettes à personnes morales	5 359 515		425 184	-165 078	3 518	5 623 139
Total Dettes envers la clientèle	5 648 122	0	584 815	-301 504	3 518	5 934 951

Les dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat correspondent au financement ANRU-PNRU au titre de l'enveloppe 2019.

Les dettes aux personnes physiques correspondent principalement à l'encours des Aides MOBILI.

Les dettes aux personnes morales correspondent quant à elles aux fonds reçus sous forme de prêts dans le cadre de la PEEC, les autres variations correspondent aux fonds échus prescrits ainsi que des transformations en subventions de fonds reçus sous forme de prêts.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2019	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	221 000	221 000	0	0
Dettes à personnes physiques	90 812	90 812	0	0
Dettes à personnes morales	5 623 139	614 146	794 961	4 214 032
Total Dettes envers la clientèle	5 934 951	925 958	794 961	4 214 032

5.9. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs sont constitués des éléments suivants :

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Autres dettes personnes physiques		
Autres dettes sociales	46 536	50 430
Autres impôts et taxes	24 358	15 436
Autres dettes fournisseurs	31 610	31 458
Avances preneurs pass foncier	110 863	115 101
Autres dettes	43 948	36 032
Total Autres Passifs	257 315	248 457

5.10. PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31 décembre 2018	Dotations	Reprises	Autres variations	31 décembre 2019
Provisions pour risques	114 642	2 456	-3 074	-111 095	2 929
Provisions pour garanties		31 556	-49 744	86 746	68 558
Provisions pour pensions et retraites	60 864	1 767	-7 837	-4 063	50 731
Autres provisions pour charges	13 482	59 992	-9 423	8 111	72 162
Total Provisions	188 988	95 771	-70 078	-20 301	194 380

Les provisions pour garanties correspondent aux provisions du fonds de garantie chez ALS pour 68,6 millions d'euros contre 107,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 :

- 17,1 millions d'euros liés à la provision pour sinistres et frais de gestion pour le dispositif LOCA-PASS®, nette de recours par génération de garanties accordées. Cette provision faisant l'objet d'une estimation par des actuaires,
- 3,6 millions d'euros de provision sur le fonds GURL (dispositifs PASS-GRL® et GRL®),
- 46,2 millions d'euros de provision pour sinistres et frais de gestion liés au dispositif VISALE,
- 1,6 millions d'euros de provisions sur le fonds de Sécurisation Accédants PASS.

S'agissant de engagements de retraites et assimilés, les principales hypothèses retenues pour leur évaluation sont les suivantes :

Hypothèses communes à toutes les filiales	
Taux d'actualisation	0,56%
Table de mortalité	INSEE H/F 2015-2017
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	Entre 2,5 % et 3%
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 62 et 65 ans
Taux de charges sociales par catégorie d'emploi	Entre 50% et 57,5%

Les autres provisions pour charges comprennent une grande diversité d'éléments, dont :

- Des provisions pour charges informatiques chez ALS pour 9,9 millions d'euros ;
- Des Provisions CMVE 2020-2022 dotées sur l'exercice pour 47,7 millions d'euros ;
- Des provisions pour risques et charges divers pour 14,6 millions d'euros.

5.11. PRODUIT NET NON BANCAIRE

Le Produit Net Non Bancaire (PNNB) est constitué de la participation des employeurs (collecte) net des subventions versées.

5.11.1. FONDS REÇUS SOUS FORME DE SUBVENTION

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Participation des employeurs	1 535 589	1 507 280
<i>Fonds reçus sous forme de subvention</i>	1 518 792	1 486 800
<i>Fonds échus et prescrits</i>	16 729	18 627
<i>Transformation en subvention fonds reçus en prêts</i>	68	1 853
Subvention reçus d'un autre fonds	372 508	316 651
Fonds reçus	28 362	8 524
<i>Reprise de subvention</i>	28 362	8 524
<i>Autres</i>		
Total Fonds reçus sous forme de subvention	1 936 459	1 832 455

La participation des employeurs est en augmentation de 28 309 millions par rapport à 2018.

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

5.11.2. SUBVENTIONS VERSEES

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Financements de politiques nationales	-534 000	-535 000
Subventions personnes morales	-314 945	-265 046
Subventions personnes physiques	-106 209	-93 030
Subvention versées à un autre fonds	-372 508	-316 651
Autres subventions	-28 362	-21 438
Total Subventions versées	-1 356 024	-1 231 165

5.12. PRODUIT NET BANCAIRE

Le Produit Net Bancaire (PNB) est constitué de la marge nette d'intérêt sur les prêts octroyés à la clientèle.

5.12.1. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Opérations avec les établissements de crédit	16 191	14 549
Opérations avec les personnes physiques	57 326	60 991
Opérations avec des personnes morales	94 639	96 988
Autres intérêts et produits assimilés	8	6
Total Intérêts et produits assimilés	168 164	172 534

La baisse des produits d'intérêts est principalement liée à la baisse des encours et la sortie d'actifs à rendement élevé au cours de l'exercice 2019.

5.12.2. INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Opérations avec les établissements de crédit	-23 231	-22 568
Opérations avec la clientèle	-5 495	-3 933
Obligations et autres titres à revenus fixes	-2 133	
Autres intérêts et charges assimilés	-2 170	-1 340
Total Intérêts et charges assimilés	-33 029	-27 841

5.13. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Autres produits des activités annexes	17 933	22 198
Production vendue de services	13 633	13 937
Refacturations intragroupes	4 177	4 184
Total Autres produits d'exploitation	35 743	40 319

Les autres produits des activités annexes comprennent notamment des commissions d'intermédiation et de conseil au niveau de Projimmo Conseil pour 10.3 millions d'euros en 2019, comme en 2018.

5.14. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Frais de personnel	-193 005	-204 221
<i>Rémunérations du personnel</i>	-140 898	-135 644
<i>Charges de sécurité soc. et de prévoyance</i>	-49 024	-68 107
<i>Autres charges de personnel</i>	-3 083	-904
Autres frais administratifs	-189 301	-129 160
<i>Sous-traitance</i>	-37 830	-20 678
<i>Loyers et charges locatives</i>	-21 487	-22 299
<i>Charges locatives récupérables</i>		
<i>Intermédiaires et honoraires</i>	-21 276	-12 471
<i>Dotations aux provisions d'exploitation</i>	-43 054	-20 243
<i>Entretien et réparations</i>	-9 635	-7 756
<i>Taxes diverses</i>	-16 768	-17 077
<i>Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres</i>	-6 950	-7 352
<i>Frais de poste et de télécommunications</i>	-6 277	-7 300
<i>Déplacements et réceptions</i>	-3 011	-3 242
<i>Assurances</i>	-330	-983
<i>Autres frais administratifs</i>	-22 683	-9 759
Total Charges générales d'exploitation	-382 306	-333 381

Le montant de 43.1 millions d'euros de dotations aux provisions d'exploitation correspond notamment à une reprise nette de provisions pour charges informatiques de 1,4 millions d'euros chez ALS, ainsi que des dotations aux provisions pour indemnités de fin de carrière et d'autres provisions relatives au CMVE pour 47,7 millions d'euros.

5.15. COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-62 311	-80 230
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-13 579	-14 076
Dotations aux dépréciations des prêts PP/PM	-61 689	-128 113
Reprises sur dépréciations des prêts PP/PM	130 735	209 041
Dotations / reprises aux autres provisions pour fonds affectés	-821	0
Dotations / reprises aux provisions fonds de garantie	18 188	0
Total coût du risque	10 523	-13 378

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 13,3 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.

5.16. GAINS ET PERTES SUR AUTRES ACTIFS

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent notamment 41.7 millions d'euros de plus-values brutes réalisées chez Solendi Expansion dans le cadre de la cession de 6 d'immeubles.

5.17. IMPOT SUR LES RESULTATS

L'impôt constaté au 31/12/2019 pour un total de 11.3 M€, concerne exclusivement Solendi Expansion et correspond principalement à l'impôt sur les plus-values de cession des immeubles (voir note 5.16).

5.18. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Hypothèques et nantissements	150 775	7 425
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	2 823 964	2 845 808
Avals, cautions, garanties	3 061 838	2 881 487
Sous-total garanties données	6 036 577	5 734 720
Politiques nationales (subventions à verser)	4 480 000	3 019 000
Prêts aux autres personnes morales	2 132 409	3 223 982
Prêts aux personnes physiques	105 577	134 037
Reste à payer sur marchés signés - Opérations locatives	160	150
Autres engagements donnés	2 140 727	0
Engagements donnés	14 997 394	12 111 889

Les autres engagements donnés comprennent notamment :

- 420 millions d'euros et 100 millions d'euros de subvention destinées respectivement à ALI et à l'AFL au titre du reliquat de la convention quinquennale 2018-2022 pour les exercices futurs ;
- 770 millions d'euros et 44 millions d'euros de subventions destinées respectivement à ALI et à l'AFL au titre de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire et telle que délibérée par le conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 5 novembre 2019.

5.19. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Avals, cautions, garanties - Reçus	0	25 379
Sous-total garanties reçues	0	25 379
Autres emprunts - Reçus	70 676	77 866
Autres engagements reçus	0	0
Engagements reçus	70 676	103 245

6. AUTRES INFORMATIONS

6.1. EFFECTIF

L'effectif moyen se décompose de :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Cadres y compris dirigeants	923	891
Employés non cadres	2 077	2 239
Effectif moyen (ETP)	3 000	3 130

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Cadres y compris dirigeants	906	908
Employés non cadres	2 065	2 330
Effectif de clôture (ETP)	2 971	3 238

6.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

En milliers d'euros		31 décembre 2019					
		Bilan		Résultat		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
7500100034	AFL	1 648 000		1 648 000	7 923	-100 000	
7500050216	IMMOBILIERE 3F	857 401	-470	856 931	6 783		120 157
7500530018	IN'LI (ex OGIF)	295 950		295 950	3 273		10 030
7500050273	SEQENS (ex France Habitation)	495 328	-200	495 128	3 780		163 714
7500050547	SEQENS SOLIDARITE	48 667	-13	48 654	29		8 920
7500051033	3F RESIDENCES	240 639	-185	240 454	1 272	-300	35 168
6900050040	ALLIADE HABITAT	131 811	-2	131 809	1 176		25 875
1300050013	UNICIL (ex DOMICIL)	96 002		96 002	916	30	32 085
5100050024	PLURIAL NOVILIA	95 905		95 905	541	-1 153	29 829
7500050497	ERIGERE	130 924	-101	130 823	1 113	-728	36 779
9704050053	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	87 881		87 881	980		15 091
2500050019	NEOLIA	42 776		42 776	551	-579	15 217
0200050016	CLESENCE (EX Maison du Cîl)	126 221		126 221	1 163	-551	41 032
3100050052	PROMOLOGIS	64 512		64 512	381	35	22 582
3300050019	DOMOFRANCE	55 766		55 766	566	28	16 218
7500050554	3F SEINE ET MARNE	68 787	-91	68 696	522		23 794
3800050022	SDH	27 547		27 547	207	90	12 479
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	53 657	-188	53 469	435		8 602
7600050033	LOGEO SEINE ESTUAIRE	30 672		30 672	456	-1 165	12 225
6800050041	DOMIAL (ex Habitat Familial A)	40 089		40 089	323		13 260
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	37 571	-57	37 514	292		5 748
6900530032	IN'LI AURA (ex ENT.Habitat Im)	63 175		63 175	620		3 790
3500050041	ESPACIL HABITAT	34 113		34 113	247	-476	5 194
6000050015	PICARDIE HABITAT				2	-210	
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	38 442		38 442	284		8 275
7600050025	IMMOBILIERE BASSE SEINE	37 538	-10	37 528	366		2 050
6700050133	3F Grand EST (ex Immo Grand Est)	30 873		30 873	352		3 928
0600050012	3F SUD (ex Immob Méditerranée)	63 013	-241	62 772	390	-1 238	21 855
9701050012	SIKOA	27 532		27 532	307		4 392
4900050045	PODELIHA (ex Immob. Podeliha)	38 708	-81	38 627	321		6 020
7600050132	LOGESEINE	21 323		21 323	160		1 753
0600530012	IN'LI PACA (ex PARLONIAM)	25 721		25 721	230		7 843
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	20 980		20 980	218	-265	4 418
5700050036	LOGIEST	25 228	-1	25 227	201	-616	11 137
4500050015	VALLOIRE HABITAT (ex Vallogis)	21 650		21 650	188		9 039
1000050016	MON LOGIS	21 245		21 245	188	-1 984	11 048
3300050068	CLAIRSIENNE	21 714		21 714	192	12	11 979
3100530011	IN'LI Sud Ouest ex Cileo Habitat	25 958		25 958	269		3 556
3100050029	LA CITE JARDINS	17 428		17 428	142	9	20 399
7200050029	F2M fusion PODELIHA 2019				6		
4200050042	CITE NOUVELLE	15 227		15 227	90		2 811
6300050012	AUVERGNE HABITAT	35 627		35 627	230		6 568
6700530018	IN'LI GRAND EST (ex SICI)	11 595		11 595	228		4 419
4700050021	CILIOPEE HABITAT	10 237		10 237	183		855
2100050013	HABELLIS (ex VILLEO)	28 883		28 883	271	-182	3 232
5900050224	3F NORD ARTOIS (ex Immo Nord Artois)	11 276		11 276	105		4 050
5400050039	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	9 769		9 769	98		2 166
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	3 879		3 879	31	-140 000	
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE					-21 898	
	AUTRES	161 531	-229	161 302	1 459	-6 989	45 771
	Totaux	5 498 771	-1 869	5 496 902	40 291	-278 130	855 353

6.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros (en TTC)	31 décembre 2019			31 décembre 2018		
	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	741	0	741	759	0	759
PricewaterhouseCoopers (PWC)	691	0	691	693	0	693
Cailliau Dedouit et Associés	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	1 432	0	1 432	1 452	0	1 452

7. DROITS DE RESERVATIONS

En nombre	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Droits de réservation relatifs aux logements occupés (en droits de suite)	569 247	575 183
<i>Dont hors Groupe ALG</i>	362 180	367 864
<i>Dont Groupe ALG</i>	207 067	207 319
Droits de réservation relatifs aux logements libres (en droits de suite)	26 650	26 178
<i>Dont hors Groupe ALG</i>	16 623	16 625
<i>Dont Groupe ALG</i>	10 027	9 553
Droits de réservation relatifs aux logements libres (en désignation unique)	5 459	4 567
<i>Dont hors Groupe ALG</i>	3 462	2 478
<i>Dont Groupe ALG</i>	1 997	2 089
Droits de réservation relatifs aux logements livrés	601 356	605 928
Droits de réservation relatifs aux logement non encore livrés (en droit de suite)	105 675	104 590
<i>Dont hors Groupe ALG</i>	60 993	70 843
<i>Dont Groupe ALG</i>	44 682	33 747
Droits de réservation relatifs aux logement non encore livrés (en désignation unique)	119 650	34 150
<i>Dont hors Groupe ALG</i>	72 389	28 443
<i>Dont Groupe ALG</i>	47 261	5 707
Droits de réservation relatifs aux logements non encore livrés	225 325	138 740

Les données chiffrées relatives aux droits de réservation sont issues de 19 systèmes de gestion différents et correspondent à la meilleure estimation quantitative disponible à la date d'établissement des états financiers.

8. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Changement de la gouvernance

Le 2 janvier 2020, Jean-Michel ROYO a été nommé directeur général et Olivier RICO, directeur général délégué.

Relèvement du seuil d'assujettissement de la collecte PEEC

La loi PACTE promulguée en mai 2019 réduit à trois (11, 50 et 250 salariés) le nombre de seuils d'effectifs générant certaines obligations juridiques ou financières. La participation des employeurs à l'effort de construction fait partie des dispositifs modifiés et relève le seuil d'assujettissement des entreprises de 20 à 50 salariés. Le changement de seuil s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2020. Les lois de finances 2019 puis 2020 ont prévu d'affecter la taxe spéciale sur les conventions d'assurances (TSCA) à Action Logement Services, pour compenser le manque à gagner lié au relèvement du seuil d'assujettissement. Le montant maximum de reversement est de 290 M€ annuel.

Propagation du virus COVID-19

Entre la date de clôture de l'exercice le 31 décembre 2019 et l'arrêté des comptes, est survenue la crise sanitaire du COVID-19. Face à cette crise, le gouvernement français a décidé un confinement strict à compter du 17 mars 2020.

Les états financiers d'Action Logement Services ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Les activités ont commencé à être impactées en fin de premier trimestre 2020. Action Logement Services s'attend à un impact négatif sur ses états financiers en 2020. Action Logement Services, compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel pour l'instant. À la date d'arrêté des comptes par le conseil d'administration des états financiers 2019, la direction d'Action Logement Services n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettraient en cause la capacité de l'entreprise à poursuivre son exploitation.

Par ailleurs, suite aux annonces du Président de la République du 16 mars 2020, Action Logement Services a revu les modalités de travail pour l'ensemble des salariés et a appliqué strictement les mesures gouvernementales de confinement général de la population : aucun déplacement professionnel n'est autorisé (sauf cas particulier) et le travail à domicile a été généralisé au maximum, avec l'appui des services informatiques mobilisés.

9. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2019

N° ANCOLS	SIREN	Dénomination sociale	Forme juridique	Mouvement	Méthode d'intégration	% de contrôle	% d'intérêt
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du groupe		
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Entrée	Globale	100,00	99,99
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	100,00	99,68
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00