

ACTION LOGEMENT SERVICES

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

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

KPMG S.A.
Tour EQHO
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'associé unique
ACTION LOGEMENT SERVICES
21, Quai d'Austerlitz
75643 Paris Cedex 13

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ACTION LOGEMENT SERVICES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 3.7. « Opérations 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 au sein des notes 3.14.1. « Provisions fonds de garantie » et 5.11. « 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,
- 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.823-10-1 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.823-16 du code de commerce confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 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 Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 mai 2023,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG S.A.

 *Jérôme-Eric GRAS*

 *Erik Boulois*

Jérôme-Eric Gras

Erik Boulois



Comptes consolidés

de l'exercice clos le 31 décembre

2022

COMPTES CONSOLIDÉS 2022

Bilan consolidé	4
Compte de résultat consolidé	5
Variation des capitaux propres	6
Notes aux états financiers consolidés	7
1. Présentation du Groupe	7
1.1. Historique du Groupe : La réforme d'Action Logement.....	7
1.2. Description du Groupe Action Logement Services.....	7
2. Faits marquants	8
2.1. Conflit en Ukraine.....	8
2.2. Activité.....	8
3. Principes et méthodes comptables	12
3.1. Principes généraux.....	12
3.2. Présentation d'activités dissemblables.....	12
3.3. Méthodes de consolidation.....	12
3.4. Conversion des opérations en devises.....	13
3.5. Ecarts d'acquisition.....	13
3.6. Créances sur les établissements de crédit et assimilés.....	14
3.7. Opérations avec la clientèle.....	14
3.8. Immobilisations incorporelles.....	15
3.9. Immobilisations corporelles.....	15
3.10. Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles.....	16
3.11. Participations et autres titres détenus à long terme.....	16
3.12. Frais d'émission d'emprunts.....	16
3.13. Engagements de retraite et avantages similaires.....	16
3.14. Autres provisions.....	17
3.15. Détermination des produits.....	18
3.16. Engagements sur enveloppe « dotation en fonds propres » dans le cadre des conventions quinquennales (ncq) et du plan d'investissement volontaire (piv).....	18
3.17. Engagements en faveur des politiques nationales.....	19
3.18. Impôts différés.....	20
3.19. Contrats de location.....	20
3.20. Estimations et jugements comptables déterminants.....	20
4. Information sectorielle	21

5.	Notes relatives au bilan	22
5.1.	Créances sur des établissements de crédit et assimilés.....	22
5.2.	Opérations avec la clientèle	22
5.3.	Obligations et autres titres à revenu fixe	23
5.4.	Titres de participation et autres titres détenus à long terme	23
5.5.	Immobilisations incorporelles et corporelles	24
5.6.	Autres actifs	24
5.7.	Dettes envers les établissements de crédit.....	25
5.8.	Dettes envers la clientèle	26
5.9.	Dettes représentées par un titre	26
5.10.	Autres passifs.....	27
5.11.	Provisions.....	27
6.	Notes relatives au compte de résultat.....	28
6.1.	Produit net non bancaire.....	28
6.2.	Produit net bancaire	29
6.3.	Autres produits d'exploitation.....	29
6.4.	Charges générales d'exploitation	30
6.5.	Coût du risque.....	31
6.6.	Gains et pertes sur autres actifs	31
6.7.	Impôt sur les résultats	31
7.	Engagements hors bilan.....	32
7.1.	Engagements donnés	32
7.2.	Engagements reçus.....	33
8.	Autres informations	34
8.1.	Effectif.....	34
8.2.	Transactions avec les parties liées.....	35
8.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	36
9.	Événements postérieurs à la clôture	36
10.	Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2022	37

BILAN CONSOLIDE

ACTIF

En milliers d'euros	Note	Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022	31/12/2021
Créances sur les établissements de crédit et assimilés	5.1	3 161 806	-283	3 161 523	2 758 759
Opérations avec la clientèle	5.2	16 925 129	-246 429	16 678 700	16 087 579
Prêts à personnes physiques		3 926 050	-191 235	3 734 815	3 690 316
Prêts à personnes morales		12 999 079	-55 194	12 943 885	12 397 263
Obligations et autres titres à revenu fixe	5.3	100 000	-	100 000	600
Actions et autres titres à revenus variables		-	-	-	-
Participations et autres titres détenus à long terme	5.4	3 256	-1 853	1 403	350
Parts dans les entreprises liées		-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	5.5	47 512	-29 040	18 472	16 041
Immobilisations corporelles	5.5	593 634	-66 295	527 339	555 045
Autres actifs	5.6	1 056 541	-231 930	824 611	679 679
Total Actif		21 887 878	-575 830	21 312 048	20 098 053

PASSIF

En milliers d'euros	Note	31/12/2022	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	5.7	1 222 656	1 271 200
Opérations avec la clientèle	5.8	7 578 281	7 300 416
Dettes à l'Etat, collectivités locales ou agences de l'Etat		-	216 000
Dettes à personnes physiques		306 438	569 401
Dettes à personnes morales		7 271 843	6 515 015
Dettes représentées par un titre	5.9	5 023 663	3 005 178
Autres Passifs	5.10	200 958	213 351
Provisions	5.11	287 622	228 074
Capitaux propres (part groupe)		6 998 848	8 079 810
Capital souscrit		20 000	20 000
Réserves		8 059 811	12 013 735
Résultat de l'exercice		-1 080 963	-3 953 926
Intérêts minoritaires		20	24
Total Passif		21 312 048	20 098 053

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Participations des employeurs	6.1	1 385 836	1 303 747
+ Subventions reçues	6.1.1	341 735	330 671
Subventions reçues d'un autre fonds		329 057	319 339
Autres subventions		12 678	11 332
- Subventions versées	6.1.2	-2 496 178	-5 348 017
Subventions en faveur d'agences de l'Etat, collectivités locales		-693 000	-1 759 000
Subventions en faveur de personnes morales		-1 005 336	-1 813 895
Subventions en faveur de personnes physiques		-456 143	-1 444 520
Subventions versées à un autre fonds		-329 057	-319 339
Autres subventions		-12 642	-11 263
Produit Net Non Bancaire		-768 607	-3 713 599
+ Intérêts et produits assimilés	6.2.1	138 082	135 166
- Intérêts et charges assimilées	6.2.2	-60 033	-30 556
+ Revenus des titres à revenu variable		-	-142
Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement		3 878	7 128
+ Autres produits d'exploitation bancaire		2 600	3 073
- Autres charges d'exploitation bancaire		-	-1 329
Produit Net Bancaire		84 527	113 340
Autres produits d'exploitation	6.3	96 056	68 225
Charges générales d'exploitation	6.4	-373 062	-346 137
Dot. Amort. et dépré. des immobilisations corporelles et incorporelles		-20 902	-18 511
Résultat Brut d'Exploitation		-981 988	-3 896 682
Coût du risque	6.5	-97 769	-56 680
Résultat d'exploitation avant dot. amort. & dépréc. des écarts d'acq.		-1 079 757	-3 953 362
Dotation nette amort. Écarts acq.		-	-
Résultat d'exploitation après dot. amort. & dépréc. des écarts d'acq.		-1 079 757	-3 953 362
Gains et pertes sur autres actifs	6.6	184	933
Résultat courant avant impôt		-1 079 573	-3 952 429
Résultat exceptionnel		36	-35
Impôt sur les résultats	6.7	-1 430	-1 466
Résultat net des entreprises intégrées		-1 080 967	-3 953 930
Intérêts minoritaires		4	4
Résultat net (part du groupe)		-1 080 963	-3 953 926

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 2020	20 000	13 920 012	-1 906 276	12 033 736	29	12 033 765
Affectation du résultat N-1	-	-1 906 276	1 906 276	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-3 953 926	-3 953 926	-5	-3 953 931
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	0	-	0
Résultat de l'exercice	-	-	-1 080 963	-1 080 963	-4	-1 080 967
31 décembre 2022	20 000	8 059 810	-1 080 963	6 998 847	20	6 998 867

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 :
 - o **Action Logement Services SASU** (ci-après « ALS »), structure unique de la collecte de la PEEC et de distribution des aides et services aux entreprises ;
 - o **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. CONFLIT EN UKRAINE

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, biens et services). L'ensemble de ces éléments a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité du Groupe et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Néanmoins, cela a impacté les taux de marché (Voir note 2.2 Emission par Action Logement Services de deux nouveaux emprunts obligataires).

2.2. ACTIVITE

Exécution de la convention quinquennale et du plan d'investissement volontaire

Le 25 avril 2019, l'Etat et Action Logement ont signé la convention relative au Plan d'investissement volontaire (« PIV »), valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018. Celle-ci prévoit de mobiliser 9 milliards d'euros au service du logement des salariés et en réponse aux attentes différenciées des territoires.

L'avenant Plan de reprise à la convention quinquennale 2018-2022 et au Plan d'Investissement Volontaire a été signé le 15 février 2021. Cet avenant modifie, réajuste et précise, les conditions d'utilisation, d'emplois de la PEEC et du PIV telles que définies dans les précédentes conventions signées les 16 janvier 2018 et 25 avril 2019.

Les aides et mesures se sont poursuivies en 2022.

L'année 2022 marque la fin de la convention quinquennale et du plan d'investissement volontaire. Les discussions entre l'État et le Groupe sur la convention quinquennale 2023 - 2027 ont été initiées au second semestre 2022. Au 31 décembre 2022, celles-ci n'ont pas abouti à une contractualisation.

Émission par Action Logement Services de deux nouveaux emprunts obligataires

Pour la mise en œuvre du PIV, Action Logement engage sa capacité financière au profit de son utilité sociale, en mobilisant davantage ses fonds propres et en ayant recours à un endettement maîtrisé et soutenable.

A cet effet, Action Logement Services a décidé de mettre en place un programme d'émission de titres de créances 100% durables d'un montant total de 6,2 milliards d'euros selon la documentation d'information établie lors de l'émission inaugurale de 2019 et mise à jour en juin 2022.

Le montant total émis par ALS au 31 décembre 2022 s'élève à 5 milliards d'euros. (Voir Note 5.9)

Au cours de l'exercice 2022, Action Logement Services a réalisé deux nouvelles émissions obligataires aux caractéristiques suivantes :

- 1,250 milliard d'euros émis le 13 avril 2022 pour une durée de 10 ans au taux d'intérêt annuel de 1,441 % (coupon 1,375 %) ;

- 750 millions d’euros émis le 28 septembre 2022 pour une durée de 15 ans au taux d’intérêt annuel de 3,198 % (coupon 3,125%).

Notation et relations investisseurs

La notation initiale d’Action Logement Services publiée en septembre 2019 alignée avec celle de l’Etat français a été confirmée en 2020, 2021 et 2022 par les 2 agences de notation mobilisées par le groupe :

- Moody’s a confirmé en décembre 2021 la notation long terme d’ALG, ALS et ALI 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.
- Fitch a, sur la base de sa méthodologie de notation des entités liées à un gouvernement, confirmé en janvier 2022 la note AA d’ALG, ALS et ALI, assortie d’une perspective négative depuis mai 2020, reflétant l’abaissement de la perspective de celle de la France de stable à négative à cette même date.

	Moody's Investors Service	Fitch Ratings
Note long terme senior unsecured	Aa2	AA
Note court terme		F1+
Perspective	Stable	Négative
Date du dernier rapport	16/12/2021	18/01/2022

Augmentation de capital des Guichets uniques

Action Logement Services a souscrit seule à l’augmentation de capital de Martinique Habitat décidée par l’assemblée générale extraordinaire du 3 novembre 2022 pour un montant total de 820 K€¹.

Action Logement Services a également souscrit, seule, à l’augmentation de capital d’ATRIOM pour un montant de 1 100 K€ suite à l’assemblée générale mixte du 28 octobre 2022².

Poursuite de la mise en œuvre de l’accord de congé de mobilité volontaire externe (« CMVE »)

Un accord d’accompagnement pour un congé de mobilité externe du 30 janvier 2019, complété par un avenant signé en septembre 2019 ont été signés par les entités de l’Union Économique et Sociale (UES) Action Logement.

L’objectif de cet accord était de sécuriser les transitions professionnelles de salariés volontaires à un départ, via des mesures d’accompagnement pour préparer leur projet professionnel externe, ou d’aménager leur fin de carrière, grâce à un congé mobilité. Le coût de la mesure, provisionné en 2019, a été de 52 millions d’euros et est repris au fur et à mesure des départs.

De 2019 à fin 2022, cette mesure a concerné 368 collaborateurs dont les départs se sont échelonnés sur les quatre dernières années.

Sur le seul exercice 2022, 54 salariés ont bénéficié de ce plan, ce qui s’est traduit par le versement de 6,1M€ d’indemnités et par une reprise de provision du même montant.

¹ Le capital social initial de Martinique Habitat de 38K€ a été réduit à 0 avant l’augmentation de capital de 820 milliers d’euros.

² Le capital social d’ATRIOM a été réduit à 0 sur l’exercice avant l’augmentation de capital de 1 100 milliers d’euros réalisée par compensation du compte courant d’associé pour 500 K€ et un apport en numéraire de 600 milliers d’euros.

Qualification d'Action Logement Services en Administration Publique (« APU »)

Au cours de l'été 2022, l'INSEE a reclassé Action Logement Services dans le champ des administrations publiques en modifiant son code APE.

Un des impacts de cette requalification porte sur l'interdiction générale pour les organismes de l'administration centrale (« ODAC ») de contracter des emprunts pour une durée supérieure à 12 mois. Par voie de conséquence, cela remet en cause l'équilibrage Emplois-Ressources de la prochaine convention quinquennale 2023-2027.

L'arrêté portant sur le classement d'Action Logement Services en Administration Publique n'a pas encore été publié.

Loi de finances 2023

La loi de finances 2023, publiée au Journal officiel du 30 décembre 2022, prévoit notamment qu'au titre de l'année 2023, Action Logement Services verse une contribution de 300 millions d'euros au bénéfice du fonds national d'aide à la pierre (FNAP), au plus tard le 30 juin 2023 ³ (Voir Note 7.2 « Engagements reçus »).

Convention tripartite Action Logement - État – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (« ANRU »)

Dans le cadre du Plan de relance, un avenant n° 1 à la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement a été signé le 10 juillet 2021. Il vise à confirmer et conforter le partenariat qui lie les trois parties, dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui connaissent des dysfonctionnements urbains particulièrement marqués.

Son objet consiste d'une part à préciser les modalités de prise en compte de l'amplification financière du programme NPNRU qui passe d'un montant de 10 milliards d'euros d'équivalents subventions à un montant de 12 milliards d'euros d'équivalents subventions et d'autre part de traduire les impacts liés aux évolutions réglementaires introduites par la Loi ELAN, notamment en son article 90 qui prévoit le passage de l'ANRU à la comptabilité industrielle et commerciale. Cet avenant prévoit un abondement de 1,4 milliard d'euros de subventions supplémentaires apportées à l'ANRU par Action Logement Services, tout en veillant à la soutenabilité du modèle économique et financier d'Action Logement et de son maintien en tant que collecteur de la PEEC.

Les engagements au titre des opérations PNRU se sont achevés le 31 décembre 2021. Certaines enveloppes non utilisées au titre du PNRU ont été transférées sur le NPNRU.

Les enveloppes de subventions consacrées par Action Logement Services aux programmes de rénovation urbaine (en millions d'euros) sont les suivantes :

³ Art.118

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Engagement annuel sous forme de subvention à verser	476	475	445	390	324	2110
Montant total versé au titre de l'année	460	450	450	390	540	2290
- Montant versé par ALS sur l'enveloppe annuelle	280	450	450	390	540	2110
- Montant versé par ALS sur l'enveloppe 2017	180					180
Dettes de fin d'année	196	221	216	216	0	

Le montant des engagements hors bilan en faveur de l'ANRU au 31 décembre 2022 s'élève à 5,5 milliards d'euros pour les années 2023 à 2032. (Voir note 7.1)

Prêts de haut de bilan d'Action Logement Services

Le 5 juin 2018, Action Logement Services, la Caisse des dépôts et consignations (« CDC ») et l'État ont signé les conventions suivantes :

- **Convention de prêts de haut de bilan bonifiés PHB 2.0**

Au titre de sa participation à la politique nationale et dans le prolongement de la convention quinquennale, Action Logement Services s'est engagée à financer la bonification de 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan⁴ dans les conditions suivantes :

- la bonification est proposée 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 ;
- la bonification de ces prêts est versée à la CDC. Ces versements font l'objet d'une garantie de l'État qui bénéficie d'une contre-garantie de la part d'Action Logement Services.

L'impact de cette mesure se traduit dans les engagements hors bilan du Groupe pour un montant de 755,3 millions d'euros et a consisté à des versements à la CDC d'un montant total de 30,4 millions d'euros en 2022.

- **Garantie financière**

Cette garantie autonome couvre l'éventuel non-paiement des montants dus par Action Logement Services à la CDC au titre de l'engagement de bonification jusqu'en 2045, dans la limite d'un montant maximal cumulé de 1,2 milliard d'euros.

Au 31 décembre 2022, la garantie financière, constituée de créances de prêts octroyés aux bailleurs sociaux, est constatée dans les engagements hors bilan donnés pour un montant de 890,1 millions d'euros, soit 118 % de la bonification restant à verser à la CDC.

⁴ La bonification porte sur l'écart entre le taux du marché et celui proposé par la CDC aux organismes du logement social

3. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.1. PRINCIPES GENERAUX

Ces états financiers consolidés ont été établis au 31 décembre 2022, 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 CRC 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.

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.

Trois filiales de service d'ALS dont les principaux agrégats financiers sont non matériels ne sont pas consolidées (Voir note 5.4).

Le périmètre de consolidation figure en note 10.

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 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.

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

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).

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 engagement 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.

S'agissant de règles minimales, et pour tenir compte du risque de crédit, des dépréciations complémentaires à la règle d'impayé de plus de 6 mois sont réalisées.

Il est fait application du dispositif réglementaire⁵ du déclassement des créances douteuses / défaut et identification de situation « Forbearance » dans les comptes d'Action Logement Services depuis l'exercice 2021.

Les dossiers en contentieux, ou faisant l'objet d'une procédure judiciaire, ou identifiés comme « sensibles », sont dépréciés en fonction de l'appréciation des risques. Les créances des bailleurs notés « P » (en procédure collective) par la Banque de France sont dépréciées en totalité »).

⁵ Orientation EBA sur l'application de la définition du défaut de titre de l'article 178 du règlement UE N°575/2013 – 18 janvier 2017 ; Règlement (UE) 2019/630 du Parlement européen et du Conseil du 17 avril 2019 modifiant le règlement N°575/2013

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 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.

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.

Le projet de Flex Office sur le site de Grand Seine, mentionné au point 3.20, a nécessité la révision des durées d'amortissements sur des immobilisations (cloisons, sols et restaurant d'entreprises) dont la nouvelle échéance de fin d'amortissement est prévue fin 2023.

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

3.13. 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.

3.13.1. 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 sur l'exercice 2022 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.

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 (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 par un actuaire indépendant (membre d'une association d'actuaire reconnue par l'ACPR) :

- VISALE : les provisions pour sinistres tardifs sont évaluées selon une « méthode fréquence x coût adaptée » (taux de mise en jeu de la caution x durée de mise en jeux de la caution x loyer).
 - o 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.
 - o Durée de la mise en jeu : il s'agit de la durée d'impayé maximale 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.
 - o 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.

Les provisions pour sinistres à payer sont estimées selon une méthode forfaitaire (égale à 13 mois de loyer) basée sur l'expérience du dispositif PASS-GRL. Un montant de prévisions de recours à encaisser est pris en compte en utilisant les taux observés sur les différentes catégories de population ;

- Fonds de sécurisation Accédants PASS : la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) a la charge de la gestion opérationnelle du dispositif de sécurisation du fonds des accédants PASS et du calcul annuel de redimensionnement. Ces éléments sont communiqués à ALS annuellement.

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 notes 5.11).

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. ENGAGEMENTS SUR ENVELOPPE « DOTATION EN FONDS PROPRES » DANS LE CADRE DES CONVENTIONS QUINQUENNALES (NCQ) ET DU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE (PIV)

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 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH et de la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire portant avenant.

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 initialement dans la convention quinquennale 2018 – 2022 et les enveloppes pluriannuelles prévues dans la convention PIV amendées par le Plan de relance signé en février 2021, 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 NCQ et du PIV.

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.

Ces principes ont également été appliqués aux subventions versées ou à verser à l'Association Foncière logement (AFL).

- Subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement (AFL) au titre des dotations en fonds propres NCQ

Les attributions annuelles de subventions d'Action Logement Services à Action Logement Immobilier, prévues dans la convention quinquennale 2018-2022 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 CCH, sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaire de l'exercice pour le montant de la dotation annuelle prévue pour l'exercice concerné, et le reliquat prévu par ladite convention au titre des exercices futurs est enregistré en engagements hors bilan donnés.

L'enveloppe est destinée pour moitié au logement locatif social et pour moitié au logement intermédiaire.

À ce titre, figurent en charge de l'exercice 140 millions d'euros.

Le même principe est appliqué aux attributions de subventions en faveur de l'AFL prévues dans la convention quinquennale 2018-2022 (dotation annuelle par exercice concerné), et complété par l'avenant reprise du février 2021.

À ce titre, figurent en charges de l'exercice 80 millions d'euros (25 millions d'euros de NCQ et 55 millions d'euros du Plan de Relance).

Compte tenu de la fin de la convention, il n'y a plus d'engagement hors bilan.

- Subventions à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement au titre du Plan d'Investissement Volontaire

Dans le cadre des enveloppes pluriannuelles de fonds propres prévues dans le PIV, le fait générateur de l'enregistrement en engagement hors bilan est la décision du conseil d'administration de l'Associé unique (ALG) qui définit au titre d'une année déterminée l'enveloppe de subventions à distribuer par Action Logement Services à Action Logement Immobilier et à l'Association Foncière Logement.

Après la décision du conseil d'administration d'Action Logement Groupe ayant déterminé l'enveloppe annuelle, les attributions de subventions sont enregistrées en charges d'exploitation non bancaire au cours de l'exercice où Action Logement Immobilier et l'Association Foncière Logement appellent les fonds à ALS. Le solde non encore appelé de l'enveloppe est enregistré en engagements hors bilan donnés à la clôture.

À ce titre, figurent en charges de l'exercice 259 millions d'euros (209 millions d'euros en faveur d'ALI et 50 millions d'euros pour l'AFL). Il n'y a pas d'engagement hors bilan donné.

3.17. 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 350 millions d'euros de FNAP, 9 millions d'euros d'ANIL-ADIL et 10 millions d'euros de FNAVDL.

L'échéance de la convention quinquennale s'arrêtant fin 2022, il n'y a plus d'engagement hors bilan au 31 décembre 2022 en dehors de l'ANRU.

3.18. 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 générés chaque année depuis 2017. A ce titre, aucun déficit n'est activé et aucun impôt différé n'est reconnu.

3.19. 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 :
 - o au bilan sous la forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant ;
 - o au compte de résultat sous la forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière ;
- chez le bailleur : sous forme de prêt.

3.20. 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.

Le projet de réaménagement d'une partie du site de Grand Seine en Flex Office, qui impacte de manière significative l'utilisation des immobilisations relatives aux sols et cloisonnements et au restaurant d'entreprise, a entraîné la révision prospective des plans d'amortissements de ces immobilisations. Les dotations sur les sols, cloisonnements et restaurant d'entreprises comptabilisées à la suite de cette révision des plans d'amortissements se sont élevées à 1 504 millions d'euros au titre de l'exercice 2022. En l'absence de révision, elles auraient été de 512 millions d'euros soit un impact de 992 millions d'euros sur l'exercice 2022.

4. 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.

5. NOTES RELATIVES AU BILAN

5.1. CREANCES SUR DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT ET ASSIMILES

Le poste se décompose ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2022 Brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2022	31/12/2021
Banques comptes courants	700 286	-	700 286	556 243
Placements banques	2 461 520	-283	2 461 237	2 202 516
<i>Livrets</i>	214 172	-	214 172	195 652
<i>Comptes rémunérés</i>	878 079	-	878 079	880 923
<i>C.A.T.</i>	1 342 750	-	1 342 750	1 101 755
<i>Autres placements</i>	26 518	-283	26 235	24 186
Total Créances sur des établissements de crédit et assimilés	3 161 806	-283	3 161 523	2 758 759

Echéancier du poste « Placements banques » :

En milliers d'euros	Moins de 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	31/12/2022
Total Placements banques	1 372 324	629 150	460 047	2 461 520
Pourcentage sur le solde total	56%	26%	19%	100%

5.2. OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

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

En milliers d'euros	31/12/2021	Variation	Augmentation	Diminution	Pertes sur créances irrécouvrables	Autres variations	31/12/2022
Prêts à personnes physiques	3 890 626	-	609 078	-537 537	-37 665	-1 682	3 922 820
Prêts à personnes morales	12 413 621	-	1 123 751	-572 645	-672	-2 818	12 961 237
ICNE Prêts à personnes physiques et morales	35 108	5 964	-	-	-	-	41 072
Total Opérations avec la clientèle	16 339 355	5 964	1 732 829	-1 110 182	-38 337	-4 500	16 925 129

Dépréciations des prêts :

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2022
Prêts à personnes physiques	-203 854	-61 386	74 326	-321	-191 235
Prêts à personnes morales	-47 922	-100 819	92 986	561	-55 194
Total Dépréciations des prêts	-251 776	-162 205	167 312	240	-246 429

ICNE : Intérêts Courus Non Echus

Echéancier des prêts :

En milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Prêts à personnes physiques (dont ICNE)	3 926 050	425 337	1 221 520	2 279 193
Prêts à personnes morales (dont ICNE)	12 999 079	499 822	2 112 964	10 386 293
Total Prêts	16 925 129	925 159	3 334 484	12 665 486

5.3. OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Var. périmètre	Autres variations	31/12/2021
Titres participatifs	600	99 400	-	-	-	100 000
Total obligations et autres titres à revenu fixe	600	99 400	-	-	-	100 000

L'enveloppe de 100 millions d'euros 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.

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

En milliers d'euros	31/12/2021	31/12/2022	QP du capital détenu	Montant du capital	Résultat	Capitaux propres
Titres de participation non consolidés	1 336	3 256				
Atriom	698	1 798	100%	1 100	-467	629
Réunion Habitat SAS	600	600	100%	600	-388	719
Martinique Habitat	38	858	100%	820	-282	4
Total Participations et autres titres détenus à long terme - valeurs brutes	1 336	3 256				

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

Les titres des sociétés Atriom et Martinique Habitat sont dépréciés respectivement pour 1,2 million d'euros et 665 milliers d'euros.

5.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeurs brutes :

En milliers d'euros	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	39 896	8 129	-550	37	47 512
Droit au bail	169	-	-108	-	61
Logiciels	39 161	4 611	-289	1 836	45 319
Avances et acomptes s/immo. incorp.	530	-	-36	-494	-
Immobilisation incorporelles en cours	-	3 518	-117	-1 305	2 096
Autres immobilisations incorporelles	36	-	-	-	36
Immobilisations corporelles	613 966	9 548	-29 843	-37	593 634
Terrains	335 256	-	-17 293	-	317 963
Constructions	217 554	120	-4 083	-	213 591
Autres immobilisations corporelles	60 501	8 830	-8 467	617	61 481
Immobilisations corporelles en cours	655	598	-	-654	599
Immobilisations incorporelles et corporelles - Valeurs brutes	653 862	17 677	-30 393		641 146

La révision des durées d'amortissement effectuée dans le cadre du changement d'estimation, mentionné au paragraphe 3.2, a nécessité la sortie de 59 immobilisations à leur valeur brute, et la création de 5 immobilisations à une valeur correspondant à la valeur nette comptable des 59 immobilisations sorties.

Les immobilisations concernées figurent dans les installations générales.

Amortissements et dépréciations :

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises / Cession	Autres variations	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	-23 855	-5 474	289		-29 040
Immobilisations corporelles	-58 921	-14 834	7 460		-66 295
Total Amortissements	-82 776	-20 308	7 749		-95 335

5.6. AUTRES ACTIFS

Les autres actifs se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Stocks de logements	706 313	575 396	130 917	23%
Créances locataires	4 386	3 282	1 104	34%
Gages d'espèces, dépôts et cautionnements	230 414	244 860	-14 446	-6%
Primes sur obligations	39 947	28 734	11 213	39%
Autres créances personnes physiques et morales	12 443	15 197	-2 754	-18%
Prêts accordés (indexation du Pass Foncier)	25 599	25 435	164	1%
Autres créances	37 439	31 609	5 830	18%
Total Autres actifs - valeurs brutes	1 056 541	924 513	132 028	14%

Les autres actifs sont principalement constitués de :

- logements acquis auprès de bailleurs sociaux fin 2022 par l'Opérateur National de Vente (ONV) dans le cadre de son activité de vente HLM pour 706,3 millions d'euros ;
- gages d'espèces pour 228,3 millions d'euros (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 millions d'euros en 2022), la créance est passée par perte et une reprise de provision du même montant est réalisée.

Dépréciations des autres actifs :

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2022
Gages espèces	-243 312		15 000		-228 312
Autres actifs	-1 522	-2 145	282	-233	-3 618
Total Dépréciations des autres actifs	-244 834	-2 145	15 282		-231 930

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

5.7. DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31/12/2021	Variation	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Emprunts CDC	1 122 655		17 269	-58 620	1 081 304
Intérêts courus emprunts CDC		39			39
Emprunts établissements de crédit	147 874			-7 410	140 464
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	671	178			849
Emprunts envers établissements de crédit	1 271 200	217	17 269	-66 030	1 222 656

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 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 huit tirages ont porté sur 1 477 millions d'euros. Action Logement Services a remboursé 55,6 millions d'euros sur la période, portant le capital restant dû à 1 047 millions d'euros 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.

Echéancier des dettes envers les établissements de crédit :

En milliers d'euros	31/12/2022	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts CDC	1 081 304	52 082	222 921	806 301
Intérêts courus emprunts CDC	39	39		
Emprunts établissements de crédit	140 464	7 496	30 856	102 112
Intérêts courus emprunts établissements de crédit	849	729	20	100
Emprunts auprès établis. de crédit	1 222 656	60 346	253 797	908 513

5.8. DETTES ENVERS LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	31/12/2022
Dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat	216 000	674 000	-890 000		
Dettes à personnes physiques	569 401	473 926	-736 889		306 438
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 768 503	382 537	-199 254	-32 558	5 919 228
Tiers bénéficiant de subventions PM	746 512	1 543 075	-936 972		1 352 615
Total Dettes envers la clientèle	7 300 416	3 073 538	-2 763 115	-32 558	7 578 281

Les dettes à l'Etat, collectivités locales et agences de l'Etat correspondaient au financement ANRU-PNRU.

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

- aides à la Mobilité à hauteur de 128,4 millions d'euros ;
- travaux de rénovation énergétique du parc privé à hauteur de 72,1 millions d'euros ;
- prime acquisition neuve à hauteur de 72,5 millions d'euros ;
- adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance à hauteur de 17,7 millions d'euros ;
- action Cœur de Ville à hauteur de 8,7 millions d'euros.

Echéancier des dettes envers la clientèle :

En milliers d'euros	31/12/2022	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	306 438	306 438		
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 919 228	390 950	856 186	4 672 092
Tiers bénéficiant de subventions PM	1 352 615	1 352 615		
Total Dettes envers la clientèle	7 578 281	2 050 003	856 186	4 672 092

5.9. DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

En milliers d'euros	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	31/12/2022
Dettes représentées par un titre	3 000 000	2 000 000	-	-	5 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	5 178	18 485	-	-	23 663
Total Dettes représentées par un titre	3 005 178	2 018 485	-	-	5 023 663

Action Logement Services a réalisé deux émissions obligataires au cours de l'exercice 2022, qui s'inscrivent dans le programme d'émission de titres de créances 100% durables de 6,2 milliards d'euros selon la documentation d'information établie lors de l'émission inaugurale de 2019 et mise à jour en juin 2022, ce qui porte à 5 milliards le montant émis :

- 1 250 millions d'euros le 13 avril 2022 pour une durée de 10 ans au taux d'intérêt annuel de 1,441 % (coupon 1,375 %) ;
- 750 millions d'euros le 28 septembre 2022 pour une durée de 15 ans au taux d'intérêt annuel de 3,198 % (coupon 3,125%).

Echéancier des dettes représentées par un titre :

En milliers d'euros	31/12/2022	A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes représentées par un titre	5 000 000	-	-	5 000 000
ICNE sur dettes représentées par un titre	23 663	23 663	-	-
Total Dettes représentées par un titre	5 023 663	23 663	-	5 000 000

5.10. AUTRES PASSIFS

Les autres passifs sont constitués des éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Autres dettes sociales	41 385	40 576	809	2%
Autres impôts et taxes	9 501	9 883	-382	-4%
Autres dettes fournisseurs	34 937	32 918	2 019	6%
Avances preneurs pass foncier	79 234	85 975	-6 741	-8%
Autres dettes	35 901	43 999	-8 098	-18%
Total Autres Passifs	200 958	213 351	-12 393	-6%

5.11. PROVISIONS

Les provisions se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Autres variations	31/12/2022
Provisions pour risques	4 912	2 980	-1 455	-	6 437
Provisions pour garanties	142 411	65 434	-963	-1	206 881
Provisions pour pensions et retraites	52 566	5 373	-8 084	-	49 855
Autres provisions pour charges	28 185	7 706	-11 121	-321	24 449
Total Provisions	228 074	81 493	-21 623	-322	287 622

Les provisions pour risques correspondent essentiellement aux provisions pour litiges RH et autres.

Les provisions pour garanties correspondent aux provisions du fonds de garantie chez ALS, elles se décomposent de la façon suivante :

- 205,9 millions d'euros de provision Visale pour sinistres et frais de gestion nette de recours ;
- 0,9 million d'euros 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	3,68%
Table de mortalité	INSEE H/F 2018-2020
Hypothèses propres à chaque filiale	
Augmentation annuelle des salaires	4,10%
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 63 et 65 ans
Taux de charges patronales par catégorie d'emploi	Entre 50% et 60,50%

Les autres provisions pour charges comprennent notamment :

- une provision pour charges informatiques chez ALS à hauteur de 13,6 millions d'euros ;
- une provision pour charges juridiques à hauteur de 2,66 millions d'euros ;
- une provision médaille du travail à hauteur de 3,6 millions d'euros ;
- une provision gros entretien à hauteur de 2,26 millions d'euros chez Solendi Expansion

6. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. PRODUIT NET NON BANCAIRE

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

6.1.1. FONDS REÇUS SOUS FORME DE SUBVENTION

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Participation des employeurs	1 385 836	1 303 747	82 089	6%
Fonds reçus sous forme de subvention	1 353 278	1 300 487	52 791	4%
Fonds échus et prescrits	31 334	2 353	28 981	1232%
Transformation en subvention fonds reçus en prêts	1 224	907	317	35%
Subvention reçus d'un autre fonds	329 057	319 339	9 718	3%
Fonds reçus	12 678	11 332	1 346	12%
Reprise de subvention	12 642	11 263	1 379	12%
Autres	36	69	-33	-48%
Total Fonds reçus sous forme de subvention	1 727 571	1 634 418	93 153	6%

Les subventions reçues d'un autre fonds correspondent à des transferts de subventions des différents fonds (PEEC et PEAC notamment) vers le fonds de fonctionnement (Voir note 6.1.2 subventions versées ci-dessous).

6.1.2. SUBVENTIONS VERSEES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Financements de politiques nationales	-693 000	-1 759 000	1 066 000	-61%
Subventions personnes morales	-1 005 336	-1 813 895	808 559	-45%
Subventions personnes physiques	-456 143	-1 444 520	988 377	-68%
Subvention versées à un autre fonds	-329 057	-319 339	-9 718	3%
Autres subventions	-12 642	-11 263	-1 379	12%
Total Subventions versées	-2 496 178	-5 348 017	2 851 839	-53%

Les financements de politiques nationales s'élèvent à -693 millions d'euros et se décomposent comme suit :

- financement ANIL - ADIL à hauteur de - 9 millions d'euros ;
- financement ANRU – PNRU à hauteur de - 324 millions d'euros ;
- financement FNAP à hauteur de - 350 millions d'euros ;
- financement FNAVDL à hauteur de -10 millions d'euros.

Les subventions personnes morales s'élèvent à 1 005,3 millions d'euros et comprennent notamment des subventions versées aux filiales du groupe Action Logement (voir note 8.2 décrivant les transactions avec les parties liées) :

- subventions vers le groupe Action Logement à hauteur de 677,7 millions d'euros ;
- subventions vers d'autres personnes morales à hauteur de 327,6 millions d'euros.

Les subventions versées aux personnes physiques s'élèvent à 456 millions d'euros en 2022 contre 1 445 millions d'euros en 2021 soit une baisse de -988 millions d'euros liée à la baisse des volumes liée à l'arrêt de plusieurs dispositifs du PIV (arrêt en 2021 de la distribution des aides à l'adaptation des logements et à la rénovation énergétique).

6.2. PRODUIT NET BANCAIRE

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

6.2.1. INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	12 556	9 046	3 510	39%
Opérations avec les personnes physiques	44 095	48 630	-4 535	-9%
Opérations avec des personnes morales	80 185	77 490	2 695	3%
Autres intérêts et produits assimilés	1 246	0	1 246	
Total Intérêts et produits assimilés	138 082	135 166	2 916	2%

6.2.2. INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Opérations avec les établissements de crédit	-15 558	-16 276	718	-4%
Opérations avec la clientèle	-3 486	-2 700	-786	29%
Obligations et autres titres à revenus fixes	-34 934	-9 414	-25 520	271%
Autres intérêts et charges assimilés	-6 055	-2 166	-3 889	180%
Total Intérêts et charges assimilés	-60 033	-30 556	-29 477	96%

La hausse des charges des obligations et autres titres à revenus fixes concerne uniquement ALS, et concerne les 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 3,68 millions d'euros ;
- intérêts des emprunts contractés par Solendi Expansion pour 1,66 million d'euros.

6.3. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Loyers et charges locatives récupérées	33 189	23 672	9 517	40%
Autres produits des activités annexes	48 907	29 605	19 302	65%
Production vendue de services	10 269	11 761	-1 492	-13%
Mise à disposition du personnel facturée	3 691	3 187	504	16%
Total Autres produits d'exploitation	96 056	68 225	27 831	41%

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 39 millions d'euros.

La production vendue de services correspond aux prestations de services mobilité de Ma Nouvelle Ville.

6.4. CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Frais de personnel	-178 890	-184 645	5 755	-3%
Rémunérations du personnel	-128 303	-132 932	4 629	-3%
Charges de sécurité soc. et de prévoyance	-44 854	-45 344	490	-1%
Autres charges de personnel	-5 733	-6 369	636	-10%
Autres frais administratifs	-194 172	-161 492	-32 680	20%
Sous-traitance	-25 914	-43 316	17 402	-40%
Loyers et charges locatives	-14 635	-13 744	-891	6%
Charges locatives récupérables	-6 749	-3 971	-2 778	70%
Intermédiaires et honoraires	-26 162	-29 663	3 501	-12%
Dotations aux provisions d'exploitation	2 759	17 460	-14 701	-84%
Entretien et réparations	-13 144	-11 622	-1 522	13%
Taxes diverses	-25 676	-25 241	-435	2%
Cotisation ANCOLS/ACPR/ Autres	-7 402	-7 248	-154	2%
Frais de poste et de télécommunications	-2 699	-3 492	793	-23%
Déplacements et réceptions	-3 209	-2 218	-991	45%
Assurances	-1 056	-857	-199	23%
Autres frais administratifs	-70 285	-37 580	-32 705	87%
Total Charges générales d'exploitation	-373 062	-346 137	-26 925	8%

La ligne « sous-traitance » concerne essentiellement la société ALS : la diminution est constatée par 23 millions d'euros en 2022 (contre 41 millions d'euros en 2021).

La ligne « charges locatives » concerne uniquement l'Opérateur National de Vente (ONV), l'augmentation est liée au développement du parc immobilier.

La ligne dotations aux provisions d'exploitation comprend notamment 2,71 millions d'euros de reprise nette de la provision retraite (Voir Note 5.11).

La ligne « déplacements et réceptions » concerne essentiellement la société ALS :

- l'augmentation est de 2,9 millions d'euros en 2022 (versus 1,9 million d'euros en 2021).

La ligne « autres frais administratifs » :

- les postes « variation de stocks » et « achats de marchandises » enregistrent une augmentation nette à hauteur de 19,7 millions d'euros, ces charges sont directement liées à l'augmentation du parc immobilier de l'Opérateur National de Vente (ONV) ;
- le poste « autres charges externes » concerne essentiellement ALS, l'augmentation est de 3,99 millions d'euros en 2022 (versus 1,08 million d'euros en 2021) ;
- le poste « redevances, brevets licences etc » concerne essentiellement ALS, l'augmentation est constatée par 23,9 millions d'euros en 2022 (versus 14,3 millions d'euros en 2021).

6.5. COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	Variation	%
Personnes Morales	-8 573	-2 152	-6 421	298%
Dotations aux dépréciations des prêts PM	-100 819	-29 068	-71 751	247%
Reprises sur dépréciations des prêts PM	92 986	27 083	65 903	243%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PM	-740	-167	-573	343%
Personnes Physiques	-89 196	-54 529	-34 667	64%
Dotations aux dépréciations des prêts PP	-126 820	-144 688	17 868	-12%
Reprises sur dépréciations des prêts PP	75 289	127 169	-51 880	-41%
Pertes sur créances irrécouvrables prêts PP	-37 665	-37 009	-656	2%
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	-97 769	-56 680		

Les pertes sur créances irrécouvrables comprennent notamment la charge de 15 millions d'euros 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.

6.6. GAINS ET PERTES SUR AUTRES ACTIFS

Les gains et pertes sur autres actifs comprennent notamment 0,184 million d'euros de plus-values brutes réalisées.

6.7. IMPOT SUR LES RESULTATS

L'impôt sur les résultats concerne Solendi Expansion. Le montant constaté au 31/12/2022 pour 1,4 million d'euros, correspond principalement à l'impôt sur des plus-values de cession des immeubles.

7. ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.1. ENGAGEMENTS DONNES

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Hypothèques et nantissements	150 675	150 775
Garanties LOCA-PASS et VISALE accordées	9 081 622	7 796 702
Avals, cautions, garanties	2 845 085	2 925 510
Sous-total garanties données	12 077 382	10 872 987
Politiques nationales (subventions à verser)	5 824 000	6 217 000
Prêts aux autres personnes morales	5 491 948	4 372 196
Prêts aux personnes physiques	371 487	248 998
Engagements de capitalisation donnés		99 400
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	21 712
Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu		
Autres engagements donnés	24 665	237 881
Engagements donnés	23 796 913	22 070 174

Le poste « hypothèques et nantissements » s'élève à 150,7 millions d'euros. Il est essentiellement composé de garantie d'emprunts contractés par Solendi Expansion auprès de La Banque Postale.

La hausse des engagements confirme l'accroissement de l'activité VISALE :

- garantie VISALE à hauteur de 8 853 millions d'euros ;
- garanties douteuses sur VISALE de 228 millions d'euros.

Le poste « Avals, cautions, garanties » s'élève à 2 845 millions d'euros et se décompose comme suit :

- avals, cautions, garanties association Foncière Logement à hauteur de 658 millions d'euros ;
- garanties établissements de crédit à hauteur de 2 147 millions d'euros ;
- engagements en faveur de personnes morales à hauteur de 40 millions d'euros.

Le poste « Politiques nationales » (Subventions à verser) s'élève à 5 824 millions d'euros et se décompose comme suit :

- subventions ANRU-PNRU-NPNRU à hauteur de 5 524 millions d'euros ;
- subventions FNAP à hauteur de 300 millions d'euros.

Le poste « Prêts aux autres personnes morales » s'élève à 5 492 millions d'euros et se décompose essentiellement comme suit :

- bonification échéances dues à la CDC à hauteur de 755 millions d'euros ;
- action Cœurs de ville à hauteur de 564 millions d'euros ;
- amélioration performance énergétique à hauteur de 338 millions d'euros ;
- logement social à hauteur de 2 308 millions d'euros ;
- prêts NPNRU à hauteur de 497 millions d'euros ;
- autres financements à hauteur de 522 millions d'euros.

Le poste « Prêts aux autres personnes physiques » s'élève à 371 millions d'euros et se décompose essentiellement comme suit :

- prêt à l'acquisition à hauteur de 312 millions d'euros ;
- prêt travaux à hauteur de 21 millions d'euros ;

- avances, dépôts de garantie LOCA-PASS à hauteur de 15 millions d'euros.

Les autres engagements donnés comprennent essentiellement les engagements de travaux de l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 23,9 millions d'euros.

7.2. ENGAGEMENTS REÇUS

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Avals, cautions, garanties - Reçus	54 404	60 710
Hypothèques et nantissements - Reçus		
Sous-total garanties reçues	54 404	60 710
Engagements de capitalisation - Reçus		
Emprunt auprès de la CDC		
Autres emprunts - Reçus	300 000	
Compromis de vente immobiliers (vente aux locataires)		
Réservations sans fonds bloquée - Location accession		
Dépôts de garantie bloquée - Location Accession		
Crédit bail		
Autres engagements reçus	8 296	15 774
Engagements reçus	362 700	76 484

Le poste « *Avals, cautions, garantie reçus* » s'élève à 54,4 millions d'euros et se décompose comme suit :

- financement prêts acquisitions à hauteur de 1,6 million d'euros ;
- financement prêts Travaux à hauteur de 0,1 million d'euros ;
- financement PASS-FONCIER à hauteur de 26,5 millions d'euros ;
- gage espèces bailleur à hauteur de 2 millions d'euros ;
- autres financements à hauteur de 24,1 millions d'euros.

Les engagements positionnés au poste « *Autres emprunts* » pour 300 millions d'euros sont exclusivement composés de lignes de crédit.

Les « *Autres engagements reçus* » sont constitués des promesses de ventes reçus par l'Opérateur National de Vente (ONV) pour 8,3 millions d'euros.

8. AUTRES INFORMATIONS

8.1. EFFECTIF

L'effectif moyen se décompose de :

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres y compris dirigeants	1 047	991
Employés non cadres	1 757	1 906
Effectif moyen (ETP)	2 804	2 897

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres y compris dirigeants	1 039	981
Employés non cadres	1 668	1 899
Effectif de clôture (ETP)	2 707	2 880

8.2. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

En milliers d'euros		31 décembre 2022						
		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	1 648 000		1 648 000	7 037	-130 000		
7500050216	IMMOBILIERE 3F	894 749	-303	894 446	5 548	-21 073	232 724	
7500530018	IN'LI	204 511		204 511	2 037		400	
7500050273	SEQENS	566 275	-1 587	564 688	3 428	-21 401	235 157	
7500050547	SEQENS SOLIDARITE	22 171	-154	22 017	57	-1 065	8 077	
7500051033	3F RESIDENCES	275 420	-43	275 377	1	-9 423	67 069	
6900050040	ALLIADE HABITAT	146 886		146 886	901	-7 570	37 980	
1300050013	UNICIL	117 253		117 253	748	-11 931	58 314	
5100050024	PLURIAL NOVILIA	127 204		127 204	539	-12 522	79 874	
7500050497	ERIGERE	135 669	-758	134 911	833	-2 702	39 168	
9704050053	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	128 083		128 083	1 009	-2 380	121 437	
2500050019	NEOLIA	50 430	-43	50 387	331	-4 489	25 239	
0200050016	CLESENCE	137 059		137 059	998	-14 248	109 923	
3100050052	PROMOLOGIS	75 744		75 744	389	-3 409	30 749	
3300050019	DOMOFRANCE	68 119	-1	68 118	615	-3 985	37 792	
7500050554	3F SEINE ET MARNE	91 234	-125	91 109	440	-1 433	35 799	
3800050022	SDH	44 212		44 212	261	-1 484	36 167	
6900050032	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	54 079	-59	54 020	338	-1 353	13 364	
7600050033	LOGEO SEINE	56 090		56 090	370	-2 370	15 060	
6800050041	DOMIAL	42 096		42 096	286	-1 025	16 246	
7900050022	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	40 846		40 846	339	-1 369	11 483	
6900530032	IN'LI AURA	60 887	-68	60 819	630	-260	82 705	
3500050041	ESPACIL HABITAT	32 403		32 403	205	-1 779	18 237	
4400050065	LA NANTAISE D'HABITATIONS	41 890	-7	41 883	255	-1 331	10 101	
7600050025	3F NORMANVIE (ex-IBS)	41 739	-1	41 738	342	-1 208	22 991	
6700050133	3F GRAND EST	30 714	-4	30 710	277	-231	6 830	
0600050012	3F SUD	78 168	-1 021	77 147	392	-2 568	26 188	
9701050012	SIKOA	34 744		34 744	286	-924	71 107	
4900050045	PODELIHA	38 516	-44	38 472	277	-712	10 885	
0600530012	IN'LI PACA	35 354		35 354	190		52 524	
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	21 135		21 135	184	-893	10 134	
5700050036	VIVEST	38 066		38 066	261	-5 608	33 350	
4500050015	VALLOIRE HABITAT	22 349		22 349	142	-751	10 075	
1000050016	MON LOGIS	30 809		30 809	161	-249	9 801	
3300050068	CLAIRSIENNE	26 045		26 045	166	-2 082	14 050	
3100530011	IN'LI SUD OUEST	73 973		73 973	255	-1 250	42 838	
3100050029	LA CITE JARDINS	19 136		19 136	134	-1 580	38 691	
4200050042	CITE NOUVELLE (fusion dans ALLIADE 2021)				68			
6300050012	AUVERGNE HABITAT	36 129		36 129	200	-6 128	14 466	
6700530018	IN'LI GRAND EST	12 420		12 420	121	-1 753	15 120	
4700050021	CILIOPEE HABITAT (fusion dans DOMOFRANCE 2020)							
2100050013	HABELLIS	31 072		31 072	271	-6 199	27 145	722
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	7 201		7 201	50	-62	353	
2700050025	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	14 507		14 507	65	-484	2 148	
1600050010	NOALIS	28 168		28 168	138	-4 010	11 712	
8100050010	3F OCCITANIE	29 970	-216	29 754	115	-1 145	7 299	
6400050029	HABITELEM (fusion dans DOMOFRANCE 2020)							
5900050166	3F NOTRE LOGIS	28 079	-14	28 065	217	-1 161	13 843	
8900050020	BRENNUS HABITAT (fusion dans HABELLIS en 2020)							
7800530015	IMMOCILIA (TUP dans ALI 2021)							
7600050041	SODINEUF (fusion IBS devenue 3F NORMANVIE)							
6200050047	FLANDRE OPALE HABITAT	26 272		26 272	157	-6 955	23 749	
6100050014	LE LOGIS FAMILIAL fusion SAGIM 2022				4			
3300050027	ENEAL	3 593		3 593	17		1 122	
3500050033	LA RANCE	4 496	-3	4 493	27	-101	1 144	
9702050038	OZANAM	10 031	-12	10 019	42	-681	80 024	
6100050022	LOGISSIA (ex SAGIM)	5 257	-9	5 248	57	-25	3 441	
9400530015	LOGEO HABITAT	3 117		3 117	27	-59	5 871	
5300060020	COOP LOGIS (déconsolidée 2020 - Sous seuils)				1			
1900060023	COPROD	401		401	2	-53	100	
1300530039	LOCACIL	204		204	3			
9200860025	ASTRIA DEVELOPPEMENT (TUP ALI 2022)							
7500103583	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	2 172		2 172	20	-349 170		
	Financement de l'activité locative	5 795 147	-4 472	5 790 675	32 264	-654 644	1 880 066	722
7500103581	ACTION LOGEMENT GROUPE					-16 701		
7500100083	APAGL					-4 099		
	Financement des frais de fonctionnement					-20 800		
	Totaux	5 795 147	-4 472	5 790 675	32 264	-675 444	1 880 066	722

8.3. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En milliers d'euros	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	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	721	48	769	735	44	779
PricewaterhouseCoopers (PWC)	564	92	656	587	110	697
Total des honoraires versés aux commissaires aux comptes	1 285	140	1 425	1 322	154	1 476

9. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Recours au marché obligataire

Le conseil d'administration d'ALS du 15 décembre 2021, et ALG en qualité d'associé unique le 3 février 2022, ont autorisé la réalisation d'un programme d'emprunt obligataire d'un montant maximal de 3,2 milliards d'euros au titre de l'exercice 2022, correspondant au solde du montant global du programme EMTN 100 % durable de la société (6,2 milliards d'euros).

Ont été émis, 2 milliards au cours de l'année 2022 et le 15 février 2023 1,2 milliard d'euros, sur une durée de 20 ans, clôturant le programme d'émission inaugurale de 6,2 milliards d'euros.

Le 13 mars 2023, Moody's confirme la notation d'émetteur Aa2 d'Action Logement Services avec la perspective stable.

Ma Nouvelle Ville

Le conseil d'administration d'Action Logement Groupe du 23 mars a validé l'élaboration d'un projet d'arrêt d'activité de Ma Nouvelle Ville (liquidation amiable), sous réserve de l'examen favorable des conseils d'administration d'Action Logement Services et de Ma Nouvelle Ville.

Convention quinquennale 2023-2027

Les négociations en vue d'établir les termes de la convention quinquennale 2023-2027 entre Action Logement et l'Etat n'ont à ce jour pas abouties.

L'article L.313-3 du CCH dispose que « *en l'absence de nouvelle convention, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la précédente convention demeurent applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emplois ou catégorie d'emplois fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application* ».

Dans l'attente de la conclusion de la nouvelle convention quinquennale 2023 – 2027, le budget provisoire de la PEEC pour 2023 a été adopté par le conseil d'administration d'Action Logement Groupe le 19 décembre 2022 et reste dans la continuité de l'année 2022.

Ce budget sera actualisé après la signature de la nouvelle convention.

La validation de la requalification d'Action Logement Services en Administration Publique est un élément déterminant dans l'équilibre financier de la convention 2023 – 2027.

10. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES AU 31 DECEMBRE 2022

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