

RAPPORT D'ALLOCATION DES FONDS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Action Logement Services





SOMMAIRE

SOMMAIRE	
INTRODUCTION	3
CHIFFRES CLÉS	4
SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2021	5
1. Le groupe Action Logement, acteur engagé au service de l'utilité sociale	6
2. Caractéristiques des émissions et cadres des opérations	6
3. Allocation des fonds	9
3.1. Financement des organismes de logements sociaux (production)	9
3.2. Financement des organismes de logements sociaux (démolition)	15
3.3. Financement de la transformation de locaux d'activité et bureaux en logements sociaux et intermédiaires	15
3.4. Financement de la politique de renouvellement urbain	16
3.5. Lutte contre l'habitat indigne	20
3.6. Rénovation des établissements médico-sociaux (EMS) et soutien financier aux gestionnaires d'EMS	21
3.7. Aides à destination des personnes physiques	22
4. Rapport indépendant d'assurance limitée pour le Conseil d'Administration de Action Logement Services	24
ANNEXES	26
MÉTHODOLOGIE	29
GLOSSAIRE	31



INTRODUCTION

Action Logement Services a réalisé son émission inaugurale en octobre 2019, suivie de deux émissions en 2021 et deux émissions en 2022. Au total, 5 milliards d'euros ont été émis au 31 décembre 2022.

Ces émissions ont contribué au financement des engagements pris par les Partenaires sociaux dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire de 9,1 milliards d'euros conclu pour la période 2019-2022, complété par l'avenant Reprise en date du 15 février 2021.

Ce plan vise à déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires.

Action Logement a déployé, au cours de l'année 2021, une activité intense : le groupe paritaire a délivré près de 795 000 aides et services aux salariés des entreprises via sa filiale Action Logement Services, tandis que ses filiales immobilières, par l'intermédiaire de leur maison-mère, Action Logement Immobilier, ont obtenu plus de 48 500 agréments pour construire des logements sociaux ou intermédiaires. Ces résultats marquent l'engagement des Partenaires sociaux en faveur du logement abordable, au service de leur mission d'utilité sociale.

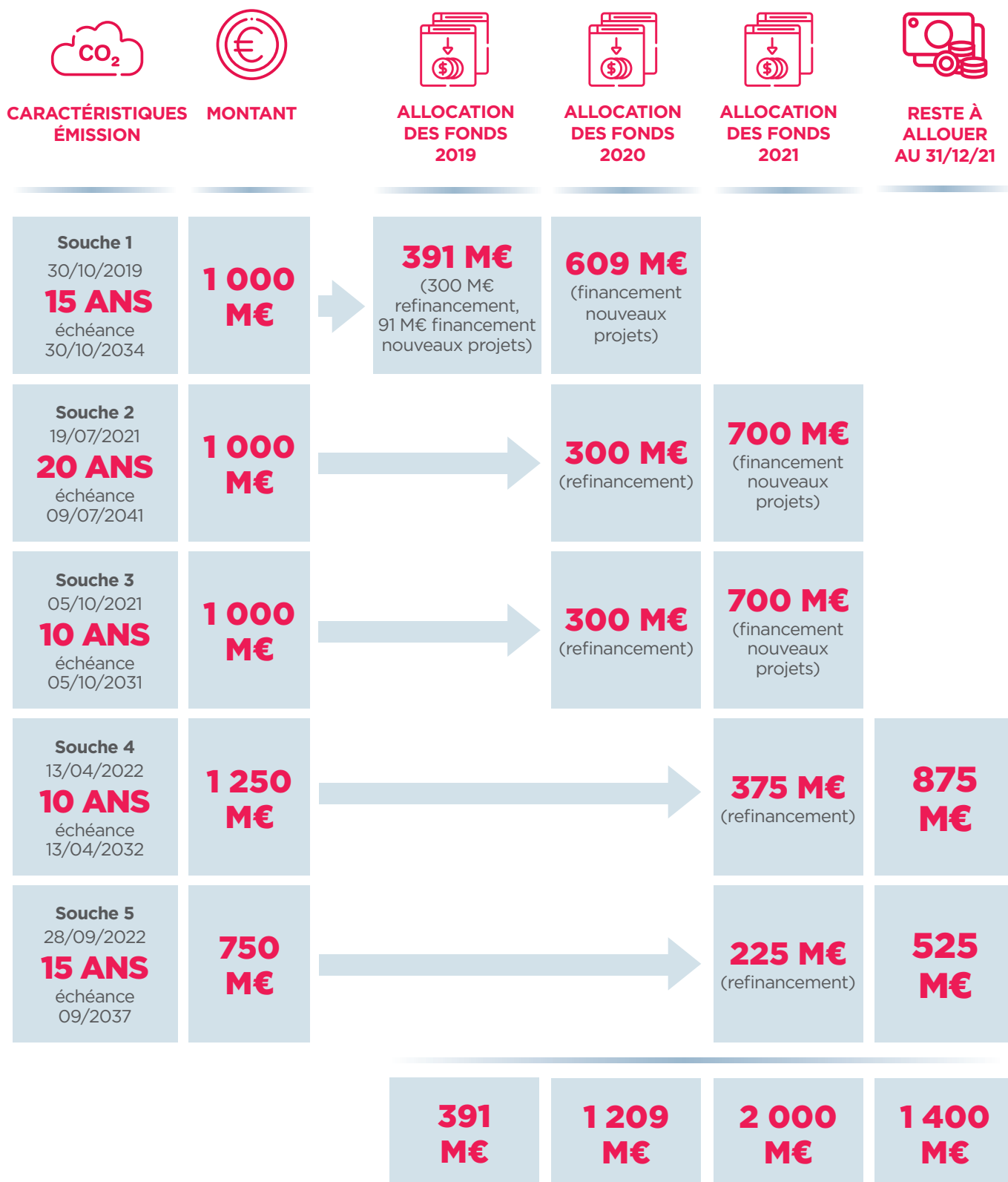
Pour l'accompagnement des salariés, le groupe paritaire a renforcé ses interventions :

- en faveur de la mobilité professionnelle et les parcours résidentiels en délivrant 227 016 Garanties Visale (+45 % par rapport à 2020), 97 008 aides à la mobilité (hors MOBILI-JEUNE®) d'un montant de 1 000 € (+120 % par rapport à 2020) et a favorisé l'accession sociale à la propriété de 20 372 ménages en complétant son offre de prêt d'une prime exceptionnelle d'un montant de 10 000 euros ;
- en donnant la priorité aux actifs et particulièrement aux salariés de moins de trente ans en délivrant notamment 97 297 aides MOBILI-JEUNE® ;
- en se mobilisant pour le maintien dans le logement des publics fragilisés, en délivrant notamment près de 100 000 aides de prévention aux impayés de loyer ;
- en attribuant 105 198 logements (+ 18 % par rapport à 2020) grâce notamment au déploiement de la plateforme AL'in.fr.

Action Logement a en outre poursuivi son soutien aux politiques publiques, en particulier le programme Action Cœur de Ville et les actions de renouvellement urbain en faveur de la mixité sociale.

Ce rapport s'inscrit dans une démarche de transparence et vise à rendre compte du respect des engagements d'Action Logement concernant l'affectation des fonds mobilisés, en cohérence avec les critères d'éligibilité définis par le document cadre des obligations durables pour chaque typologie de projet financé.

CHIFFRES CLÉS



SYNTHÈSE DE L'ALLOCATION 2021



Financements
des organismes
de logements sociaux
(production)

217,6 M€



Transformation
de locaux d'activité
et bureaux en
logements sociaux et
intermédiaires

383,5 M€

**Bâtiments
écologiques (D)**

**Efficacité
énergétique (C)**



Financements
des travaux
de rénovation
énergétique

431,9 M€



Financements
des organismes
de logements sociaux
(démolition)

17,6 M€

**Prévention et
Maîtrise de la Pollution (E)**



Aides aux salariés
en difficulté

17,0 M€



Aides
d'urgence

13,1 M€



Aides à l'adaptation
du logement

133,9 M€



Rénovation
des établissements
médico-sociaux (EMS)
et soutien financier
aux gestionnaires d'EMS

173,0 M€

**Accès à des services
de base (A)**

Montant de l'allocation
2021

2 000 M€

**Accès à
un logement à
un coût abordable (B)**



Politique de
renouvellement
urbain

450,6 M€



Lutte contre
l'habitat indigne

106,0 M€



Aides à la mobilité

55,9 M€



1. LE GROUPE ACTION LOGEMENT, ACTEUR ENGAGÉ AU SERVICE DE L'UTILITÉ SOCIALE

Le groupe Action Logement est l'acteur majeur de la mise en œuvre de la politique du logement social en France. Il finance des actions dans le domaine du logement abordable, en particulier pour le logement des salariés, afin de favoriser l'emploi et de contribuer à la dynamique économique sur l'ensemble du territoire français. À ce titre, Action Logement Services assure la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (la PEEC) et l'octroi de prêts, d'aides financières et de services pour les salariés, les entreprises et les bailleurs sociaux et intermédiaires.

La PEEC est une ressource d'intérêt général, créée par la loi en 1953 (article L.313-1 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH) pour généraliser la démarche volontaire de certains employeurs, initiée dès 1943, en faveur du logement de leurs salariés, en imposant aux entreprises du secteur privé de contribuer au financement de la construction de logements à hauteur de 1 % de leur masse salariale. Le taux de la PEEC est porté depuis 1992 à 0,45 % de la masse salariale pour les entreprises assujetties¹.

La loi prévoit que les ressources de la PEEC perçues par Action Logement Services et leurs règles d'utilisation (les Emplois) sont fixées par une convention conclue entre l'État et Action Logement Groupe pour une durée de 5 ans. La dernière convention quinquennale a été signée le 16 janvier 2018, pour la période 2018-2022 (la Convention Quinquennale), pour un total de 15,2 milliards d'euros d'emplois. La Convention Quinquennale a fait l'objet de trois avenants. Le premier, signé le 25 avril 2019 porte sur un plan d'investissement complémentaire de 9,1 milliards d'euros (le Plan d'Investissement Volontaire ou PIV) sur la période 2019-2022. Le PIV vise à mobiliser des ressources additionnelles et à réorienter une partie des ressources prévues dans la Convention Quinquennale, pour déployer des mesures concrètes en faveur de l'amélioration de la performance énergétique des logements, de l'accès et du maintien dans le logement, de l'entrée dans l'emploi et de l'égalité des territoires et du soutien à la construction de logements neufs. La Convention Quinquennale et le PIV représentent un

engagement total de 23,4 milliards d'euros d'Emplois sur la période 2018-2022.

Le 2 décembre 2019, un deuxième avenant est signé avec le Plan d'Investissement Volontaire pour l'Outre-Mer (PIVOM), déclinaison du PIV pour les départements et régions d'outre-mer (DROM), qui est conclu avec l'État afin d'améliorer les conditions de logement des salariés ultramarins, de soutenir le développement territorial et de promouvoir l'innovation aux côtés des acteurs locaux. Le volet ultramarin du PIV prévoit une enveloppe globale de 1,5 milliard d'euros.

Un troisième avenant signé le 15 février 2021 vise à soutenir le plan de relance présenté par le Gouvernement et à préciser les modalités de contribution d'Action Logement en faveur de la production de logement notamment social et très social et de l'accompagnement des salariés affectés par la crise sanitaire et sociale. Ces engagements conventionnels et ces contributions financières représentent ensemble un montant d'investissements prévisionnels de 25,418 milliards d'euros sur la période 2018-2022.

Afin de déployer dans des conditions financières optimales le Plan d'Investissement Volontaire et ces engagements conventionnels au bénéfice de la cohésion sociale, Action Logement Services a mis en place un programme EMTN (Euro Medium Term Note) de 6,2 milliards d'euros.

Démarche jusqu'alors inédite pour le groupe paritaire, le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. En ayant recours aux marchés financiers via ces obligations durables, Action Logement Services accompagne l'effort engagé pour une finance socialement responsable en :

- en facilitant l'accès au logement pour favoriser l'emploi et lutter contre le mal logement,
- en contribuant à la transition écologique et énergétique,
- en œuvrant pour une société plus inclusive,
- en accompagnant les territoires et en luttant contre la fracture territoriale. ◆

¹ Entreprises avec un effectif égal ou supérieur à 50 salariés

2. CARACTÉRISTIQUES DES ÉMISSIONS ET CADRES DES OPÉRATIONS

Caractéristiques des émissions

Dans le cadre de son programme EMTN, Action Logement Services a émis en octobre 2019 sa première émission durable pour un montant de 1 milliard d'euros. En 2021, deux émissions ont été réalisées pour un montant total de 2 milliards d'euros. Deux nouvelles émissions ont été réalisées en 2022 pour un montant total de 2 milliards d'euros, portant à 5 milliards d'euros le montant total des émissions au 31 décembre 2022. Les caractéristiques de ces émissions sont les suivantes :

	Souche 1	Souche 2	Souche 3	Souche 4	Souche 5
Montant de l'émission	1 Md€	1 Md€	1 Md€	1,25 Md€	0,75 Md€
Date de la transaction	30/10/2019	19/07/2021	05/10/2021	13/04/2022	28/09/2022
Date de maturité	30/10/2034	19/07/2041	05/10/2031	13/04/2032	28/09/2037
Coupon	0,50 %	0,750 %	0,375 %	1,375 %	3,125 %
Marge sur OAT interpolée	OAT interpolée + 38pbs	OAT interpolée + 30pbs	OAT interpolée + 29pbs	OAT interpolée + 42pbs	OAT interpolée + 53pbs
Taux offert	0,589 %	0,818 %	0,435 %	1,441 %	3,198 %
Notation	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)	Aa2 (Moody's) / AA (Fitch)
Joint bookrunners	CACIB, Deutsche Bank, JP. Morgan et Natixis	CACIB, HSBC, JP. Morgan et Société Générale	Barclays, BNP Paribas, Deutsche Bank, Natixis	Barclays, CACIB, Deutsche Bank, Société Générale	JP. Morgan, Natixis, Natwest, Société Générale
Code ISIN	FR0013457058	FR0014004JA7	FR0014005SE7	FR0014009N55	FR001400CW12

Document cadre des obligations durables¹

Le programme EMTN d'Action Logement Services est entièrement durable. Un cadre d'émission d'obligations durables, répondant aux principes applicables aux obligations vertes (Green Bond Principles) et aux obligations sociales (Social Bond Principles) de l'International Capital Market Association, évalué par l'agence indépendante Vigeo Eiris, a été mis en place en 2019. L'intégralité des produits des obligations émises par Action Logement Services dans le cadre de ce programme EMTN durable sera en conséquence utilisée pour financer des projets délivrant un impact social ou environnemental positif.

Le produit net des obligations durables d'Action Logement Services est alloué au financement de nouveaux projets et/ou au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité environnementaux et/ou sociaux présentés ci-dessous :


- **Projets sociaux**

Catégorie de projets	Critères et objectifs sociaux
Accès à des services de base	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le mal logement Faciliter le maintien dans le logement de personnes dépendantes Améliorer l'accès aux soins et la qualité de la prise en charge pour les personnes âgées et handicapées aux ressources modestes Améliorer l'autonomie (maintien à domicile) et l'état de santé de la population Réduire les inégalités sociales de santé Prévention des exclusions Prévention et lutte contre la précarité
Accès à un logement à un coût abordable	<ul style="list-style-type: none"> Lutter contre le mal logement Accès au logement Soutien à l'emploi dans le territoire visé Mixité sociale

- **Projets environnementaux**

Catégorie de projets	Critères et objectifs sociaux
Efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Lutte contre la précarité énergétique Évitement des émissions de GES
Bâtiments écologiques	<ul style="list-style-type: none"> Lutte contre la précarité énergétique Évitement des émissions de GES Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation)
Prévention et maîtrise de la pollution	<ul style="list-style-type: none"> Préservation des sols (lutte contre l'artificialisation) Gestion des déchets

Tout projet qui ne répondrait pas aux critères d'investissement d'Action Logement Services est par définition exclu du périmètre d'éligibilité.

Conformément au document cadre des obligations durables, en situation de refinancement, les projets identifiés ne pourront pas avoir été démarrés plus de 12 mois avant l'émission de chaque obligation durable et la part des fonds allouée à des refinancements sera limitée à 30 % pour chaque émission. 

¹ Le cadre d'émission d'obligations durables peut être consulté sur le site investisseur d'Action Logement : <https://groupe.actionlogement.fr/relations-investisseurs>

3. ALLOCATION DES FONDS

En 2021, 2 milliards d'euros ont été alloués au financement de nouveaux projets et au refinancement de projets existants identifiés comme éligibles au sens des critères d'éligibilité sociaux et environnementaux susvisés.

- Un montant de 700 millions d'euros a été alloué à de nouveaux projets débloqués entre le 1^{er} août 2021 et le 31 décembre 2021 au titre de la souche 2.
- Un montant de 700 millions d'euros a été alloué à de nouveaux projets débloqués entre le 1^{er} novembre 2021 et le 31 décembre 2021 au titre de la souche 3.
- Un montant de 375 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} mai 2021 et le 31 décembre 2021 au titre de la souche 4 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).
- Un montant de 225 millions d'euros refinance des projets éligibles débloqués entre le 1^{er} octobre 2021 et le 31 décembre 2021 au titre de la souche 5 (soit maximum 12 mois avant l'émission de l'obligation).
- Un montant de 1 400 millions d'euros reste à allouer sur de nouveaux projets au 31 décembre 2021 au titre des souches 4 et 5.

Les fonds alloués en 2021 ont été affectés à 11 catégories de projets sociaux et environnementaux détaillés ci-dessous :

Allocation 2021 :

Montant de l'émission	5 000 M€
Montant alloué au 31/12/20	1 600 M€
Montant alloué en 2021	2 000 M€
En attente d'allocation au 31/12/2021	1 400 M€

Projets financés :

Refinancement	600 M€
Financement de nouveaux projets	1 400 M€

Financement des organismes de logements sociaux (production)	217,6 M€
Financement des organismes de logements sociaux (démolition)	17,6 M€
Transformation de locaux d'activité et bureaux en logements sociaux et intermédiaires	383,5 M€
Financement de la politique de Renouvellement Urbain	450,6 M€
Lutte contre l'habitat indigne	106,0 M€
Rénovation des établissements médico-sociaux (EMS) et soutien financier aux gestionnaires d'EMS	173,0 M€
Aides à la mobilité	55,9 M€
Aides à l'adaptation du logement	133,9 M€
Aides aux salariés en difficulté	17,0 M€
Aides d'urgence	13,1 M€
Aides à la rénovation énergétique	431,9 M€

3.1. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (PRODUCTION)

1 143 opérations immobilières ont été co-financées par Action Logement Services, aux côtés de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autres partenaires, permettant la construction de 21 568 logements sociaux. Ces opérations sont constituées de constructions nouvelles en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes de logement social ou d'acquisitions en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Le financement d'Action Logement Services contribue à l'accès à un logement à un coût abordable pour des ménages aux ressources modestes.

La participation financière d'Action Logement Services s'élève à 217,6 millions d'euros, permettant ainsi, en contrepartie, la réservation de 12 819 logements au bénéfice des salariés des entreprises du secteur privé.

3.1.1. FOCUS SUR LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

Les logements sociaux répondent à plusieurs critères :

Agrément donné par l'État et financement avec des fonds publics

Aux termes de la loi¹ qui fixe les objectifs de la politique publique du logement social, « la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement, et contribuent à l'égalité des chances des demandeurs et à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Le logement social est, en France, un logement dont la construction bénéficie de soutiens publics, directement ou indirectement, loué à un prix réglementé, inférieur à celui du marché, et attribué à l'issue d'une procédure administrée à des ménages sous conditions, notamment de revenus.

Depuis 1979, c'est la signature d'une convention entre le bailleur social et l'État, qui fait entrer un logement dans la catégorie du logement social. On parle de la convention APL (Aide Personnalisée au Logement). Cette convention va déclencher la délivrance des aides, à la fois à destination des locataires (les aides personnalisées au logement), mais également au bénéfice des bailleurs pour la construction.

Procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique

La loi destine le logement social aux « personnes de ressources modestes et défavorisées », tout en laissant au niveau réglementaire le soin de définir les bénéficiaires. L'article R 331-12 du CCH subordonne en effet l'attribution des subventions et prêts à la construction sociale à l'occupation des logements sociaux par des personnes dont l'ensemble des ressources, au moment de l'entrée dans les lieux, est inférieur à des plafonds fixés chaque année par arrêté ministériel.

Certaines personnes, compte tenu de leur situation personnelle (comme par exemple les personnes reconnues prioritaires au titre du droit au logement, les personnes victimes de violences conjugales, les personnes handicapées, hébergées ou logées temporairement, les personnes vivant dans des logements insalubres ou menacées d'expulsion), sont définies comme prioritaires.

Plafonnement des loyers

Le plafond de ressources à respecter dépend notamment du type de logement et de sa localisation, en fonction d'un zonage qui précise la tension du marché du logement et les niveaux des loyers pratiqués en découpant le territoire en plusieurs zones (de la plus tendue 1 bis ou A bis à la plus détendue zone 3 ou C²). Pour les logements sociaux situés dans les DROM (Départements et Régions d'Outre-mer), des plafonds de ressources spécifiques existent.

La réglementation distingue trois catégories de logements sociaux établies en lien avec les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- **les logements PLAI** - prêt locatif aidé d'intégration - sont destinés aux personnes en difficulté. Ils accueillent des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans la catégorie de logement PLUS. Les loyers PLAI sont les plus bas parmi ceux qui sont appliqués pour les logements sociaux. Leur montant maximal est fixé par l'État³ : il est, par exemple, de 6,22 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis), de 5,85 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1), de 5,13 €/m² pour le reste de l'Île de France (zone 2) ;
- **les logements PLUS** - prêt locatif à usage social - sont des logements sociaux classiques. Leur loyer est également plafonné, ainsi que les ressources des locataires. Les loyers maximaux des logements PLUS sont un peu supérieurs à ceux des PLAI : ils sont par exemple de 6,99 €/m² pour Paris et les communes limitrophes (zone 1 bis) et de 6,58 €/m² pour l'agglomération parisienne (zone 1). Ce type de logement représente la majorité des logements sociaux ;
- **les logements PLS** - prêt locatif social - sont des logements intermédiaires, plutôt destinés aux classes moyennes. Le loyer maximum est de 13,63 €/m² pour Paris et certaines communes de l'agglomération parisienne (zone A bis).

Valeurs du loyer maximal des logements conventionnés pour la période comprise entre le 1er janvier et le 31 décembre 2021⁴ (€/m²)

Types de logement	Zone 1	Zone 1 bis	Zone 2	Zone 3
Logements financés en PLAI	5,85	6,22	5,13	4,75
Logements financés en PLUS	6,58	6,99	5,78	5,36

Types de logement	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Logements financés en PLS	13,63	10,51	9,05	8,67	8,05

¹ Article L. 411 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

² <https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-1-2-3>

³ https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/avisloversredevances2021_annexes_cle7a97dd.pdf

⁴ https://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/IMG/pdf/avisloversredevances2021_annexes_cle7a97dd.pdf

Conditions de ressources des candidats locataires

Pour chaque opération PLUS, 30 % au moins des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % desdits plafonds ; 10 % au plus des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources n'excèdent pas 120% desdits plafonds.

Les plafonds de ressources applicables pour des logements de type PLS sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %.

Plafonds de ressources annuelles devant être respectés par les candidats locataires pour un logement de type PLAI en 2021

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	13 268 €	13 268 €	11 531 €
2 personnes ¹	21 626 €	21 626 €	16 800 €
3 personnes ²	28 348 €	25 995 €	20 203 €
4 personnes ³	31 029 €	28 543 €	22 479 €
5 personnes ⁴	36 912 €	33 792 €	26 300 €
6 personnes ⁵	41 539 €	38 024 €	29 641 €
Par personne supplémentaire	+ 4 628 €	+ 4 235 €	+ 3 306 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Plafonds de ressources annuelles devant être respectés par les candidats locataires pour un logement de type PLUS en 2021

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	24 116 €	24 116 €	20 966 €
2 personnes ¹	36 042 €	36 042 €	27 998 €
3 personnes ²	47 247 €	43 325 €	33 670 €
4 personnes ³	56 410 €	51 897 €	40 648 €
5 personnes ⁴	67 116 €	61 435 €	47 818 €
6 personnes ⁵	75 523 €	69 134 €	53 891 €
Par personne supplémentaire	+ 8 416 €	+ 7 703 €	+ 6 011 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

Plafonds de ressources annuelles devant être respectées par les candidats locataires pour un logement de type PLS en 2021

Composition du ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
1 personne	31 351 €	31 351 €	27 256 €
2 personnes ¹	46 855 €	46 855 €	36 397 €
3 personnes ²	61 421 €	56 323 €	43 771 €
4 personnes ³	73 333 €	67 466 €	52 842 €
5 personnes ⁴	87 251 €	79 866 €	62 163 €
6 personnes ⁵	98 180 €	89 874 €	70 058 €
Par personne supplémentaire	+ 10 941 €	+ 10 014 €	+ 7 814 €

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

¹ 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 personne seule en situation de handicap

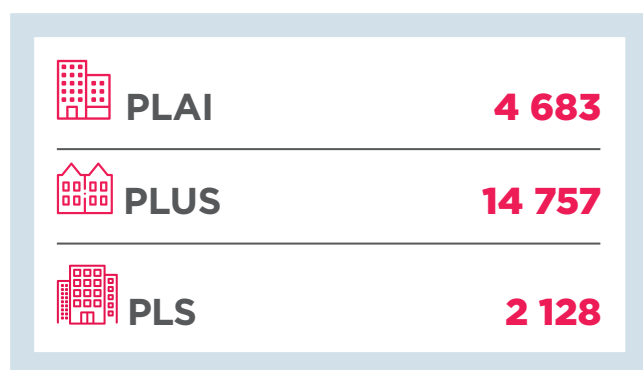
² 3 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage (sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

³ 4 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

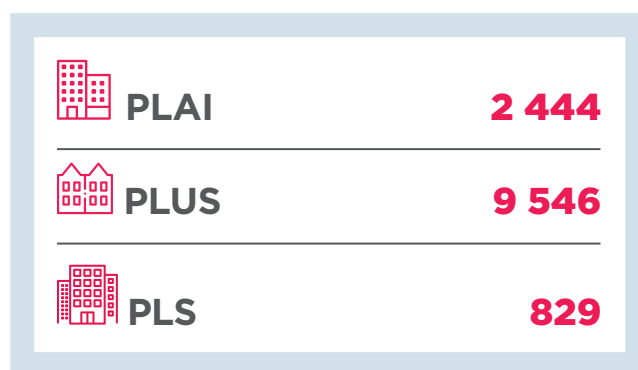
⁴ 5 personnes ou 1 personne seule + 1 à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

⁵ 6 personnes ou 1 personne seule + 4 à charge ou 5 personnes dont au moins 1 en situation de handicap

Le financement d'Action Logement Services a contribué à la construction de 21 568 logements sociaux avec la répartition suivante :



directement au renforcement du lien avec les entreprises versant la PEEC. Les droits de réservation obtenus en contrepartie ont la typologie suivante :



En fonction des financements qu'ils ont apportés (fourniture du terrain, subventions...), les financeurs (État, collectivités, Action Logement) disposent d'un contingent de logements réservés.

En contrepartie du cofinancement pour un montant de 217,6 millions d'euros, Action Logement Services obtient des droits de réservation sur 12 819 logements, lui permettant ainsi de désigner des candidats locataires salariés pour l'attribution de logements sociaux. Ce service contribue

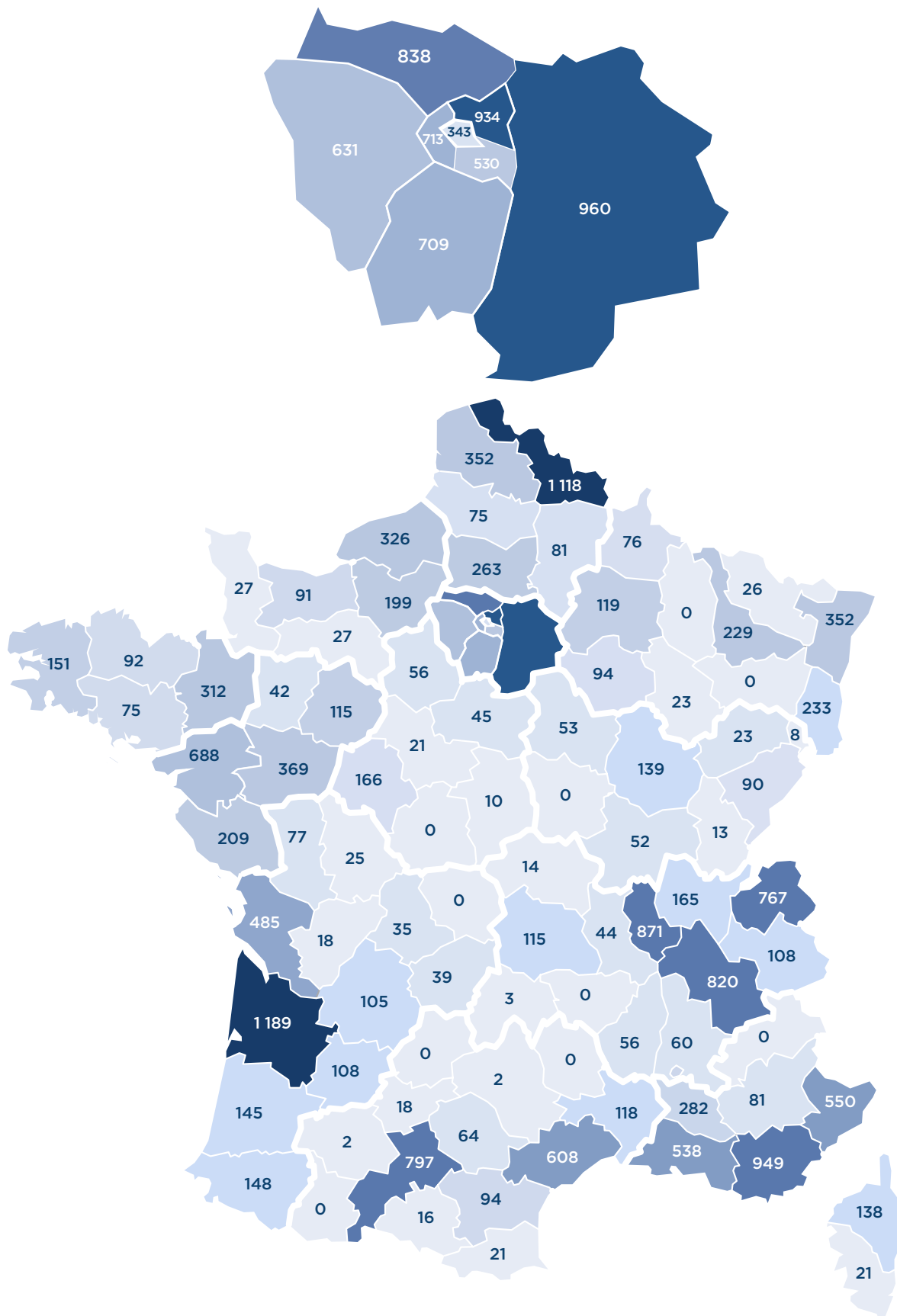
3.1.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS CONSTRUITS GRÂCE AU COFINANCEMENT D'ACTION LOGEMENT SERVICES

En 2021, les prêts et subventions apportés par Action Logement Services et entrant dans le cadre de ce reporting ont permis la construction de 21 568 logements sociaux répartis sur le territoire français.

Répartition géographique des logements construits selon le type de logement social :

	TOTAL	PLAI	PLUS	PLS
Auvergne-Rhône-Alpes	3 021	713	1 975	333
Bourgogne-Franche-Comté	379	86	283	10
Bretagne	628	81	485	62
Centre-Val de Loire	298	64	215	19
Corse	159	13	146	-
DROM	-	-	-	-
Grand Est	1 151	188	928	35
Hauts-de-France	1 889	353	1 500	36
Île-de-France	5 658	1 415	3 097	1 146
Normandie	671	73	582	16
Nouvelle-Aquitaine	2 372	555	1 624	193
Occitanie	1 757	318	1 439	-
Pays de la Loire	1 422	356	1 023	43
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 163	468	1 460	235
TOTAL	21 568	4 683	14 757	2 128

Répartition du nombre de logements construits par département :



Nombre de logements



1189

0

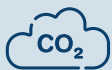
3.1.3. UTILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Afin d'estimer les économies réalisées sur la consommation énergétique grâce aux constructions performantes financées par Action Logement Services, une comparaison avec la consommation énergétique moyenne de l'ensemble des logements de France est réalisée (le détail de la méthodologie et les données utilisées figurent en page 35 et 36 à la fin de ce document).

La construction des logements co-financés par Action Logement Services a permis une réduction de la consommation énergétique moyenne de 150 kWh/ep / m² /an.

En moyenne, la surface habitable des logements sociaux étant de 66 m² (données RPLS 2018), **la consommation énergétique évitée a donc été de 9 900 kWh par an et par logement.**

Sur le périmètre de la France métropolitaine, pour les 21 568 logements construits, ce sont environ 213 millions de kWh par an qui ont été évités.



Le facteur d'émission de l'électricité pour la France étant estimé en 2021 à 56,9 gCO₂/kWh¹, la construction neuve de ces 21 568 nouveaux logements a permis une économie de 12 149 tonnes de CO₂ par an. **La quote-part de ces nouveaux logements financée par Action Logement Services étant de 7,2 %, Action Logement Services a donc contribué à une économie de 873 tonnes de CO₂ par an.**

3.1.4. UTILITÉ SOCIALE

La construction neuve de logements sociaux entraîne un double impact sur le pouvoir d'achat des ménages :
- en matière d'économies sur le montant du loyer,
- en matière d'économies sur les dépenses en énergie.

3.1.4.1. GAIN EN CONDITION DE VIE

La construction de logements sociaux et, dans son corolaire, leur attribution, entraînent pour les bénéficiaires un gain en pouvoir d'achat. L'économie théorique engendrée porte sur la différence entre le loyer d'un logement social (charges incluses) et le loyer moyen d'un logement équivalent du parc privé sur une durée moyenne d'occupation.

L'analyse réalisée selon la méthodologie décrite en annexe a permis d'établir une économie annuelle moyenne de loyer par rapport au parc privé selon les typologies de financement. Cette économie théorique a été estimée sur les données de logements attribués par Action Logement Services.

Mode de financement	Économie annuelle moyenne par rapport au parc privé	Nombre de logements construits	Économie globale engendrée
PLAI	3 443€ / an	4 683	16 123 569 €
PLUS	2 937€ / an	14 757	43 341 309 €
PLS	2 529€ / an	2 128	5 381 712 €
TOTAL		21 568	64 846 590 €

En moyenne, tous types de financement confondus, les locataires du parc social disposent d'un gain théorique de pouvoir d'achat de 3 007 € /an.

La participation financière d'Action Logement Services a donc permis la construction de 21 568 logements qui permettront lors de leur attribution de générer un gain théorique en pouvoir d'achat de 64,8 millions d'euros auprès des ménages locataires.

3.1.4.2. GAIN EN POUVOIR D'ACHAT SUR LE PRIX DE L'ÉNERGIE

Comme vu précédemment (cf. 3.1.3 : Utilité environnementale), la consommation énergétique évitée s'élève à 9 900 kWh par an et par logement grâce à la construction neuve, plus performante par rapport à la consommation moyenne du parc existant. Par logement, cela représente une économie théorique d'environ 762 €/an pour les logements chauffés au gaz (77 € TTC / MWh PCS sur le marché résidentiel en 2021²) et 1 911 €/an pour les logements chauffés à l'électricité (193 € TTC/MWh sur le marché résidentiel en 2021³).

3.2. FINANCEMENT DES ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX (DÉMOLITION)

Selon l'ADEME⁴, fin 2021, 98,2 % des logements du parc social de France métropolitaine, construits il y a moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), ont une étiquette « consommation d'énergie » de type A, B ou C. Ce pourcentage décroît avec l'ancienneté des logements atteignant 13,4 % pour les logements de plus de 60 ans.

La part des DPE énergivores (types D, E, F et G) augmente avec l'ancienneté des constructions :

- 86,6 % des logements construits il y a au moins 60 ans présentent une étiquette « consommation d'énergie » de type D, E, F, ou G, contre 1,8 % pour les logements de moins de 5 ans ;
- seuls 13,4 % des logements construits il y a au moins 60 ans présentent une étiquette « consommation d'énergie » de type A, B ou C.

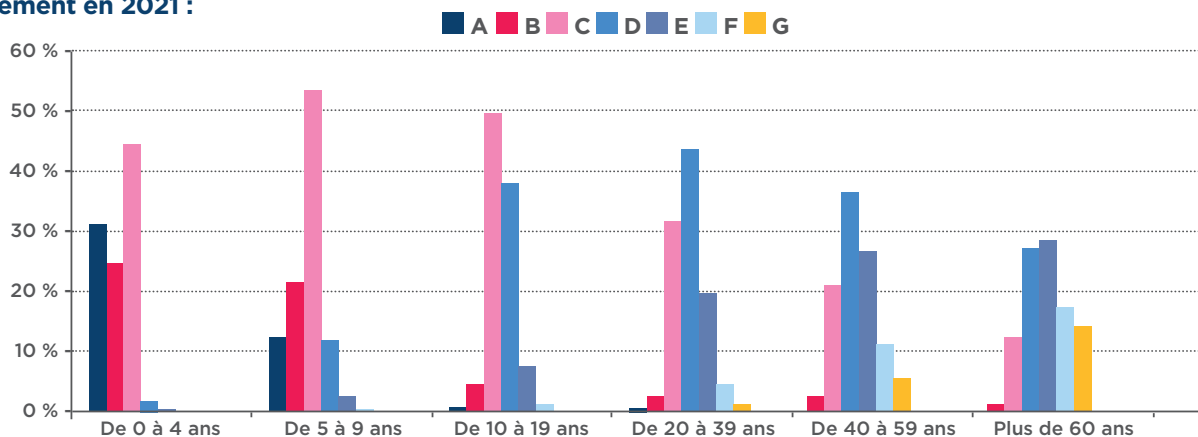
¹ Cf. bilan GES de l'Ademe <https://bilans-ges.ademe.fr/fr/basecarbone/donnees-consulter/liste-element/categorie/64/siGras/1>

² https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_286_prix_gaz_france_ue_2021_octobre2022.pdf

³ https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_287_prix_electricite_france_ue_2021_octobre2022.pdf

⁴ <https://observatoire-dpe.ademe.fr/statistiques/outil>

Répartition des logements du parc social par classe de DPE « consommation d'énergie » selon l'ancienneté du logement en 2021 :



Source : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2020-11/datalab_essentiel_231_parc_locatif_social_2020_novembre2020.pdf

Dans ce contexte, le groupe Action Logement soutient le financement de la démolition des logements sociaux devenus obsolètes et vacants en zone détendue (zones B2 ou C, dans les DROM ou dans les quartiers labellisés Action Cœur de Ville, hors des quartiers prioritaires de la ville relevant du périmètre d'intervention de l'agence nationale pour la rénovation urbaine) pour la construction d'un habitat plus attractif, avec une offre locative mieux calibrée au regard des besoins des territoires, des entreprises qui y sont implantées et de leurs salariés, tout en favorisant la mixité sociale et la diversité des parcours résidentiels.

L'offre nouvelle doit être constituée de logements locatifs familiaux (PLAI, PLUS, PLS, PLI ou LI), ou de logements locatifs meublés en structures collectives. En 2021, et à ce titre, Action Logement Services a versé 17,6 millions d'euros de subventions aux organismes de logements sociaux, pour 2 213 logements démolis.

Au regard des critères environnementaux, cette mesure participe à la prévention et à la maîtrise de la pollution ainsi qu'à la reconstitution d'une offre de logements moins énergivores.

3.3. FINANCEMENT DE LA TRANSFORMATION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ ET BUREAUX EN LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES

La Foncière Transformation Immobilière (FTI) a été créée en 2020. Elle est une filiale détenue à 100 % par Action Logement Immobilier (ALI), société qui met en œuvre la stratégie immobilière du groupe Action Logement en détenant des participations au sein d'Entreprises Sociales pour l'Habitat et de filiales immobilières.

La FTI a pour objet social l'acquisition d'immeubles pour permettre leur transformation en logements et d'assurer un portage foncier long terme pour les bailleurs de logement social et intermédiaire.

Elle doit intervenir principalement en Île de France, où le potentiel de bureaux vacants à transformer en logements apparaît le plus important. Cette entité apporte une réponse à une double urgence sociale et environnementale : plus de logements abordables et moins d'artificialisation des terres en privilégiant la transformation immobilière et urbaine.

Au-delà de l'acquisition de biens immobiliers destinés à être transformés en logements sociaux et intermédiaires, des actions complémentaires prévues par l'objet social de la Foncière de Transformation Immobilière sont possibles :

- opérations d'aménagement ;
- opérations de travaux de démolition partielle ou totale ;
- opérations de travaux de dépollution ;
- opérations de travaux de mise en sécurité ;
- toutes actions d'ingénierie sociale et juridique susceptibles de lever les freins grevant ces biens et y empêchant la conclusion et la réalisation de programmes de logements.

Au 31 décembre 2021, les actifs acquis et en cours d'acquisition s'élèvent à 449 millions d'euros. Ils représentent un potentiel de 3 600 logements à l'issue des opérations de transformation. La FTI dispose également d'un portefeuille de 278 millions d'euros d'actifs en engagement et de 172 millions d'euros d'actifs en cours de négociation et/ou montage. Les apports en fonds propres à destination de la FTI visent également à permettre à cette structure de se doter des moyens nécessaires à l'exercice de son activité. À terme, la Foncière de Transformation Immobilière cédera tout ou partie du patrimoine ainsi constitué et donné à bail, aux opérateurs du logement social et intermédiaire.

En 2021, Action Logement Services a décaissé 383,5 millions d'euros au bénéfice final de la Foncière de Transformation Immobilière¹. Les opérations engagées par la Foncière de Transformation Immobilière vont aboutir à la création de plus de 3 000 logements tandis que les opérations en négociation/montage représentent plus de 1 500 logements.

¹ Les dotations en fonds propres telles que prévues dans le Plan d'Investissement Volontaire et la Convention Quinquennale font l'objet de décaissements par ALS à ALI pour les sociétés porteuses des projets éligibles appartenant au groupe Action Logement Immobilier, dans lesquelles ALS ne peut statutairement pas prendre de parts de capital. ALI apporte ensuite les fonds propres aux sociétés cibles, en fonction des besoins de développement identifiés.

3.4. FINANCEMENT DE LA POLITIQUE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Créée par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public, a pour mission de contribuer à la réalisation des programmes nationaux successifs de rénovation urbaine dans un objectif de mixité sociale et de développement durable.

L'ANRU finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation des quartiers les plus vulnérables. Il s'agit de transformer ces quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. Grâce à l'action de l'ANRU, les quartiers changent de visage ; des immeubles vétustes sont détruits pour laisser place à une nouvelle offre de logements, notamment sociaux, de qualité. De nouveaux équipements sont construits (écoles, espaces culturels, centres sportifs...), des commerces de proximité voient le jour. Les espaces urbains sont repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants. Enfin, les quartiers sont plus ouverts vers leur agglomération avec davantage de moyens de transports et la création de nouvelles voies de circulation.

L'ANRU est principalement chargée aujourd'hui de mettre en œuvre deux programmes de rénovation urbaine : le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU).

• Le programme de rénovation urbaine 2004-2014

Le premier Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi d'orientation et de programmation du 1^{er} août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine, a été lancé cette même année afin de transformer en profondeur les quartiers sur lesquels l'urbanisme du XX^{ème} siècle a conduit progressivement à une forte concentration de ménages en difficulté sociale et économique. Le PNRU concerne ainsi 600 quartiers en Zone urbaine sensible (ZUS), il est doté d'un budget de 12 milliards d'euros.

Selon l'article 6 de la loi de 2003 susvisée, le PNRU a pour vocation « l'aménagement urbain, la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements, la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine ».

• Le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024

À compter de 2015, en application de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014, les ZUS ont été remplacées par 1 514 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Ces nouveaux périmètres, principale-

ment déterminés par le niveau de pauvreté de la population, recentraient l'intervention prioritaire sur les territoires concentrant les difficultés les plus aiguës.

Le NPNRU propose une nouvelle approche plus globale de l'aménagement des territoires et mobilise au-delà de l'intervention forte sur l'habitat et sa nécessaire diversification tous les outils pour développer l'ensemble des fonctions économiques et sociales des quartiers, en accordant une place centrale à leurs habitants. L'enjeu du NPNRU est d'engager cette transformation continue en complémentarité avec d'autres initiatives conçues par le Gouvernement et les acteurs locaux dans le cadre des contrats de villes. Les opérations sont désormais contractualisées avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et non plus avec les communes, comme dans le PNRU. Des objectifs forts de l'intervention urbaine sont portés par l'ANRU et ses partenaires pour réussir la transformation des quartiers concernés par le programme :

- encourager la diversification de l'habitat ;
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Le NPNRU concerne au total 480 quartiers prioritaires de la politique de la ville et trois millions d'habitants. Le programme est doté de 12 milliards d'euros de concours financier attribués par l'ANRU, principalement financés par les contributions d'Action Logement Services (8,4 milliards d'euros), l'Union sociale pour l'habitat (2,4 milliards d'euros) et l'État (1,2 milliard d'euros).

Le programme a vocation à générer plus de 50 milliards d'euros d'investissement, tous financeurs confondus, pour des chantiers principalement conduits par les collectivités locales et les bailleurs sociaux.

Cette intervention menée sur les aménagements urbains pour améliorer leur fonctionnement et les réintégrer dans l'urbanisation existante, s'inscrit pleinement dans les enjeux environnementaux actuels, en contribuant notamment à la sobriété foncière par la reconstruction de la ville sur elle-même.

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU fixe parmi les principes fondamentaux des projets la performance énergétique et environnementale dans le traitement du bâti, au travers de son action forte sur l'habitat : « Objectif incontournable n° 5 : viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

Les enjeux énergétiques (performance des bâtiments et approvisionnement en chaleur renouvelable notamment) doivent être appréhendés à l'échelle du quartier pour mieux prioriser les interventions et optimiser la maîtrise des charges des habitants. De manière générale, une approche environnementale globale est attendue pour limiter la consommation des ressources (eau, déchets...) et favoriser l'adaptation aux changements climatiques.»

- **La contribution d'Action Logement Services**

La contribution d'Action Logement Services à la politique nationale de rénovation urbaine est matérialisée dans le cadre d'une convention tripartite, conclue entre l'État, Action Logement Groupe, représentant également Action Logement Services, et l'ANRU pour la période quinquennale 2018-2022. Cette contribution prend deux formes :

- les concours financiers à consacrer par Action Logement Services au financement des subventions versées par l'ANRU sur les programmes de rénovation urbaines ;
- les octrois de prêts à taux bonifié par Action Logement Services aux organismes de logements sociaux parties prenantes au programme. Ces prêts bonifiés permettent de financer la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux et la requalification de logements locatifs sociaux, en PLAI, PLUS, LLS ou PAM.

Au-delà de l'implication financière conséquente d'Action Logement Services, le groupe Action Logement dans son ensemble est aussi largement mobilisé dans la réussite et la mise en œuvre opérationnelle des programmes de renouvellement urbain, à la fois par l'intermédiaire :

- de ses filiales immobilières qui portent en propre des projets de renouvellement urbain sur leur patrimoine ;
- des opérateurs spécialisés du groupe comme l'Association Foncière Logement (AFL) qui concourent à l'objectif de diversification de l'habitat dans les quartiers prioritaires au travers des contreparties foncières ;
- de la délivrance de services qui accompagnent les collectivités sur les questions de relogement, au travers de la mobilisation des réservations locatives issues des opérations financées.

- **Les financements octroyés par l'ANRU**

En 2021, Action Logement Services a versé 390 millions d'euros de subventions à l'ANRU aux fins de redistribution sous forme de subvention aux opérateurs mobilisés pour la mise en œuvre du programme. L'utilisation de ces fonds par l'ANRU, au titre des subventions versées sur les programmes de rénovation urbaine, s'est élevée à 366,6 millions d'euros en 2021 (167,3 millions d'euros au titre du PNRU et 199,2 millions d'euros au titre du NPRNU). Le détail des versements par région et porteurs de projet est présenté en annexe 1 du présent rapport.

- **Les prêts octroyés par Action Logement Services dans le cadre du nouveau programme de rénovation urbaine**

En complément des subventions versées par l'ANRU, Action Logement Services accorde des financements sous forme de prêts pour accompagner les opérations de reconstitution de l'offre démolie ou de requalification de logements locatifs sociaux, afin de pérenniser ce patrimoine dans le cadre d'un projet global de renouvellement urbain. Ainsi, 171 opérations immobilières situées dans 96 QPV et 46 départements ont été co-financées par Action Logement Services, permettant la construction de 8 127 logements sociaux.

En 2021, les décaissements effectués par Action Logement Services au profit des Organismes de Logement Social s'élèvent à 84,0 millions d'euros, permettant ainsi de participer à la reconstitution et à la requalification de l'offre de logements sociaux.

OPÉRATION DE REQUALIFICATION / RESTRUCTURATION LOURDE : TRANSFORMATION DU QUARTIERS MAUREPAS À RENNES

- **Coût de l'opération** : 9,6 M€
- **Un projet financé par** :
Archipel Habitat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, Action Logement Services, la région Bretagne, le conseil départemental d'Ille-et-Vilaine et Rennes Métropole
- **Maîtrise d'ouvrage** : Archipel habitat (OPH de Rennes Métropole)



Depuis 2016, un projet de rénovation urbaine de grande ampleur est à l'œuvre à Maurepas pour organiser la mutation urbaine et sociale du quartier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Après deux ans de lourds travaux, la première des dix tours d'après-guerre qui doivent être restructurées dans le quartier Gros Chêne, à Rennes, est de nouveau habitable. Le standing a changé, de même que la taille des logements, qui vont du T1 au T6, pour attirer une population plus variée. En outre, les habitants des tours rénovées ne seront pas que des locataires HLM, certains logements seront vendus en BRS¹, d'autres transformés en logements intermédiaires ou en résidences pour jeunes actifs. Objectif : changer l'image de ce quartier reconnu d'intérêt national dans le cadre du NPNRU, qui doit être relié au métro cette année, accueillir une nouvelle école l'an prochain et une annexe du musée des beaux-arts d'ici 2026. La politique de "loyer unique" mise en place par la métropole depuis 2018 doit également contribuer à davantage de mixité.

Au-delà du standing, la typologie des logements a été modifiée, pour attirer de nouveaux habitants, dans cette tour comme dans la voisine, "Guérande", qui doit être livrée d'ici fin 2022. Alors que les deux immeubles n'étaient composés que de T2, T3 et T4, des cloisons ont été déplacées pour créer des

studios pour jeunes actifs et des T6 pour les familles nombreuses, de plain-pied ou en duplex. Dans la tour Groix, 40 T1 bis forment une résidence pour les jeunes gérée par l'association Saint-Joseph de Préville. Dans celle de Guérande, 21 logements sont réservés à l'accession sociale en BRS (1).

Sur l'ensemble du quartier du Gros-Chêne, l'OPH a pour objectif de "diversifier" 20 % de ses 1 700 logements locatifs sociaux (dont 900 dans les 10 tours), "tout en préservant la vocation sociale du quartier", précise Archipel habitat. Sur les plus de 1 220 HLM à réhabiliter, outre les 40 prévus pour les jeunes, 108 deviendront des logements intermédiaires, 100 seront vendus en accession sociale (via le dispositif OFS/BRS) et 1 034 resteront des logements locatifs sociaux.

Quatre équipes de maîtrises d'œuvre différentes valoriseront à leur manière ce patrimoine d'après-guerre que la métropole ne veut pas démolir. Parce que cette dernière, qui compte déjà 25 000 demandeurs HLM, ne veut pas réduire son parc, et par souci de sobriété foncière. Mais aussi, pour préserver le modèle rennais de la "ville archipel", avec un habitat dense permettant de maintenir "78 % de parcelles naturelles ou agricoles" dans cette intercommunalité de 450 000 habitants, défend l'adjoint à l'urbanisme à la mairie de Rennes, Marc Hervé.

¹ Bail Réel Solidaire

MÉDIATHÈQUE / MAISON DE QUARTIER LÉONARD DE VINCI : QPV MAS DU TAUREAU À VAUX-EN-VELIN

- **Coût de l'opération** : 15,4 M€ (HT)
- **Un projet financé par** : l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'État et la Ville de Vaux-en-Velin. Le projet est dessiné et conçu par Rudy Ricciotti. Architecte et ingénieur de renommée mondiale qui a notamment réalisé le MuCEM à Marseille, il prône une utilisation moderne du béton et porte un regard aiguisé sur l'urbanisme des quartiers populaires.



Équipement phare du projet urbain, il contribue à forger une nouvelle image d'une ville ouverte sur le monde, populaire, intelligente et porteuse d'initiatives innovantes participant au développement économique, culturel, éducatif et social au service des habitants.

La médiathèque, bâtiment sur deux étages s'organise autour de quatre grands univers dans lesquels les utilisateurs trouveront toutes sortes d'espaces qui correspondent à leurs besoins : espace presse, cafétéria, cuisine participative, salle des initiatives, conciergerie, salle de danse, atelier de bricolage et fablab, centre de loisir, ludothèque, salle de jeux vidéo etc...

L'objectif était de créer un lieu précurseur et ouvert, tant sur le développement culturel que sur l'innovation sociale.

Les activités proposées allient à la fois la culture, les dynamiques associatives et la participation des habitants.

En tant que lieu de formation et de découvertes, la Médiathèque-Maison de quartier mettra le numérique au cœur des pratiques, autant pour consulter des ressources en ligne, écouter de la musique, regarder un film ou encore apprendre à coder. Les outils à disposition proposeront les technologies les plus en pointe. Grâce au Musée numérique de la Micro-Folie, le patrimoine culturel sera à la portée de tous.

3.5. LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Créée en 2002 en application d'une convention conclue avec l'État, gérée par les partenaires sociaux, l'Association Foncière Logement (AFL) est une association à but non lucratif, entité relevant du groupe Action Logement.

Investie de missions d'intérêt général, l'AFL construit et gère des logements abordables pour les salariés du secteur privé ; elle favorise la mixité sociale en investissant dans les zones tendues et les quartiers prioritaires de la politique de la Ville ; elle lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Enfin, elle contribue au financement des retraites du secteur privé, par transfert gratuit de son patrimoine à AGIRC-ARRCO.

L'AFL a pour finalité le traitement de l'habitat indigne et la création d'une offre de logements diversifiée et pérenne répondant aux objectifs de mixité définis par les collectivités locales, porteuses des projets urbains. Son objectif principal est de permettre la résorption de situation de logements indignes. Ses interventions, en accord avec les collectivités locales, visent prioritairement les zones tendues où le marché immobilier souffre d'un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. L'intervention de l'AFL sur le traitement de l'habitat indigne est consécutive à la mise en place du Plan d'Investissement Volontaire.

Les opérations de l'AFL portent sur des immeubles frappés par un arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, pris sur le fondement du CCH ou du Code de la santé publique. Les opérations de lutte contre l'habitat indigne peuvent également porter sur un îlot ou un ensemble cohérent d'îlots comprenant de tels immeubles. À terme, au-delà de 10 ans, l'AFL a la possibilité de céder une partie du patrimoine ainsi constitué.

Les types d'opérations finançables sont les suivantes la réhabilitation/restructuration de logements existants, la démolition et reconstruction de logements, la construction d'immeubles de logements dans des dents creuses à la suite d'une démolition antérieure. La cible de logements attendus a vocation à constituer une offre prioritaire de logements locatifs libres ou intermédiaires ou une offre minoritaire de logements locatifs conventionnés. Les logements pourront être des logements familiaux ou des logements meublés, ou tout type de produit favorisant la fluidité des parcours résidentiels des salariés et la mobilité professionnelle.

En 2021, l'Association Foncière Logement a reçu 106 millions d'euros de subventions versées par Action Logement Services. Au 31 décembre 2021, 3 000 logements étaient à l'étude dans le cadre de partenariat avec les collectivités et propriétaires fonciers et 22 territoires couverts en convention de coopération :

Métropole Européenne de Lille	Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins	Ville de Le Teil
Métropole Aix-Marseille-Provence	Communauté d'Agglomération Seine Eure	Ville d'Ajaccio
Métropole Nice Côte d'Azur	Communauté Urbaine de Dunkerque	Ville de Clichy La Garenne
Métropole Toulon Provence Méditerranée	Communauté d'Agglomération Cherbourg Cotentin	Ville de Chartres
Établissement Public d'Aménagement Alzette-Belval	Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	Ville de Corbeil
Établissement Public Territorial Plaine Commune	Pays dieppois-Terroir de Caux	Ville de Valenciennes
Établissement Public Territorial Est Ensemble	Euroméditerranée	Ville de Lille
Citallios		

3.6. RÉNOVATION DES ÉTABLISSEMENTS MÉDICO-SOCIAUX (EMS) ET SOUTIEN FINANCIER AUX GESTIONNAIRES D'EMS

La société Énéal, foncière médico-sociale du groupe Action Logement, filiale à 99,9 % d'Action Logement Immobilier, a pour objectif d'accompagner l'acquisition et la rénovation d'établissements hors groupe Action Logement, publics ou privés non-lucratifs, pour personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes (dont Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD - et Résidences Autonomies) ou personnes handicapées. Au travers notamment des opérations de restructuration et de rénovation du bâti, l'ambition d'Énéal est de proposer une nouvelle offre d'hébergement de qualité aux retraités à revenus modestes.

Dans le cadre de l'enveloppe dédiée du Plan d'Investissement Volontaire, Action Logement Services renforce les fonds propres d'Énéal afin de permettre à la société :

- d'acquérir des biens immobiliers pour personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes (dont EHPAD et Résidences Autonomies) ou personnes handicapées, gérés par des gestionnaires médico-sociaux publics ou privés non-lucratifs, et destinés à être rénovés ou restructurés ;
- de réaliser de travaux de rénovation, de réhabilitation et de restructuration, ainsi que l'ensemble des actions complémentaires, comprenant notamment toutes opérations d'aménagement, de démolition partielle ou totale et de reconstruction sur site ou hors site, de dépollution et de mise en sécurité ;
- de financer de toutes actions d'ingénierie sociale et juridique nécessaires à l'amélioration de l'accueil des personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendantes ou handicapées.

En 2021, Action Logement Services a versé 173 millions d'euros à la société mère d'Énéal, Action Logement Immobilier, au bénéfice exclusif d'Énéal¹. Les opérations d'ores et déjà engagées par Énéal vont aboutir à l'acquisition de 559 places, tandis que les opérations en cours de négociation/montage ou à l'étude devraient permettre à Énéal d'acquérir plus de 3 950 places.

3.7. AIDES À DESTINATION DES PERSONNES PHYSIQUES

3.7.1. AIDES À LA MOBILITÉ

- **Nature de l'aide et objectif**

Cette aide de 1 000 € versée en cas de changement de logement facilite l'installation à proximité du lieu de travail ou de formation et soutient la reprise d'emploi ou l'accès au premier emploi.

- **Critères sociaux et/ou environnementaux**

Le bénéficiaire doit percevoir au maximum 1,5 fois le SMIC au moment de sa demande et doit être :

- En situation d'emploi ou de formation au sein de son entreprise. Il souhaite se rapprocher de son lieu de travail ou de formation et :
 - Son temps de déplacement en voiture entre le nouveau logement et le lieu de travail (ou de formation) ne dépasse pas 30 min (1 heure dans les DROM)
 - Ou il utilise les transports collectifs en lieu et place de la voiture
- Soit le bénéficiaire est en situation de retour ou d'accès à l'emploi :
 - Après une situation de chômage
 - À un premier emploi (y compris en alternance)

- **Éléments chiffrés**

- 55,9 M€ d'aides
- 55 905 bénéficiaires
- 74 % des bénéficiaires ont moins de 25 ans
- 61 % des bénéficiaires ont un statut d'alternant ou d'entrant dans un emploi

3.7.2. AIDES À L'ADAPTATION DU LOGEMENT

- **Nature de l'aide et objectif**

L'objectif de cette aide est de favoriser le maintien dans leur domicile des personnes âgées, dépendantes ou handicapées.

L'aide est d'un montant maximum de 5 000 € avec pour objet de financer sans reste à charge les travaux d'adaptation des logements privés au vieillissement et à la prévention des chutes.

- **Critères sociaux et/ou environnementaux**

Les bénéficiaires sont des personnes vieillissantes (70 ans et plus) ou des personnes en situation de dépendance (GIR 1 à 4) dont le revenu net fiscal est inférieur au plafond « ressources modestes » de l'ANAH.

Les plafonds ANAH² modestes applicables au 1^{er} janvier 2021 sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Île-de-France	Hors Île-de-France
1	25 068 €	19 074 €
2	36 792 €	27 896 €
3	44 188 €	33 547 €
4	51 597 €	39 192 €
5	59 026 €	44 860 €
Par personne supplémentaire	+ 7 422 €	+ 5 651 €

- **Éléments chiffrés**

- 133,9 M€ d'aides
- 32 448 bénéficiaires
- 99 % des bénéficiaires ont plus de 70 ans

¹ Les dotations en fonds propres telles que prévues dans le Plan d'Investissement Volontaire et la Convention Quinquennale font l'objet de décaissements par ALS à ALI pour les sociétés porteuses des projets éligibles appartenant au groupe Action Logement Immobilier, dans lesquelles ALS ne peut statutairement pas prendre de parts de capital. ALI apporte ensuite les fonds propres aux sociétés cibles, en fonction des besoins de développement identifiés : au cas d'espèce, il s'agit de doter la structure en fonds propres.

² <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042841928>

3.7.3. AIDES AUX SALARIÉS EN DIFFICULTÉ

- **Nature de l'aide et objectif**

Un service d'accompagnement social est proposé aux salariés confrontés à des difficultés pouvant fragiliser le maintien ou l'accès dans un logement.

Ce service s'inscrit dans une logique d'assistance et de prévention des risques, avec la volonté d'intervenir le plus en amont pour prévenir les situations d'expulsion ou de saisie immobilière.

L'objectif est d'établir un diagnostic avec un accompagnement personnalisé permettant d'orienter vers les services sociaux adaptés, de proposer des aides financières, sous forme de subvention ou de prêt, voire des solutions de logement d'urgence.

En complément de ce dispositif, Action Logement Services a mis en place en 2020 une aide spécifique afin de répondre aux besoins des publics fragilisés par la crise sanitaire, dont la distribution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021. Il s'agit d'une aide exceptionnelle aux impayés de loyers et aux prêts immobiliers (aide au chômage partiel), qui cible les salariés confrontés à une perte de revenus. L'aide est d'un montant forfaitaire de 150 € mensuels, pendant une durée maximum de deux mois.

- **Critères sociaux et/ou environnementaux**

Les bénéficiaires sont des salariés rencontrant des difficultés liées au logement. Les dossiers font l'objet d'une analyse au cas par cas par un service dédié, avec un accompagnement personnalisé.

Pour les aides spécifiques liées à la crise sanitaire mises en place en 2020, les bénéficiaires sont des salariés dont les ressources sont inférieures à 1,5 SMIC.

- **Éléments chiffrés**

Pour les aides spécifiques liées à la crise sanitaire

- 13,1 M€ d'aides
- 21 287 bénéficiaires
- 67 % des bénéficiaires pour motif de perte d'emploi
- La perte de revenu moyenne liée à la crise sanitaire est de 39 %

Pour les aides hors aides spécifiques liées à la crise sanitaire

- 17,0 M€ d'aides
- 7 481 bénéficiaires
- 77 % des bénéficiaires ont un salaire inférieur à 1,5x le SMIC
- 97 % des aides sont apportées sous forme de subvention

3.7.4. AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

- **Nature de l'aide et objectif**

L'aide vise à renforcer l'effort de rénovation énergétique du parc privé sur les territoires, pour permettre aux propriétaires modestes de réduire leur facture énergétique, grâce à une subvention pouvant aller jusqu'à 20 000 €.

- **Critères sociaux et/ou environnementaux**

Les bénéficiaires sont les salariés propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs salariés modestes ou logeant des salariés, sous plafond de ressources « modestes ANAH ».

Les travaux éligibles sont les travaux d'isolation thermique (l'isolation des murs du logement, l'isolation des combles et des planchers). Si le diagnostic technique ne requiert pas de travaux d'isolation, le projet devra porter au moins sur l'une des opérations suivantes : le remplacement de système de chauffage ou l'équipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. Les travaux doivent impérativement être réalisés par une entreprise bénéficiant d'un signe de qualité Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Action Logement Groupe a choisi de subventionner des programmes de travaux qui structurellement participent à améliorer de façon significative la performance énergétique des logements concernés.

L'éligibilité des dossiers n'a pas été fondée sur des critères de gain d'étiquette énergétique. Pour cette raison, nous ne disposons pas des mesures précises de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre évitées et des gains de performance énergétique.

- **Éléments chiffrés**

- 431,9 M€ d'aides
- 28 642 bénéficiaires
- 35 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux d'isolation thermique
- 50 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux liés au système de chauffage
- 14 % des bénéficiaires ont réalisé des travaux d'isolation thermique et des travaux liés au système de chauffage. ●

4. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE D'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES : Informations Sélectionnées du rapport d'Allocation des Fonds d'Action Logement Services



Au Conseil d'Administration de la société Action Logement Services, En notre qualité de commissaire aux comptes d'Action Logement Services (ci-après « ALS » ou « entité »), conformément à votre demande ainsi qu'à la section 3.5 du « Document Cadre Obligations Durables » datant de Septembre 2019, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur les éléments suivants (les « Informations Sélectionnées ») :

- les informations relatives à l'affectation, à la date du 31 décembre 2021, sur une base nominale équivalente, du produit des obligations durables d'Action Logement Services émises par l'entité les 19/07/2021 (ISIN: FRO014004JA7), 05/10/2021 (ISIN: FRO014005SE7), 13/04/2022 (ISIN: FRO014009N55) et 23/09/2022 (ISIN: FRO01400CW12) (les « Obligations Durables »), pour un montant total de 5 milliards d'euros, comme indiqué à la section 2 du Rapport d'Allocation des Fonds 2021 d'Action Logement Services (ci-après le « Rapport d'Allocation des fonds »), aux projets durables présentés à la section 3 de ce Rapport d'Allocation des fonds (l'« Allocation des fonds ») ;
- la conformité des Projets Eligibles identifiés et alloués en 2021 pour un montant total de 2 milliards d'euros (comme présenté en page 5 du Rapport d'Allocation des fonds), avec les critères d'éligibilité définis dans le « Document Cadre Obligations Durables » datant de Septembre 2019 disponible sur le site internet de l'entité et résumé en page 8 du Rapport d'Allocation des fonds (ci-après le « Document Cadre Action Logement Services »).

Nous n'exprimons pas de conclusion d'assurance sur les informations relatives aux périodes antérieures ou toute information non incluse dans les Informations Sélectionnées (incluant les informations détaillées dans les sections 3.1 à 3.7)

Notre conclusion d'assurance modérée

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la section « Nature et étendue des travaux », et des éléments probants que nous avons collectés, aucun élément n'a été porté à notre attention qui nous amène à penser que les Informations Sélectionnées pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ne sont pas préparées, à tous égards importants, conformément au Document Cadre Action Logement Services et que le produit des Obligations Durables n'a pas été affecté à des projets conformes à la section 3.1 « Allocation des fonds » du Document Cadre Action Logement Services (ci-après "les critères") (voir ci-dessous la section « Préparation des Informations Sélectionnées »).

Préparation des Informations Sélectionnées

L'absence d'un cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations Sélectionnées permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, qui peuvent affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations Sélectionnées doivent être lues et comprises en se référant à la section 3.1 « Allocation des fonds » du Document Cadre Action Logement Services (ci-après "les critères"), que Action Logement Services a utilisé pour préparer les Informations Sélectionnées.

Responsabilités de l'entité

Il appartient à la direction d'Action Logement Services de :

- sélectionner et mettre en place des critères appropriés pour la préparation des Informations sélectionnées ;
- sélectionner des projets durables admissibles à la lumière des critères ;
- préparer les Informations Sélectionnées conformément aux critères ;
- concevoir, mettre en œuvre et maintenir un contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations Sélectionnées ne comportant pas d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Nous sommes responsables de :

- planifier et réaliser la mission afin d'obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations Sélectionnées sont exemptes d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- formuler une conclusion indépendante, sur la base des procédures que nous avons mises en oeuvre et des preuves que nous avons obtenues ; et
- communiquer notre conclusion aux administrateurs d'Action Logement Services.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations Sélectionnées telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée), Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information.

Notre indépendance et notre Contrôle Qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et aux autres exigences éthiques du Code de Déontologie de la profession de commissaires aux comptes ainsi qu'aux dispositions de l'article L.822-11 du Code de commerce et du « Code of Ethics for Professional Accountants » publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants, qui est basé sur les principes fondamentaux d'intégrité, objectivité, compétence et diligence professionnelles, confidentialité et comportement professionnel.


Notre société applique la norme internationale de management de la qualité 1 (ISQM1) et, en conséquence, met en oeuvre un système complet de contrôle de la qualité, ce qui inclut des procédures documentées concernant la conformité avec des exigences éthiques, des standards professionnelles et la législation et la réglementation en vigueur.

Nos travaux ont été effectués par une équipe indépendante et pluridisciplinaire expérimentée sur les sujets d'assurance et de rapports sur le développement durable.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé notre travail de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives des Informations Sélectionnées. Les procédures que nous avons mises en oeuvre étaient fondées sur notre jugement professionnel. Dans le cadre de notre mission d'assurance modérée sur les Informations Sélectionnées, nous avons :

- évalué la conception et la mise en oeuvre des contrôles envisagés par l'entité concernant la sélection des projets susceptibles d'entrer dans le cadre du financement par Obligations Durables ;
- évalué la conception et la mise en oeuvre des contrôles envisagés par Action Logement Services concernant la préparation et la communication de l'Information Sélectionnée ;
- apprécié la conformité des projets avec les critères d'éligibilité des « Projets Durables Éligibles » tel que définie dans la section 3.1 « Allocation des fonds » du Document Cadre Action Logement Services ;
- apprécié la pertinence des principales estimations et jugements émis par la direction lors de la préparation de l'Information Sélectionnée ;
- effectué des tests sur les données ayant servi à établir l'Information Sélectionnée. Les tests ont consisté d'une part à vérifier que les montants pris en compte ont effectivement été décaissés et d'autre part à vérifier que les projets retenus correspondent bien à la catégorie du Document Cadre Action Logement Services à laquelle ils ont été affectés ;
- évalué la pertinence des informations telles que publiées dans le Reporting d'Allocation.

Une mission d'assurance modérée a un périmètre d'intervention moins étendu que celui requis pour une mission d'assurance raisonnable et, en conséquence, l'assurance fournie est moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. Les diligences réalisées en vue d'obtenir un niveau d'assurance modérée consistent essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge du sujet concerné et à mettre en oeuvre des procédures analytiques. Elles ne comportent généralement pas de procédures réalisées en vue de l'obtention d'un niveau d'assurance raisonnable telles que des tests de contrôles et de vérification par sondage. 

PricewaterhouseCoopers Audit
Jérôme-Eric Gras
Associé
Paris, le 6 février 2023

ANNEXES

Ventilation des subventions et prêts décaissés en 2021 par porteur de projet (NPRNU) et par région (PNRU)

Région	Porteur de projet	NPNRU				PNRU
		Nombre de QPV	Décaissement subvention par l'ANRU	Décaissement de prêts aux OLS par Action Logement Services	Coût Total HT des projets	Décaissement de subvention par l'ANRU
Auvergne et Rhône-Alpes	CA ANNEMASSE LES VOIRONS AGGLOMERATION	1	1,2	2,7	78,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA ARLYSERE	1	0,2		4,1	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA DU BASSIN DE BOURG-EN-BRESSE	1	1,2		44,7	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA DU PAYS VOIRONNAIS	1	0,1		5,4	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA MONTLUCON COMMUNAUTE	1	0,2		4,9	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VALENCE ROMANS AGGLO	5	2,7	1,2	186,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VICHY COMMUNAUTE	2	0,0	0,1	8,0	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VIENNE CONDRIEU	1	0,3		6,7	
Auvergne et Rhône-Alpes	CA VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS SAONE	1	0,2	0,2	142,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	CC DE LA PLAINE DE L'AIN	1	0,3		9,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	CC THIERS DORE ET MONTAGNE	1	0,6		11,1	
Auvergne et Rhône-Alpes	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	4	8,3	0,4	396,3	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DU BASSIN D AURILLAC	1	0,5		24,2	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PUY-EN-VELAY	1	0,3	0,1	11,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PORTE DE L'ISERE	2	0,1		7,9	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE DE COMMUNES CLUSES ARVE ET MONTAGNES	1	0,3		12,1	
Auvergne et Rhône-Alpes	COMMUNAUTE DE COMMUNES FAUCIGNY GLIERES	1	0,1		42,8	
Auvergne et Rhône-Alpes	GRAND CHAMBERY	1	0,7	0,0	42,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	GRAND LAC, COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	2	0,0		29,9	
Auvergne et Rhône-Alpes	HAUT - BUGEY AGGLOMERATION	1	1,0		111,0	
Auvergne et Rhône-Alpes	METROPOLE DE LYON	13	12,8	24,9	1 681,3	
Auvergne et Rhône-Alpes	METROPOLE GRENOBLE-ALPES-METROPOLE (METRO)	5	4,4	0,9	321,6	
Auvergne et Rhône-Alpes	SAINT-ETIENNE METROPOLE	7	3,2	0,2	194,3	
Total Auvergne et Rhône-Alpes		55	38,6	31,3	3 378,5	8,4
Bourgogne et Franche-Comté	CA DE L'AUXERROIS	2	0,2		16,7	
Bourgogne et Franche-Comté	CA DE NEVERS	1	0,3		60,7	
Bourgogne et Franche-Comté	CA DU GRAND DOLE	1	0,0		17,0	
Bourgogne et Franche-Comté	CA DU GRAND SENONAI	1	0,6		118,7	
Bourgogne et Franche-Comté	CA PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION	2	1,9		92,2	
Bourgogne et Franche-Comté	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU JOVINIEN	1	0,3		7,1	
Bourgogne et Franche-Comté	CU GRAND BESANCON METROPOLE	2	0,9	1,9	213,1	
Bourgogne et Franche-Comté	DIJON METROPOLE	2	2,7		154,5	
Bourgogne et Franche-Comté	GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	1	0,4	0,0	38,7	
Total Bourgogne et Franche-Comté		13	7,3	2,0	718,7	1,0
Bretagne	BREST METROPOLE	2	1,4		180,1	
Bretagne	CA DU PAYS DE SAINT MALO AGGLOMERATION	1	0,2		50,5	
Bretagne	CA QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE	1	0,1		26,8	
Bretagne	CA SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION	1	0,0		50,3	
Bretagne	LORIENT AGGLOMERATION	2	0,1	0,1	168,7	
Bretagne	RENNES METROPOLE	4	6,8	2,9	422,9	
Total Bretagne		11	8,7	3,1	899,2	0,0
Centre-Val de Loire	CA AGGLO DU PAYS DE DREUX	1	0,1	0,7	112,8	
Centre-Val de Loire	CA CHARTRES METROPOLE	2	0,4	0,6	138,2	
Centre-Val de Loire	CC VIERZON-SOLOGNE-BERRY	1	1,3	1,1	29,4	
Centre-Val de Loire	CHATEAUROUX METROPOLE	2	1,5		174,1	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE AGGLOMERATION BOURGES PLUS	1	2,7	1,3	105,6	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BLOIS AGGLOPOLYS	1	0,3		44,2	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU ROMORANTINAIS ET DU MONESTOIS	1	0,0	0,2	37,1	
Centre-Val de Loire	COMMUNAUTE DES COMMUNES GIENNOISES	1	0,1		7,3	
Centre-Val de Loire	ORLEANS METROPOLE	4	4,3	2,9	250,7	
Centre-Val de Loire	TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE	4	1,5	0,3	219,3	
Total Centre-Val de Loire		18	13,5	8,2	1 118,7	0,4
Total Corse						5,2

Grand Est	CA DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE	1	0,5	0,0	51,6	
Grand Est	CA DE CHAUMONT	1	0,0		5,8	
Grand Est	CA DE SAINT-DIZIER DER ET BLAISE	1	0,0		28,3	
Grand Est	CA MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION	4	0,5		331,3	
Grand Est	CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE	2	0,2	0,1	159,1	
Grand Est	COLMAR AGGLOMERATION	1	0,1		31,1	
Grand Est	COMMUNAUTE AGGLO FORBACH PORTE FRANCE	3	2,4		120,9	
Grand Est	COMMUNAUTE AGGLO PORTES DE FRANCE	1	0,5	1,8	44,1	
Grand Est	COMMUNAUTE COMMUNES FREYMING MERLEBACH	3	0,5		34,5	
Grand Est	COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RETHELOIS	1	0,1		17,7	
Grand Est	COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS	5	4,1	5,3	335,0	
Grand Est	EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	6	2,2	0,1	809,2	
Grand Est	GRAND LONGWY AGGLOMERATION	2	0,5		33,1	
Grand Est	METROPOLE DU GRAND NANCY	4	1,6	0,8	375,3	
Grand Est	METZ METROPOLE	1	0,2		136,7	
Total Grand Est		36	13,5	8,2	2 513,7	5,3
Total Guadeloupe						1,2
Guyane	COMMUNE DE CAYENNE	3	1,2		54,8	
Guyane	COMMUNE DE MATOURY	1	0,0		1,1	
Total Guyane		4	1,2		56,0	3,7
Hauts-de-France	CA AGGLOMERATION CREIL SUD OISE	2	0,2		8,4	
Hauts-de-France	CA AMIENS METROPOLE	2	1,9	4,9	290,6	
Hauts-de-France	CA DE LA BAIE DE SOMME	1	0,0		19,2	
Hauts-de-France	CA DE LENS LIEVIN	4	0,4		123,6	
Hauts-de-France	CA DU BEAUVAISIS	1	0,1		250,8	
Hauts-de-France	CA MAUBEUGE VAL DE SAMBRE	3	0,9		254,3	
Hauts-de-France	CA REGION COMPIEGNE BASSE AUTOMNE	1	0,8		111,2	
Hauts-de-France	CC DU SUD AVESNOIS	1	0,0		20,8	
Hauts-de-France	COMMUNAUTE AGGLO VALENCIENNES METROPOLE	7	0,6	0,2	227,4	
Hauts-de-France	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOULONNAIS	1	0,2		18,3	
Hauts-de-France	COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS OISE ET HALATTE	1	0,0		18,6	
Hauts-de-France	CU DE DUNKERQUE	5	0,5		338,0	
Hauts-de-France	DOUAISIS AGGLO	2	0,1		0,7	
Hauts-de-France	GRANDSOISSONS AGGLOMERATION	1	0,1		24,5	
Hauts-de-France	METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE	22	6,8	0,5	1 365,2	
Total Hauts-de-France		54	12,6	5,6	3 071,6	1,9
Île-de-France	BOUCLE NORD DE SEINE	1	0,5	0,2	315,4	
Île-de-France	CA DU PAYS DE MEAUX	1	0,3	0,4	249,5	
Île-de-France	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART	6	0,8		831,1	
Île-de-France	CA ROISSY PAYS DE FRANCE	2	0,0	0,3	428,8	
Île-de-France	CA SAINT QUENTIN EN YVELINES	3	0,2		31,8	
Île-de-France	CA VAL D'YERRES VAL DE SEINE	5	0,1	0,4	52,9	
Île-de-France	CA VAL PARISIS	2	0,0	0,2	10,0	
Île-de-France	CC PAYS DE MONTEREAU	2	0,0	0,2	13,1	
Île-de-France	EPT 07 - PARIS TERRES D'ENVOL	7	5,5	0,1	747,9	
Île-de-France	EPT 08 - EST ENSEMBLE	13	1,9	3,0	899,9	
Île-de-France	EPT 10 - PARIS EST MARNE&BOIS	1	0,1	0,1	28,8	
Île-de-France	GRAND PARIS GRAND EST	5	4,0	0,1	444,5	
Île-de-France	GRAND PARIS SEINE ET OISE	4	2,1	0,5	415,5	
Île-de-France	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	5	1,9	1,2	384,1	
Île-de-France	GRAND-ORLY SEINE BIEVRE	11	5,2	0,8	616,9	
Île-de-France	PARIS - VALLEE DE LA MARNE	2	0,0		24,2	
Île-de-France	PARIS OUEST LA DEFENSE	3	0,9	1,6	336,0	
Île-de-France	PLAINE COMMUNE	11	7,6	2,5	1 053,0	
Île-de-France	VALLEE SUD-GRAND PARIS	2	0,8	1,6	131,8	
Île-de-France	VILLE DE PARIS	3	0,1		357,2	
Total Île-de-France		89	32,1	13,3	7 372,2	101,9
Martinique	COMMUNE DE FORT-DE-FRANCE	2	0,4		97,2	
Total Martinique		2	0,4		97,2	1,0
Mayotte	COMMUNE DE KOUNGOU	1	0,4		16,9	
Mayotte	COMMUNE DE MAMOUDZOU	1	0,6		49,2	
Total Mayotte		2	1,0		66,1	0,2
Normandie	ARGENTAN INTERCOM	1	0,0		17,3	
Normandie	CA EVREUX PORTES DE NORMANDIE	1	3,5		47,7	
Normandie	CA LISIEUX NORMANDIE	1	0,0		144,3	
Normandie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SEINE EURE	2	4,5	0,0	97,0	
Normandie	CU CAEN LA MER	1	0,0	0,1	19,9	
Normandie	LE HAVRE SEINE METROPOLE	1	0,1		33,8	
Normandie	METROPOLE ROUEN NORMANDIE	10	4,9	0,2	452,0	
Total Normandie		17	13,0	0,3	812,0	0,3

Nouvelle Aquitaine	BORDEAUX METROPOLE	4	0,2	0,4	353,7	
Nouvelle Aquitaine	CA GRAND CHATELLERAULT	1	0,4		11,7	
Nouvelle Aquitaine	CA LE GRAND PERIGUEUX	1	0,8		44,6	
Nouvelle Aquitaine	CA PAU BEARN PYRENEES	1	2,1		110,4	
Nouvelle Aquitaine	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION DU GRAND GUERET	1	0,4		2,2	
Nouvelle Aquitaine	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE	1	0,2		10,6	
Nouvelle Aquitaine	COMTE AGGLO DE LA ROCHELLE	1	0,1		70,3	
Nouvelle Aquitaine	CU LIMOGES METROPOLE	6	3,1	1,4	231,0	
Nouvelle Aquitaine	GRAND ANGOULEME	2	0,1		62,8	
Nouvelle Aquitaine	GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE	1	0,0		69,9	
Nouvelle Aquitaine	MONT DE MARSAN AGGLOMERATION	2	0,4		24,8	
Total Nouvelle Aquitaine		21	7,8	1,8	992,1	0,0
Occitanie	CA BEZIERS MEDITERRANEE	2	2,3	0,9	178,3	
Occitanie	CA GD AUCH COEUR DE GASCOGNE	1	0,2		75,0	
Occitanie	CA PAYS FOIX VARILHES	1	0,0		7,2	
Occitanie	CA SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE	1	0,6		27,2	
Occitanie	CC DES PORTES D'ARIEGE PYRENEES	1	0,1		34,0	
Occitanie	COMMUNAUTE AGGLO NIMES METROPOLE	3	0,0		405,1	
Occitanie	COMMUNAUTE D AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE	1	0,3		32,8	
Occitanie	COMMUNAUTE D'AGGLO DE L'ALBIGEOIS C2A	1	0,4	0,31	45,7	
Occitanie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CASTRES-MAZAMET	1	0,0		34,4	
Occitanie	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GARD RHODANIEN	1	0,0		25,5	
Occitanie	COMMUNE DE LUNEL	1	0,1		25,6	
Occitanie	COMMUNE DE VAUVERT	1	0,1		11,2	
Occitanie	GRAND MONTAUBAN-COMM. D'AGGLOMERATION	1	0,1		9,8	
Occitanie	LE GRAND NARBONNE COMMUNAUTE D AGGLOMERATION	1	0,1	0,0	25,0	
Occitanie	LE MURETAIN AGGLO	1	0,0		15,3	
Occitanie	MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	1	1,1	5,7	371,7	
Occitanie	PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE	4	1,2	0,7	126,2	
Occitanie	TOULOUSE METROPOLE	5	14,9	1,8	925,5	
Total Occitanie		28	21,6	9,2	2 375,4	1,3
Pays de la Loire	CA AGGLOMERATION DU CHOLETAIS	1	0,0		6,3	
Pays de la Loire	CA SAUMUR VAL DE LOIRE	1	0,5		29,6	
Pays de la Loire	COMMUNAUTE D'AGGLO DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE	4	0,2	0,1	39,8	
Pays de la Loire	COMMUNAUTE URBAINE ANGERS LOIRE METROPOLE	2	6,3		380,4	
Pays de la Loire	CU LE MANS METROPOLE	3	2,0	0,8	120,9	
Pays de la Loire	LAVAL AGGLOMERATION	4	0,0	1,3	52,6	
Pays de la Loire	NANTES METROPOLE	5	11,9	0,2	541,5	
Total Pays de la Loire		20	21,0	2,3	1 171,0	0,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	CA ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE	1	0,0		14,4	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	CA DU PAYS DE GRASSE	1	0,7		33,3	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	CA DURANCE LUBERON VERDON AGGLO	1	0,1		11,4	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CANNES PAYS DE LERINS	1	0,4		14,5	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON	4	1,8	0,4	381,4	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNE D ORANGE	1	0,5		28,4	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	COMMUNE DE CAVAILLON	1	0,4		52,5	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE	7	1,9		520,0	
Provence-Alpes-Côte d'Azur	METROPOLE NICE COTE D AZUR	2	0,4		258,7	
Total Provence-Alpes-Côte d'Azur		19	6,1	0,4	1 314,5	35,3
Réunion	COMMUNE DE SAINT ANDRE	1	0,4		41,5	
Réunion	COMMUNE DE SAINT BENOIT	1	0,5		36,0	
Réunion	COMMUNE DE SAINT DENIS	4	0,9		44,0	
Réunion	COMMUNE DE SAINT LOUIS	1	0,2		51,3	
Réunion	COMMUNE DE SAINT PIERRE	1	0,0		19,4	
Réunion	COMMUNE DU PORT	1	0,1		57,3	
Total Réunion		9	2,2		249,6	0,1
Total général		398	199,2	84,0	26 206,6	167,3

MÉTHODOLOGIE

Différentiel de consommations énergétiques

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes :

- une consommation énergétique moyenne estimée à 85 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France construits depuis 2012 (et respectant donc la réglementation RT2012) basée sur les DPE renseignés dans l'observatoire de l'ADEME¹ ;
- une consommation énergétique moyenne estimée à 235 kWh/ ep / m² /an du parc de logements en France basée sur les DPE renseignés dans l'observatoire de l'ADEME² ;
- le facteur d'émission de l'électricité pour la France pour 2021 est de 56,9 gCO₂/kWh³. Le calcul d'un contenu en CO₂ par usage, relevant nécessairement de simplifications méthodologiques et de conventions, est explicité par l'ADEME.

Limite d'interprétation et d'analyse :

L'ensemble des données sur la performance énergétique du parc résidentiel sur le territoire n'est pas accessible car tous les logements n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. La fiabilité des DPE peut parfois être remise en cause et la consommation moyenne des logements du territoire est estimée à partir des données disponibles. Aujourd'hui, les freins tendent toutefois à être levés avec le développement de la filière et de techniques de mesure plus robustes.

Par ailleurs, dans un contexte de volatilités des prix de l'énergie et de disparité des coûts en fonction de la source de chaleur utilisée, le différentiel de consommation énergétique en termes monétaires (c'est-à-dire en euro économisé par les locataires sur leur facture énergétique) peut varier d'une période à l'autre.

Pour autant, si la méthode utilisée ne permet pas de mesurer, au kWh, près les consommations énergétiques évitées, les résultats offrent un ordre de grandeur de l'impact de la performance énergétique des logements sociaux au regard des objectifs inscrits dans la politique énergie-climat du territoire.

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

Différentiel théorique de loyer ou de surface

Une méthodologie portant sur le différentiel de loyer entre le parc social et le parc privé a été affinée en 2020. L'analyse réalisée vise, notamment, à mesurer le retour social sur investissements des attributions locatives. Elle porte sur la différence entre le loyer (charges comprises) du logement attribué sur une durée moyenne d'occupation, et le loyer moyen d'un logement du parc privé de la même commune et de même surface. Les données d'attribution ont été collectées auprès d'Action Logement, et triées par zonage, par commune et par mode de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

Il est retenu une durée moyenne d'occupation du logement social de 12,5 ans (source : Banque des Territoires). Les loyers par m² du parc privé sont extraits de la « Carte des loyers » de la DGALN (base de données charges comprises). Les loyers par m² des logements attribués par Action Logement sont estimés de deux manières selon le zonage :

- Si le logement attribué est en zone Abis, le loyer retenu est celui du plafond ANAH, en fonction du type de financement (PLUS, PLS, PLAI). Pour le cas d'un logement intermédiaire (PLI), un loyer moyen de 15 €/m² est retenu, ce qui correspond au loyer moyen en IDF du logement intermédiaire en zone Abis.
- Pour les zones A, B1, B2 et C, les données de loyer/m² sont celles du Répertoire des Logements Locatifs des bailleurs Sociaux (RPLS), par commune et type de financement (PLUS, PLS, PLAI, PLI).

¹<https://observatoire-dpe.ademe.fr/statistiques/outil>

²<https://observatoire-dpe.ademe.fr/statistiques/outil>

³<https://bilans-ges.ademe.fr/fr/basecarbone/donnees-consulter/liste-element/categorie/64/siGras/1>

Afin que les loyers du parc social soient comparables à ceux du parc privé, il est nécessaire d'y rajouter les charges. D'après l'Observatoire des charges, les charges dans le parc social sont en moyenne de 25 % des dépenses totales (loyer + charges). Ceci est la principale explication de la différence entre les estimations du présent rapport, et celles prévalant jusqu'alors au sein d'Action Logement.

Le « gain en pouvoir d'achat » estimé ici doit ainsi être interprété avec précaution : il compare une dépense de loyer réelle correspondant au logement attribué par Action Logement, à une dépense contrefactuelle correspondant à un logement de la même commune et de même surface. Cette analyse comparative ne signifie pas que sans l'attribution de son logement, le bénéficiaire aurait habité dans un logement de la même commune et de même surface. Le « gain en pouvoir d'achat » ne compare pas non plus les dépenses de loyer du bénéficiaire à ses dépenses antérieures à l'attribution de son logement.

Les « gains en pouvoir d'achat » présentés ici doivent ainsi être interprétés comme reflétant en partie des économies réelles par rapport aux dépenses antérieures, et en partie un reflet de la valeur dont bénéficie l'attributaire par rapport à un logement comparable du parc privé.

Gain en pouvoir d'achat sur le prix de l'énergie

Le Commissariat général au développement durable estime le prix moyen TTC sur le marché résidentiel en France :

- du gaz naturel à 77 €/MWh PCS¹
- de l'électricité à 193 €/MWh²

Cet indicateur ne prend pas en compte les Départements et Régions d'Outre-Mer.

¹https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_286_prix_gaz_france_ue_2021_octobre2022.pdf

²https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/sites/default/files/2022-10/datalab_essentiel_287_prix_electricite_france_ue_2021_octobre2022.pdf

GLOSSAIRE

A

Ademe : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
APL : Aide Personnalisée au Logement

C

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

D

DPE : Diagnostic de Performance énergétique
DROM : Départements et Régions d'Outre-Mer

E

EPCI : Établissements Publics de Coopération Intercommunale
EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

G

GBP : *Green Bond Principles* (Principes applicables aux obligations vertes)
GES : Gaz à Effet de Serre

H

HLM : Habitation à Loyer Modéré

I

ICMA : *International Capital Market Association*

K

kWh ep/m²/an : Kilo Watt heure d'énergie primaire, par m² et par an

P

PBS : Point de Base
PCS : Pouvoir Calorifique Supérieur
PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

R

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

S


SBP : *Social Bond Principles* (Principes applicables aux obligations sociales)
Siren : Système d'Identification du Répertoire des Entreprises

V

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement

ActionLogement

SERVICES

21 quai d'Austerlitz CS 41455 - 75 643 Paris Cedex 13
www.actionlogement.fr  [@ActionLogement](https://twitter.com/ActionLogement)  [ActionLogement](https://www.youtube.com/ActionLogement)