



PREAMBULE

L'agrégation des comptes d'Action Logement a pour objet de présenter une vision économique et financière de l'ensemble constitué par l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) ainsi que les Comités Interprofessionnels du Logement (CIL).

Ainsi, les états financiers de chaque entité du périmètre agrégé sont globalisés, avant application de l'ensemble des retraitements nécessaires à l'obtention de comptes agrégés, **reflet de la situation économique d'Action Logement.**

L'agrégation des comptes 2013 répond pleinement aux attentes des Partenaires sociaux gestionnaires d'Action Logement, soit :

- **l'amélioration de la transparence** financière d'Action Logement ;
- **l'optimisation du pilotage** et de la maîtrise financière de l'utilisation de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) permettant d'améliorer l'efficacité du réseau ;
- **le respect des engagements** pris avec l'Etat notamment dans le cadre de la lettre d'engagement mutuel du 12 novembre 2012 ;
- **l'anticipation de la combinaison des comptes d'Action Logement**, rendue obligatoire par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, publiée le 26 mars 2014 au Journal Officiel¹.

Action Logement présente, au 31 décembre 2013, un résultat net agrégé déficitaire de 49,5 M€, contre un résultat positif de 2,2 M€ en 2012. La perte constatée sur l'activité de la PEEC, à hauteur de -83,3 M€, n'est que partiellement absorbée par le résultat de la gestion courante (+33,8 M€).

¹ Chaque CIL devient ainsi entité combinante de son groupe CIL, incluant dans le périmètre combiné, les entités qu'il contrôle. L'ensemble des groupes CIL combinés, l'Association Foncière Logement (AFL) et l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) seront ensuite combinés par l'UESL.

Ce déficit de l'activité de la PEEC provient principalement du déséquilibre entre les subventions reçues, essentiellement issues de la collecte versée par les entreprises, et les subventions versées, en grande partie pour le financement des politiques nationales.

Les prêts accordés aux personnes morales et physiques représentent 90 % de l'actif immobilisé, pour un montant net total de 16 Mds€. La diminution de l'en-cours de prêts, notamment ceux accordés aux personnes physiques (-227,6 M€), corrélée à un déséquilibre sur l'activité de subventions, constitue un point de vigilance au regard de l'équilibre financier d'Action Logement à moyen terme.

En effet, pour assurer la pérennité du réseau, il est primordial de veiller à un équilibre raisonnable entre les subventions reçues et les subventions versées, tout en privilégiant la production de prêts dont les retours pourront être réinvestis à échéance dans le logement social, et la distribution de produits et services à destination des salariés des entreprises.

Par ailleurs, les disponibilités et valeurs mobilières de placement s'élèvent à 2,9 Mds€.

La situation excédentaire de la trésorerie est à relativiser au regard de trois facteurs principaux :

- la collecte encaissée en fin d'année 2013, qui sera employée au titre de l'exercice 2014, d'un montant de 1,8 Md€ ;
- les engagements en prêts et subventions à décaisser s'élevant à 3,5 Mds€ ;
- la trésorerie visant à sécuriser la provision sur le risque assurantiel lié à l'activité de la Garantie des Risques Locatifs, d'un montant de 116 M€.

Ainsi, Action Logement poursuit son action vers toujours plus de transparence et d'efficacité au service des entreprises et des salariés.

La publication de ces états financiers agrégés audités 2013, étape clé avant la combinaison des comptes, rend compte de cet engagement.

BERNARD GAUD

Président du Conseil de surveillance
de l'UESL – Action Logement

Les états financiers agrégés clôturés au 31 décembre 2013 ont été audités par KPMG, le commissaire aux comptes de l'UESL, et approuvés par le Conseil de surveillance de l'UESL le 18 septembre 2014.

SOMMAIRE

Etats financiers synthétiques 6

- 1. Bilan agrégé 6**
- 2. Compte de résultat agrégé 7**
- 3. Tableau des flux de trésorerie 8**

Annexes des états financiers agrégés 9

- 1. Faits majeurs 9**
- 2. Informations relatives aux entités agrégées 12**
- 3. Méthodes comptables significatives 14**

Analyse des états financiers agrégés 25

- 1. Commentaires sur le bilan 25**
- 2. Commentaires sur le compte de résultat 30**
- 3. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie 37**
- 4. Informations complémentaires 39**

Etats financiers synthétiques

1. Bilan agrégé

En millions d'euros		31/12/2013		31/12/2012 ⁽¹⁾	
ACTIF					
	BRUT	Amort./Dép.	NET	NET	
Immobilisations incorporelles	15,2	-11,4	3,8	3,7	
Immobilisations corporelles	103,4	-57,7	45,7	47,6	
Participations	1 782,6	-19,3	1 763,3	1 593,7	
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées	2 211,7	-13,4	2 198,3	2 212,1	
Créances rattachées aux autres participations	1 434,6	-4,3	1 430,3	1 455,2	
Prêts aux personnes morales	6 976,8	-13,6	6 963,2	6 850,6	
Prêts aux personnes physiques	5 867,9	-535,1	5 332,8	5 560,4	
Autres immobilisations financières	41,7	-3,4	38,3	37,8	
ACTIF IMMOBILISÉ	18 433,9	-658,2	17 775,7	17 761,1	
Créances usagers et comptes rattachés	6,7	-2,9	3,8	4,7	
Autres créances	81,5	-0,9	80,6	70,9	
VMP ⁽²⁾ et Disponibilités	2 985,2	-0,5	2 984,7	2 888,4	
ACTIF CIRCULANT	3 073,4	-4,3	3 069,1	2 964,0	
TOTAL ACTIF	21 507,3	-662,5	20 844,8	20 725,1	
En millions d'euros		31/12/2013		31/12/2012 ⁽¹⁾	
PASSIF					
Capital et réserves			3 819,6	3 815,7	
Résultat de l'exercice			-49,5	2,2	
Subventions PEEC affectées à des emplois			10 128,5	10 134,8	
Subventions PEEC en instance d'affectation			1 506,5	1 468,7	
FONDS PROPRES			15 405,1	15 421,4	
Provisions pour engagements à réaliser			140,6	83,7	
Provisions pour risques et charges			283,2	357,4	
PROVISIONS			423,8	441,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit			0,4	7,8	
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			4 565,3	4 509,8	
Autres dettes financières			1,0	1,9	
Dettes - Subventions à payer			366,0	277,8	
Fournisseurs et autres dettes			83,2	65,3	
DETTES			5 015,9	4 862,6	
TOTAL PASSIF			20 844,8	20 725,1	

⁽¹⁾ Exercice 31/12/2012 non audité.

⁽²⁾ VMP : Valeurs Mobilières de Placement.

2. Compte de résultat agrégé

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012 ⁽¹⁾	Variation	
			En valeur	En %
Subventions reçues	1 496,1	1 458,2	37,9	2,6%
Fonds échus et prescrits ⁽²⁾	100,3	-0,8	101,1	N/A
Total subventions reçues	1 596,4	1 457,4	139,0	9,5%
Politiques nationales	-1 210,4	-1 214,2	3,8	-0,3%
Personnes morales	-252,0	-120,1	-131,9	109,8%
Personnes physiques	-55,9	-38,8	-17,1	44,1%
Prélèvements sur fonds collectés	-84,0	-89,2	5,2	-5,8%
Autres subventions	-68,5	-53,7	-14,8	27,6%
Total subventions versées	-1 670,8	-1 516,0	-154,8	10,2%
Subventions nettes	-74,4	-58,6	-15,8	27,0%
Dotations aux dépréciations et provisions PEEC/GRL [®]	-171,0	-225,3	54,3	-24,1%
Reprises sur dépréciations et provisions PEEC/GRL [®]	218,8	211,4	7,4	3,5%
Dotations nettes des reprises PEEC/GRL [®]	47,8	-13,9	61,7	-443,9%
Créances irrécouvrables PEEC	-35,0	-36,1	1,1	-3,0%
Résultat de la PEEC hors prov. / engagements à réaliser	-61,6	-108,6	47,0	-43,3%
Dotations provisions pour engagements à réaliser	-176,4	-73,7	-102,7	139,3%
Reprises provisions pour engagements à réaliser	154,7	149,7	5,0	3,3%
Résultat de la PEEC	-83,3	-32,6	-50,7	155,5%
Prélèvements sur fonds collectés	84,0	89,2	-5,2	-5,8%
Produits des titres de participation ⁽³⁾	12,1	10,5	1,6	15,2%
Produits des prêts aux personnes morales	121,7	121,0	0,7	0,6%
Produits des prêts aux personnes physiques	85,9	87,8	-1,9	-2,2%
Produits de placement de trésorerie	41,4	35,6	5,8	16,3%
Autres produits	21,4	21,1	0,3	1,4%
Total produits de GC ⁽⁴⁾	366,5	365,2	1,3	0,4%
Charges de fonctionnement	-307,6	-310,2	2,6	-0,8%
Autres charges	-21,5	-20,1	-1,4	7,0%
Total charges de GC	-329,1	-330,3	1,2	-0,4%
Dotations aux dépréciations et provisions GC	-53,2	-58,0	4,8	-8,3%
Reprises sur dépréciations et provisions GC	59,8	54,9	4,9	8,9%
Pertes sur créances irrécouvrables GC	-17,0	-15,0	-2,0	13,3%
Dotations nettes des reprises GC	-10,4	-18,1	7,7	-42,5%
Produits exceptionnels	14,0	81,0	-67,0	-82,7%
Reprises sur provisions exceptionnelles	3,3	2,7	0,6	22,2%
Charges exceptionnelles	-9,0	-65,3	56,3	-86,2%
Dotations amortissements / dépréciations exceptionnelles	-1,5	-0,4	-1,1	N/A
Eléments exceptionnels GC	6,8	18,0	-11,2	-62,2%
Résultat de la gestion courante / résultat de gestion	33,8	34,8	-1,0	-2,9%
Résultat net comptable	-49,5	2,2	-51,7	N/A

(1) Exercice 31/12/2012 non audité.

(2) Impact exceptionnel en 2013 : le délai de prescription de droit commun, qui était de 30 ans, a été abaissé à 5 ans suite à la modification de l'article 2224 du Code civil dans la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

(3) Hors produits sur créances filiales et autres participations classés en produits des prêts aux personnes morales.

(4) GC : Gestion Courante.

3. Tableau des flux de trésorerie

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012 ⁽¹⁾
Résultat net	-49,5	2,2
Elimination des flux non monétaires ⁽²⁾	-37,5	25,5
Marge brute d'autofinancement	-87,0	27,7
Incidence de la variation du Besoin en Fonds de Roulement	89,8	-110,1
Flux nets générés par l'activité	2,8	-82,4
Achat de titres de participations	-162,4	-162,9
Prêts consentis aux filiales et entreprises liées	-160,4	-114,3
Prêts consentis aux autres participations	-63,0	-60,4
Prêts consentis aux personnes morales	-473,2	-586,0
Prêts consentis aux personnes physiques	-900,2	-834,8
Acquisitions d'autres immobilisations financières	-1,9	-6,1
Acquisitions d'immobilisations financières	-1761,1	-1764,5
Cession de titres de participations	7,0	51,5
Remboursement de prêts consentis aux filiales et entreprises liées	179,0	185,1
Remboursement de prêts consentis aux autres participations	78,5	89,8
Remboursement de prêts consentis aux personnes morales	351,0	394,6
Remboursement de prêts consentis aux personnes physiques	1 091,5	1 210,3
Réduction d'autres immobilisations financières	1,1	6,0
Diminutions d'immobilisations financières	1708,1	1937,3
Flux nets liés aux immobilisations incorporelles et corporelles	-0,7	10,9
Impact de dévolutions d'associations au bénéfice de CIL	1,3	2,3
Flux nets générés par les investissements	-52,4	186,0
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts - Emission d'emprunt	296,3	288,3
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts - Remboursement aux entreprises	-144,2	-126,1
Autres flux	-6,2	-10,8
Flux nets générés par le financement	145,9	153,7
Variation de trésorerie	96,3	255,0
Trésorerie d'ouverture	2888,9	2633,9
Trésorerie de clôture	2985,2	2888,9

⁽¹⁾ Exercice 31/12/2012 non audité.

⁽²⁾ Flux non monétaires principalement constitués des dotations et reprises (amortissements, dépréciations et provisions), flux de transformations de créances ou dettes en subventions, flux relatifs à la comptabilisation des créances irrécouvrables.

Annexes des états financiers agrégés

1. Faits majeurs

1.1. Événements significatifs 2013

- **Décrets « enveloppes » et « emplois »**

A la suite de la concertation engagée entre les Partenaires sociaux et le Gouvernement telle que prévue par les textes, le décret relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la PEEC² a été publié en août 2013³.

Le Conseil de surveillance de l'UESL a approuvé le cadrage financier prévoyant la déclinaison de ces enveloppes le 18 septembre 2013.

Le décret relatif aux emplois de la PEEC⁴ permettant aux CIL de prêter à taux d'intérêt révisable, en cohérence avec l'emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), a été publié en décembre 2013.

- **Emprunt contracté auprès de la CDC**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la lettre d'engagement mutuel signée par l'Etat et l'UESL⁵ en 2012, un contrat de prêt de **1 milliard d'euros** (Md€) avec la CDC a été conclu en 2013 par l'UESL. Cet accès aux ressources sur fonds d'épargne d'un montant total de 3 Mds€ sur la période 2013-2015, permet à Action Logement de contribuer à la réalisation des objectifs de production gouvernementaux.

² PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de construction.

³ Décret n°2013-777 du 27 août 2013 modifiant le décret n°2012-353 du 12 mars 2012.

⁴ Décret n°2013-1120 du 4 décembre 2013 pris pour l'application de l'article L. 313-3 du CCH.

⁵ UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement.

En effet, l'UESL prête aux CIL sur la base du montant emprunté auprès de la CDC, pour qu'eux-mêmes puissent agir en tant que prêteurs de fonds auprès des Organismes de Logement Social (OLS).

L'emprunt est couvert par la **garantie de l'Etat**, elle-même garantie par le **nantissement** des créances détenues par les CIL sur les OLS, à hauteur de 110 % du montant emprunté.

1.2. Evénements postérieurs à la clôture comptable 31/12/2013

▪ Report du déblocage de l'emprunt CDC

La possibilité pour les CIL de répercuter la **variabilité du taux de l'emprunt** réalisé par l'UESL auprès de la CDC n'a été autorisée qu'à partir de la publication du décret n°2013-1120 du 4 décembre 2013 relatif aux emplois de la PEEC. Ainsi, le Conseil de surveillance de l'UESL du 27 novembre 2013 a décidé que le premier tirage n'aurait lieu qu'en mars 2014 au vu du faible montant de déblocage au titre de l'emprunt CDC requis par les CIL à la suite de l'enquête des besoins de décaissements réalisée au cours du dernier trimestre 2013.

1.3. Faits marquants du premier semestre 2014

▪ Fusions de CIL

Cinq projets de fusions entre CIL ont été présentés et approuvés par le Conseil :

- SOLENDI et Mieux Se Loger, fusion réalisée en juin 2014 ;
- CILGERE et ACL-PME, fusion réalisée en juin 2014 ;
- CILSO et ALIANCE 1% LOGEMENT, fusion réalisée en juillet 2014 ;
- PLURIAL et LOGILIA, fusion prévue au 30 juin 2015 ;
- INICIAL, CIL VAL DE LOIRE et CIL ATLANTIQUE, fusion prévue au 30 juin 2015.

- **Loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)**

- Combinaison des comptes Action Logement**

La loi ALUR a été publiée le 26 mars 2014 : elle rend obligatoire la **combinaison des comptes d'Action Logement au 31 décembre 2015**. Ainsi, chaque CIL deviendra entité combinante de son groupe CIL en intégrant dans son périmètre l'ensemble des sociétés qu'il contrôle.

L'UESL, en tant que tête de réseau, deviendra entité combinante de l'ensemble des groupes CIL. La combinaison des comptes d'Action Logement intégrera également l'AFL⁶ et l'APAGL⁷ au sein de son périmètre.

- Retour à la contractualisation avec l'Etat**

L'article 123 de loi ALUR modifiant l'article L.313-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) entraîne un retour à la **contractualisation** à partir de 2015 pour les emplois et ressources de la PEEC (au lieu d'un décret triennal). Ainsi, l'Etat et l'UESL signeront une **convention quinquennale** publiée au Journal Officiel. A la fin d'une première période triennale (2017) et après évaluation de ses premières années d'application, cette convention pourra faire l'objet d'un avenant après la concertation entre l'Etat et l'UESL.

11

- Nouveau dispositif GUL**

La Garantie Universelle des Loyers (GUL) devrait prendre effet à partir du 1^{er} janvier 2016 selon la loi ALUR.

- **Emprunt CDC : premiers débloques**

Les premiers tirages de l'emprunt CDC ont été instruits pour le déblocage des fonds d'un montant de **412,5 millions d'euros** (M€) au cours du premier semestre 2014.

⁶ AFL : Association Foncière Logement.

⁷ APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives

2. Informations relatives aux entités agrégées

2.1. Entité agréante

L'UESL est une société anonyme à capital variable. Son principal objet est de **représenter les intérêts communs de ses associés** et de les mettre en œuvre (animation et coordination du réseau).

A fin 2013, ses associés sont tous les CIL inclus dans le périmètre d'agrégation, ainsi que les organisations syndicales suivantes : **CFDT, CFE-CGC, CFTC, CGT, CGT-FO, MEDEF et CGPME**.

L'UESL est administrée par un Directoire et un Conseil de surveillance dans lequel trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat.

2.2. Entités incluses dans le périmètre selon la méthode d'intégration globale

12

Les CIL sont des **associations régies par la loi de 1901**, qui interviennent notamment sur le financement de personnes morales (construction ou amélioration de logements), le financement de personnes physiques (accès et maintien dans le logement, ...) ainsi que le financement des politiques publiques (ANRU, ...) via l'UESL⁸.

La finalité de leur mission principale est de **faciliter l'accès au logement des salariés** des entreprises du secteur privé pour favoriser l'accès à l'emploi. A cette fin, ils collectent les fonds de la PEEC.

⁸ Le cadre d'utilisation des fonds issus de la PEEC est défini par l'article L.313-3 du CCH et ses décrets d'application.

Périmètre d'agrégation

Entité	Adresse du siège social	Méthode d'agrégation
UESL	66 avenue du Maine - 75014 PARIS	Agrégeante
ACL PME	Tour Norma - 20/22 rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX	Intégration globale
ALIANCE 1% Logement	15 avenue de la Forêt de Haye - 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	Intégration globale
AMALLIA	Le Challenger - 3 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON	Intégration globale
ASTRIA	1 square Chaptal - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Intégration globale
CIL ATLANTIQUE	1 allée des Hélices - 44000 NANTES	Intégration globale
CIL LOGEO	34 boulevard Haussmann - 75009 PARIS	Intégration globale
CIL MEDITERRANEE	60 rue Jean-Baptiste Clement - 83130 LA GARDE	Intégration globale
CIL VAL DE LOIRE	15 place Michelet - 37000 TOURS	Intégration globale
CILGERE	176 rue Montmartre - 75002 PARIS	Intégration globale
CILSO	110 avenue de la Jallère - 33000 BORDEAUX	Intégration globale
ENTREPRISES-HABITAT	69 boulevard des Canuts - 69004 LYON	Intégration globale
GIC	108 avenue Gabriel Péri - 93400 SAINT-OUEN	Intégration globale
GROUPE CILEO	8 avenue José Cabanis - 31130 QUINT FONSEGRIVES	Intégration globale
INICIAL	1 rue du Scorff - 35000 RENNES	Intégration globale
LOGEHAB	73 Grande Rue Saint-Cosme - 71100 CHALON-SUR-SAONE	Intégration globale
LOGILIA	46 avenue Villarceau - 25000 BESANCON	Intégration globale
LOGILIANCE OUEST	2 rue Martin Luther-King - 14280 SAINT-CONTEST	Intégration globale
MIEUX SE LOGER	CS 68729 - 20 rue de Strasbourg - 79000 NIORT	Intégration globale
PLURIAL ENTREPRISES	17 place Joseph Schaff - 57950 MONTIGNY-LES-METZ	Intégration globale
PROCILIA	21 rue d'Angiviller - 78000 VERSAILLES	Intégration globale
SOLENDI	122 boulevard Victor Hugo - 93400 SAINT-OUEN	Intégration globale
VILOGIA ENTREPRISES	74 rue Jean Jaurès - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	Intégration globale
CIL DE LA MARTINIQUE	1 avenue Louis Domergue - 97200 FORT DE FRANCE	Intégration globale

3. Méthodes comptables significatives

3.1. Référentiel comptable agrégé

Le Guide comptable de l'Anpeec⁹ définit les méthodes comptables utilisées par les CIL¹⁰.

L'UESL applique les normes françaises des sociétés commerciales.

Les comptes agrégés sont établis selon un référentiel ad hoc s'appuyant sur le Règlement n°99-02¹¹ du Comité de Réglementation Comptable de l'Autorité des Normes Comptables.

Les exceptions au référentiel sont constituées :

- Des règles relatives aux entités incluses dans le périmètre : l'agrégation exclue les filiales du périmètre.
- De la présentation de certaines notes annexes.
- De retraitements liés aux spécificités comptables de l'UESL et des CIL.

14

3.2. Modalités d'agrégation

- **Méthode d'agrégation**

Dans le cadre de l'agrégation des comptes, les entités sont toutes intégrées selon la **méthode de l'intégration globale**.

⁹ Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction.

¹⁰ Dernière version publiée : « Guide comptable des CIL » Version 0.9^e du 24.02.2011.

¹¹ Règlement n°99-02 du 29 avril 1999 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

L'intégration globale consiste à :

- ☑ Intégrer dans les comptes de l'entité agrégeante 100% des éléments des comptes des entités agrégées après retraitements éventuels.
- ☑ Eliminer les opérations intragroupes entre les entreprises intégrées globalement.

Aucune entité n'est intégrée selon la méthode de l'intégration proportionnelle ou de la mise en équivalence.

▪ **Dates de clôture des exercices des entités intégrées**

Les entités sont agrégées sur la base de leur arrêté comptable du 31 décembre 2013 d'une durée de 12 mois.

3.3. Principaux retraitements d'agrégation

15

Les retraitements nécessaires à la vision économique des états financiers agrégés peuvent être classés en trois catégories principales : les retraitements d'homogénéité, les retraitements des opérations internes et les retraitements des normes spécifiques.

▪ **Retraitements d'homogénéité**

Afin de s'assurer que les états financiers agrégés sont pertinents, il est nécessaire de réaliser certains retraitements d'homogénéité des comptes sociaux afin de corriger les méthodes de comptabilisation divergentes.

En effet, l'UESL n'applique pas les normes définies par l'Anpeec ce qui entraîne des divergences de comptabilisation. De plus, les CIL comptabilisent parfois différemment certaines opérations.

Les principaux retraitements d'homogénéité effectués sur les comptes agrégés sont les suivants :

- ☑ Homogénéisation de la méthode de comptabilisation des opérations de refinancement 1 % Relance et subventions démolition Rénovation Urbaine (UESL).
- ☑ Homogénéisation de la comptabilisation des transformations d'avances en subvention dans le cadre du financement du dispositif GRL[®] (UESL).
- ☑ Intégration au bilan de la provision pour retraite (indemnité de fin de carrière) si elle est comptabilisée hors bilan.

▪ **Retraitements des opérations internes**

L'impact des opérations internes, c'est-à-dire entre entités incluses dans le périmètre, est éliminé :

16

☑ **Eliminations des opérations intragroupes réciproques**

Les soldes des comptes de créances et de dettes entre entités du périmètre, ainsi que les charges et produits réciproques sont éliminés.

☑ **Eliminations des opérations intragroupes non réciproques**

Les éventuelles dépréciations de créances internes sont neutralisées.

▪ **Retraitements des normes spécifiques CIL ou UESL**

Les spécificités de la comptabilité de l'UESL et des CIL engendrent des retraitements qui ont été déterminés avec comme objectif premier d'améliorer la lisibilité et la pertinence des comptes agrégés :

Constatation du résultat de l'UESL

Le résultat de l'UESL est transféré au bilan en fin d'année dans les comptes sociaux¹² via un compte de charge ou de produit¹³. La réintégration du résultat de l'UESL au niveau agrégé, qui permet de neutraliser ces spécificités, a également un impact sur les réserves agrégées.

Constatation du résultat de la PEEC au compte de résultat

Le résultat PEEC des CIL est transféré en fin d'exercice au bilan via un compte de charge ou de produit. Ainsi le résultat des CIL dans les comptes sociaux ne concerne que la gestion courante. Le retraitement consiste donc à annuler l'écriture de transfert du résultat PEEC au bilan afin que le compte de résultat reflète l'activité.

17

Reclassement en engagements hors bilan des provisions au titre des politiques nationales

La provision est comptabilisée à la publication du décret, pour un montant concernant plusieurs années. Les années suivantes, le montant financé engendre une reprise de provision ayant pour effet de neutraliser l'impact au compte de résultat de la charge de l'année. Cette provision étant d'un montant important, elle impacte de manière significative à la baisse puis à la hausse le résultat des CIL. Cela a pour conséquence de gêner l'analyse du résultat économique dégagé par l'activité PEEC, le résultat devenant fortement dépendant de l'année de publication du décret.

¹² Conformément à la consultation Francis Lefebvre réalisée en 1997.

¹³ Sauf pour le secteur du fonctionnement pour lequel il s'agit d'un produit constaté d'avance.

Reclassements relatifs aux subventions versées au Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)

Au compte de résultat, les subventions versées au FNAL par Action Logement sont reclassées sur la ligne des subventions versées au titre des politiques nationales. En effet, dans les comptes sociaux des CIL, la charge relative aux subventions versées au FNAL est comptabilisée par le débit du compte de produit intitulé « Fonds reçus sous forme de subventions – Prélèvements légaux sur collecte » selon le guide comptable de l'Anpeec.

Au bilan, la créance sur l'Etat relative à la régularisation à fin 2013 est reclassée à l'actif dans un compte de créances vis-à-vis de l'Etat. En effet, dans les comptes sociaux des CIL, la créance relative à la régularisation du montant versé au FNAL est comptabilisée en déduction du compte de passif « tiers bénéficiaires de subventions ».

3.4. Méthodes et règles d'évaluation

18

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des **coûts historiques**.

▪ Application des méthodes préférentielles

L'application des méthodes préférentielles du Règlement CRC 99-02 est la suivante :

Application des méthodes préférentielles	Commentaire
Comptabilisation des contrats de location-financement	Non significatif
Provisionnement des prestations de retraites et assimilées	Oui
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	Non significatif
Comptabilisation en résultat des écarts de conversion actif/passif	Non Applicable
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Non Applicable

▪ Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production.

L'amortissement est calculé en fonction de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

Une dépréciation est susceptible d'être constituée lorsque la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

▪ Participations et autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition : titres de participations et titres immobilisés des entités non agrégées ainsi que les dépôts et cautionnements reçus.

Une dépréciation des titres de participation et autres titres immobilisés est constatée lorsque leur valeur d'inventaire, prenant entre autre la quote-part d'actif net, devient inférieure à leur coût d'acquisition.

19

▪ Immobilisations financières : créances

Les prêts sont comptabilisés à l'actif du bilan lors du déblocage des fonds. Ils sont évalués à leur valeur nominale sauf s'il existe un risque de non-recouvrement justifiant la constitution d'une dépréciation. Entre la signature de la convention et le déblocage des fonds, un engagement hors bilan est comptabilisé.

Dépréciations des créances rattachées à des participations

Les créances, dont une partie est échue et impayée depuis plus de six mois, sont dépréciées à hauteur de 100 % de la partie échue.

Pour les sociétés dont les capitaux propres sont négatifs, 100 % du capital restant dû exigible à cinq ans est déprécié.

Dépréciations des prêts à personnes physiques

Les prêts comportant des créances échues impayées représentant plus de 6 mois d'échéances ainsi que tous ceux en procédure contentieuse sont dépréciés à hauteur de 100 % du capital restant dû et des accessoires impayés, à l'exception des dossiers suivants :

- ✓ Dossiers bénéficiant d'un plan d'apurement : encaissement net positif (impayés déduits) au cours des trois mois précédents.
- ✓ Dossiers en exécution (saisie arrêt des salaires, saisie mobilière, ...) : un paiement net positif (impayés déduits) dans les six derniers mois.
- ✓ Dossiers présentant une sûreté réelle ou personnelle (garantie hypothécaire, caution, ...) : possibilité réelle de réalisation de la sûreté et absence de créanciers prioritaires sur le CIL.

Dépréciations des prêts aux personnes morales

20

Les créances échues impayées depuis plus d'un an sont dépréciées ainsi à hauteur des pourcentages suivants :

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

Les créances échues impayées depuis six mois à un an sont dépréciées à hauteur des pourcentages suivants :

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

Aucune valeur minimale n'est applicable aux prêts assortis d'une garantie réalisable.

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

- **Evaluation des actifs et passifs circulants**

Les actifs et passifs sont évalués et comptabilisés au coût historique.

Une dépréciation est constituée pour tenir compte des risques de non-recouvrement éventuels.

- **Créances usagers et autres créances à court terme**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée nominativement lorsque la valeur réalisable est inférieure à la valeur comptable.

- **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur comptable excède la valeur probable de réalisation.

21

- **Provisions pour engagements à réaliser**

Toutes les subventions à accorder pour lesquelles il n'y a plus de conditions suspensives, mais dont les conventions ne sont pas signées, sont provisionnées et impactent le résultat de la PEEC.

- **Provisions pour risques et charges**

Les risques que les événements en cours rendent probables, mais dont la réalisation reste incertaine, sont couverts par une provision.

Les titres détenus dans une société dont la situation nette est négative, font l'objet d'une provision pour risques à hauteur de la quote-part détenue dans la situation nette négative, après dépréciation des prêts.

Provision des Prêts à l'Accession Sociale (PAS)

La provision des PAS est actualisée chaque année en fonction de la sinistralité prévisionnelle de chaque génération annuelle de prêts PAS.

Provision au titre du PASS-GRL[®] et de la GRL[®]

La provision pour risques de la GRL[®]¹⁴ est comptabilisée conformément au décret n°2009-1620 du 23 décembre 2009.

Elle est composée d'une **provision sur sinistres** nette des recours PASS-GRL[®] et d'une **provision pour risque de compensation** des pertes aux assureurs au titre de la GRL[®]¹⁵. La provision est évaluée par un actuaire indépendant membre d'une association d'actuaire reconnue par l'Autorité de Contrôle Prudential.

22

- ✓ **La provision pour sinistres à payer** (PSAP) au titre du PASS-GRL[®] résulte de l'estimation de la charge de prestations restant à payer aux assurés pour les sinistres survenus mais non entièrement réglés.

Un cabinet d'actuaire indépendant en détermine le montant sur la base des éléments disponibles à la clôture de l'exercice. En 2013, la méthode de provisionnement se base sur la méthode de Kaplan-Meier. Cette dernière permet d'évaluer pour chacun des sinistres la durée résiduelle d'indemnisation à provisionner en fonction de son ancienneté.

- ✓ **La provision pour compensations**¹⁶ est calculée ainsi :

Compensation = (Indemnisations + Provision pour Sinistres A Payer – Recours amiables – Prévisions de recours amiables – 80 % Recours contentieux – 80 % Prévisions de recours contentieux) - (Primes acquises x Taux de référence) si positif, 0 sinon.

¹⁴ GRL[®] : Garantie des Risques Locatifs

¹⁵ Le dispositif GRL[®] a remplacé le dispositif PASS- GRL[®] en 2009. A la différence du PASS-GRL[®], dans le dispositif GRL[®], l'UESL ne perçoit directement ni primes ni recours et ne verse indirectement aucune commission.

¹⁶ Le financement par Action Logement et par l'Etat du dispositif GRL[®] se fait par un mécanisme de compensations financières (excédent de pertes).

Selon l'article 10.IV.1 du décret n° 2009-1621 du 23 décembre 2009, le taux de référence est de 55 %.

Pour le dernier exercice de rattachement et de liquidation N, existe en outre une compensation due mais non exigible égale au montant suivant :

Provision pour risque en cours N + Provision pour primes non acquises N – Taux de référence x Provision pour primes non acquises N.

N est l'exercice de liquidation au titre de ce même exercice.

La méthode d'estimation retenue pour le calcul des provisions pour sinistres à payer est celle de la durée moyenne d'indemnisation. La durée retenue est de 13 mois avec un loyer mensuel.

Cette méthode forfaitaire sera revue à l'avenir afin notamment de prendre en compte le retrait du dispositif du principal assureur DAS et la mise en place de la GUL, prévue au 1er janvier 2016 par la loi ALUR.

Provision pour risques LOCA-PASS®

La provision pour risques de mise en jeu des garanties LOCA-PASS® est calculée par l'UESL et déterminée sur la base du stock d'engagements de garanties ainsi que du taux estimé de mises en jeu par génération.

23

Provision pour indemnités de fin de carrière

L'évaluation des indemnités tient compte des obligations résultant de la convention collective et des accords spécifiques en vigueur. Elles sont calculées en fonction de l'ancienneté des salariés, de la probabilité qu'ils poursuivent leur carrière jusqu'à leur départ en retraite, des coefficients de revalorisation des salaires et d'actualisation.

▪ **Spécificité sectorielle : imputation des provisions, dépréciations et pertes sur les ressources de la PEEC¹⁷**

Des règles précises encadrent l'affectation des provisions, dépréciations et pertes au résultat de la PEEC ou au résultat de la gestion courante.

Les bases retenues pour l'imputation sur les ressources de la PEEC concernent uniquement le principal. Les intérêts et accessoires ne bénéficient d'aucune imputation sur les ressources de la PEEC.

Par ailleurs, les calculs sont faits séparément et sans compensation (créance par créance).

Les règles d'imputation des provisions, dépréciations et pertes sur les ressources de la PEEC sont les suivantes :

Affectation au résultat de la PEEC	Provisions	Dépréciations	Irrécouvrables
PASS-FONCIER®	-	40%	40%
Avance dépôt de garantie	-	80%	80%
Garantie de loyers et charges locatives	100%	80%	80%
Aides à la mobilité salariés et jeunes	-	60%	60%
Prêts-relais mobilité	-	60%	60%
Subventions 1% relance	100%	n/a	n/a
Subventions en faveur de l'AFL	100%	n/a	n/a
Structures collectives - subventions	100%	n/a	n/a
Aides en faveur du traitement des logements indignes - Subventions	100%	n/a	n/a
Aides à caractère social - Subventions	100%	n/a	n/a
Aides à caractère social - Garanties	100%	100%	100%
Financements directs à caractère social - Subventions	100%	n/a	n/a
Financements directs à caractère social - Prêts	-	80%	80%
Actions dans des territoires spécifiques - Subventions	100%	n/a	n/a
Actions dans des territoires spécifiques - Prêts	-	100%	100%
Actions dans des territoires spécifiques - Garanties	100%	100%	100%
Financement de la Garantie des Risques Locatifs	100%	n/a	n/a

Dans le cas où l'intégralité d'une dépréciation ou perte irrécouvrable n'est pas affectée au résultat de la PEEC, le reliquat est imputé sur la gestion courante.

¹⁷ Source : Anpeec - Guide comptable des CIL - Version 0.9e - jeu. 24.02.2011.

Analyse des états financiers agrégés

1. Commentaires sur le bilan

Le bilan est commenté selon six postes : les cycles d'investissement et de financement à long terme, les actifs à court terme, les passifs à court terme, la trésorerie, les fonds propres et les provisions.

1.1. Investissements en actifs long terme : analyse des emplois et ressources stables

Comme stipulé dans le commentaire d'analyse du compte de résultat agrégé, le **modèle économique d'Action Logement prévoit notamment des retours sur investissement** grâce aux immobilisations financières.

En effet, l'actif immobilisé, représentant les emplois à long terme des CIL, est constitué à 90 % de prêts et se décompose comme suit :

- **Créances rattachées aux filiales et entreprises liées¹⁸ : 2,2 Mds€,**
- **Créances rattachées aux autres participations¹⁹ : 1,4 Md€,**
- **Autres bailleurs sociaux : 6,9 Mds€**, en augmentation par rapport à 2012 ce qui confirme le soutien d'Action Logement à l'ensemble des bailleurs sociaux, incluant les entités hors groupe,
- **Les personnes physiques : 5,3 Mds€**, en baisse de 227,6 M€ par rapport à 2012.

¹⁸ Sociétés sous gouvernance – participation supérieure à 40 % du capital ou des droits de vote.

¹⁹ Participation supérieure à 10 % ou membre du pacte d'actionnaires.

La valeur nette des titres de participations détenus par les CIL s'élève à 1,76 Md€ en 2013.

Le montant des titres de participation progresse de 166,5 M€ en valeur brute²⁰ par rapport à 2012 conformément à l'enveloppe de dotations en fonds propres destinée à accompagner les filiales ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) et autres entités dans la production de logements. Plus de 90 % des investissements en participations ont été concrétisés au sein d'ESH (SA d'HLM pour 150,9 M€).

En 2013, les dettes sont principalement constituées de la collecte reçue sous forme de prêts par les entreprises (4,5 Mds€). Cette collecte constitue pour les CIL **un emprunt *in fine* sur 20 ans sans intérêt**, sauf en cas de transformation en subvention. Ainsi, l'endettement du réseau en 2013 ressort à 30 % (dettes à long terme²¹/ fonds propres²²).

Par ailleurs, la dernière échéance de l'emprunt souscrit auprès du Crédit Local de France en 1997-1998²³ a été remboursée en 2013.

1.2. Actifs à court terme

26

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation en valeur
Créances vis-à-vis de l'Etat	43,1	26,8	16,3
Comptes courants ⁽¹⁾	11,2	19,5	(8,3)
Autres créances	27,2	26,1	1,1
Autres créances	81,5	72,4	9,1

⁽¹⁾ Principalement vis-à-vis des filiales et GIE

Les créances à court terme sont constituées notamment d'une créance de **43,1 M€** vis-à-vis de l'Etat (27,6 M€ au titre de la GRL[®] et 15,5 M€ relatifs au trop versé dans le cadre du financement du FNAL) et de **11,2 M€** de comptes courants envers les filiales, participations et GIE²⁴ du réseau.

²⁰ + 169,6 M€ en valeur nette.

²¹ Sont exclus les subventions à payer et fournisseurs et autres dettes à court terme.

²² Capital, réserves (agrégés, subventions PEEC affectées et en cours d'affectation à des emplois), résultat.

²³ Du fait de besoins en trésorerie pour financer l'activité à la suite des prélèvements de l'Etat.

²⁴ GIE : Groupement d'Intérêt Economique.

1.3. Passifs à court terme

Les passifs à court terme proviennent principalement des subventions à payer qui s'élèvent à **366 M€** à fin 2013, en hausse de **88,2 M€** par rapport à 2012 (+ 31,7 %).

1.4. Trésorerie

La trésorerie s'élève à 2,98 Mds€ à fin 2013 et comprend à la fois les disponibilités et les placements (Valeurs Mobilières de Placement, bons du trésor et obligations).

L'évolution de la variation de trésorerie est expliquée au niveau des commentaires sur le tableau des flux de trésorerie (page 34).

Il convient de préciser deux points spécifiques relatifs au niveau de trésorerie :

- **la collecte encaissée en fin d'année** pour une utilisation l'année suivante (**1,8 Md€** en 2013). Percevoir la ressource principale du réseau en totalité en fin d'année a pour conséquence d'afficher une trésorerie structurellement élevée à chaque clôture d'exercice comptable. En conséquence, la trésorerie à la clôture de l'exercice n'est pas le reflet de la trésorerie moyenne de l'année.
- la **trésorerie mobilisée** pour **sécuriser le dispositif GRL®** notamment, qui exige le respect de ratios prudentiels (**116 M€** en 2013). En effet, les provisions pour risques doivent à tout moment être représentées par des actifs équivalents²⁵ ; l'UESL ayant choisi de privilégier la trésorerie disponible comme actif couvrant le risque.

²⁵ Article R. 426-5 du décret n°2009-1620 du 23 décembre 2009.

1.5. Fonds propres

En millions d'euros	Capital et réserves	Résultat de l'exercice	Subv. PEEC affectées à des emplois	Subv. PEEC en instance d'affectation	Autres fonds propres	Total fonds propres
Situation à l'ouverture 01/01/2012	4 039,8	-225,6	10 117,5	1 431,2	3,1	15 366,0
Affectation du résultat 2011	-225,6	225,6	-	-	-	0,0
Dévolutions et absorptions	2,5	-	7,1	-	-	9,6
Résultat agrégé 2012	-	2,2	-	-	-	2,2
Rattachement de la collecte à l'exercice d'emploi	-	-	-	44,5	-	44,5
Autres mouvements	-1,0	-	10,2	-7,0	-3,1	-0,9
Situation à l'ouverture 01/01/2013	3 815,7	2,2	10 134,8	1 468,7	0,0	15 421,4
Affectation du résultat 2012	2,2	-2,2	-	-	-	0,0
Dévolutions et absorptions	1,7	-	-	-	-	1,7
Résultat agrégé 2013	-	-49,5	-	-	-	-49,5
Rattachement de la collecte à l'exercice d'emploi	-	-	-	36,9	-	36,9
Autres mouvements	-	-	-6,3	0,9	-	-5,4
Situation à la clôture 31/12/2013	3 819,6	-49,5	10 128,5	1 506,5	0,0	15 405,1

Les fonds propres incluent les comptes de passif haut de bilan servant au transfert de la collecte en fin d'année.

Les variations incluses sur la ligne « dévolutions et absorptions » concernent les impacts en réserves de dévolutions d'associations aux bénéficiaires de certains CIL.

1.6. Provisions

Les provisions **pour engagements** à réaliser, d'un montant de **140,6 M€**, concernent principalement les subventions à verser aux bailleurs sociaux. Les engagements à réaliser auprès des personnes physiques s'élèvent à 6,5 M€ (aides à la mobilité).

Les provisions pour **risques et charges**, s'élevant à 283,2 M€ en 2013 (-21%) sont principalement constituées de :

- **116 M€ de provisions liées au dispositif GRL[®]** : 106,8 M€ de risque de compensation des pertes aux assureurs et 9,2 M€ de provision nette sur sinistres au titre du PASS-GRL[®],
- **85,2 M€ relèvent de la provision pour risques** couvrant les garanties accordées dans le cadre du **LOCA-PASS[®]**. Pour rappel, il s'agit d'une garantie de paiement du loyer et des charges en cas d'impayés du locataire. Le risque provisionné est en baisse (-35,8 M€ par rapport à 2012) pour deux raisons : d'une part du fait de la baisse

d'activité due à la diminution de l'enveloppe liée au recentrage²⁶ des garanties sur les parcs conventionnés APL²⁷ et Anah²⁸ et d'autre part, par la diminution du risque lié à la réduction du nombre de mois d'impayés pris en charge par la garantie (de 18 à 9 mois au cours de l'année 2012).

- **33,3 M€ concernent la sécurisation des accédants Prêt Accession Sociale²⁹** et visent à couvrir le risque que la garantie accordée par le SGFGAS³⁰, financé par Action Logement, soit mise en jeu.
- **26 M€ de provisions pour indemnité de fin de carrière.**
- **6,8 M€ de provisions pour risques liées à des participations.**

²⁶ Décidé en 2012.

²⁷ APL : Aide Personnalisée au Logement.

²⁸ Anah : Agence Nationale de l'Habitat.

²⁹ Ex. fonds de soutien.

³⁰ Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété.

2. Commentaires sur le compte de résultat

Le résultat agrégé d'Action Logement est présenté selon deux soldes intermédiaires qui distinguent deux modèles économiques différents :

- **Le résultat de la PEEC** met en évidence les produits et charges de la PEEC tels que définis par l'ANPEEC. Ce modèle repose sur un schéma selon lequel les subventions versées ainsi que les charges y afférentes (provisions, pertes) doivent être couvertes par les produits de la collecte reçue sous forme de subvention. Tout solde positif est réinvesti, soit sous forme de subvention, soit sous forme de prêt. A noter que dans ce dernier cas, cela permet d'accroître les retours de prêts et donc la capacité des interventions futures. A contrario, tout solde négatif se traduit par un déséquilibre du modèle et donc par une baisse des ressources futures. En effet, le déficit est absorbé, soit par la trésorerie disponible, soit par les retours de prêts.
- **Le résultat de la gestion courante** est issu de la différence entre les charges de gestion courante (fonctionnement, quote-part de charges imputables sur la gestion courante) et les produits de gestion courante tels que les intérêts des prêts accordés, les dividendes perçus sur les participations détenues, les produits de placement de trésorerie, mais également par les prélèvements autorisés sur les fonds de la PEEC.

2.1. Le résultat de la PEEC

Le résultat de la PEEC est déficitaire de **-83,3 M€** en 2013 contre un déficit de -32,6 M€ en 2012 malgré le produit exceptionnel de 100,3 M€ constaté en subventions reçues. Ce dernier est dû à la modification de l'article 2224 du Code civil réduisant le délai de prescription des fonds reçus sous forme de prêts de 30 ans à 5 ans.

▪ Subventions nettes

Les subventions reçues correspondent pour l'essentiel à la collecte versée par les entreprises³¹ pour **1 339 M€** et à la compensation versée par l'Etat pour 133 M€³².

Action Logement a versé **82,2 % de la collecte aux politiques nationales** en 2013 (1 210,4 M€ pour le financement de l'ANRU et du FNAL³³) et dans une moindre mesure aux **organismes de logement social** (252 M€ en 2013 contre 120,1 M€ en 2012) ainsi qu'aux **personnes physiques** (55,9 M€).

Les subventions versées aux personnes physiques, en hausse de 17,1 M€ sont constituées notamment des subventions MOBILI-PASS^{®34} et MOBILI-JEUNE^{®35}.

L'augmentation des subventions versées aux organismes de logement social (+131,9 M€) s'explique notamment par la modification des lignes de financements à personnes morales.

Ainsi, la dotation en quasi-fonds propres et les prêts *in fine* ont été supprimés, réaffectant implicitement une partie de ces ressources à des subventions versées aux organismes de logement social.

Une nouvelle catégorie de subventions a été créée en 2013 : la **surcharge foncière**. Cet emploi correspond à une subvention accordée afin de compenser le surcoût de l'achat de terrains en zones tendues³⁶. La surcharge foncière est établie sur le principe d'1 € versé par l'Etat pour 1 € financé par Action Logement.

³¹ La collecte prise en compte dans le résultat de la PEEC est celle de l'année 2012 qui était en instance d'affectation et donc destinée à des emplois sur l'exercice 2013.

³² Les entreprises de 10 à 20 salariés, auparavant assujetties à la PEEC, conservent le bénéfice de la plupart des aides Action Logement.

³³ Fonds National d'Aide au Logement.

³⁴ MOBILI-PASS[®] : subvention servant à financer les frais d'accompagnement du salarié dans la recherche d'un logement sur le lieu d'arrivée.

³⁵ MOBILI-JEUNE[®] : subvention couvrant une partie du loyer et des charges au bénéfice de jeunes de moins de 30 ans en contrat d'apprentissage ou de professionnalisation dans les entreprises du secteur privé non agricole.

³⁶ Part de la charge foncière d'opérations de logements qui dépasse une valeur de référence.

L'ensemble des catégories de personnes morales bénéficie d'une augmentation des subventions qui leur sont accordées (+**33,6 M€** aux filiales, +**18,9 M€** aux autres participations et +**79,4 M€** aux autres personnes morales). Ainsi, 64,8 % de ces subventions versées sont au bénéfice de personnes morales avec lesquelles les CIL n'ont pas de lien capitalistique.

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation en valeur
Filiales et entreprises liées	52,2	18,6	33,6
Autres participations	36,4	17,5	18,9
Autres personnes morales	163,4	84,0	79,4
Subventions versées aux personnes morales	252,0	120,1	131,9

En 2013 comme en 2012, les **subventions versées par Action Logement sont supérieures aux subventions reçues** de l'exercice (74,4 M€ en 2013 et 58,6 M€ en 2012). Ainsi, les organismes continuent d'utiliser, en termes de trésorerie, leurs disponibilités ou des ressources issues des retours de prêts pour accorder des subventions.

▪ **Autres composantes du résultat PEEC**

32

Les provisions pour risques et dépréciations, qui concernent pour l'essentiel la GARANTIE LOCA-PASS[®], la GRL[®] et le fonds de sécurisation des accédants PAS, ont un impact positif sur le résultat de la PEEC à hauteur de +47,8 M€ contre -13,9 M€ en 2012. A noter que la provision pour risques liée à la GRL[®] s'élève à **116 M€** en 2013 contre 145,5 M€ en 2012 (soit -29,5 M€).

Les pertes sur créances irrécouvrables totales s'élèvent à 52,0 M€ en 2013 dont **35 M€** imputées sur le résultat de la PEEC. Elles correspondent principalement aux pertes constatées sur des aides LOCA-PASS[®] accordées.

Les provisions nettes des reprises pour engagements à réaliser (subventions) constituent une charge à hauteur de **21,7 M€** en 2013.

Au final, le résultat de la PEEC, **déficitaire** à hauteur de **-83,3 M€**, n'est que partiellement couvert en 2013 par le résultat de gestion courante.

2.2. Le résultat de la gestion courante

Le résultat 2013 de la gestion courante d'Action Logement s'établit à **33,8 M€**.

L'analyse de l'évolution du résultat montre une tendance haussière des produits de fonctionnement entre 2012 et 2013 du fait de l'augmentation des produits de placement de trésorerie (+5,8 M€) ainsi que des dividendes (+1,9 M€) compensant la diminution des prélèvements sur fonds PEEC (-5,2 M€) et des intérêts perçus (-1,2 M€).

En millions d'euros	Variation 2013 / 2012	Variation 2012 / 2011
Prélèvements sur fonds PEEC	-5,2	-6,6
Produit des intérêts des prêts accordés	-1,2	-3,6
Dividendes et autres produits	+1,9	-2,0
Produits de placement de trésorerie ⁽¹⁾	+5,8	+8,9
<i>Soit une variation globale de</i>	+ 1,3	-3,3

⁽¹⁾ La hausse du niveau moyen de trésorerie compense la légère diminution du taux de rentabilité moyen de la trésorerie qui s'établit à 1,47 % en 2013 (contre 1,54 % en 2012).

Parallèlement, les **charges de fonctionnement** d'Action Logement affichent une **baisse** de **2,6 M€** sur la même période.

Les autres charges, qui correspondent pour l'essentiel aux frais d'actes et de contentieux (GRL[®], LOCA-PASS[®]), aux intérêts d'emprunt et aux charges fiscales, s'élèvent à 21,5 M€ en 2013.

▪ **La mesure de l'équilibre d'exploitation**

L'équilibre d'exploitation résulte de la différence entre les produits de gestion courante et les charges de gestion courante afin de déterminer le résultat opérationnel (hors prélèvement pour frais généraux, provisions, pertes et éléments exceptionnels).

Lorsque le résultat est bénéficiaire, la ressource dite de « gestion courante » peut être utilisée pour financer des emplois PEEC supplémentaires et alimenter en partie la réserve dite PSEEC³⁷.

Le résultat opérationnel permet donc de vérifier que les produits de gestion courante, (c'est-à-dire les ressources propres générées par l'activité des CIL) couvrent les charges de fonctionnement correspondantes, indépendamment du prélèvement pour frais généraux.

Les frais généraux des CIL peuvent en effet être couverts par un prélèvement prévu par l'article R. 313-33 du CCH. Ce taux applicable est indexé sur le montant des fonds collectés. Il est dégressif et affecté par tranche de fonds collectés.

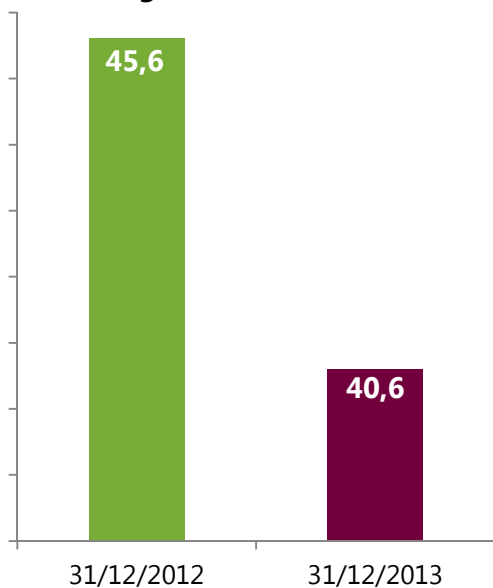
34

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation en valeur
Produits d'exploitation	325,9	319,5	6,4
Charges d'exploitation	(329,1)	(330,3)	1,2
Résultat opérationnel (hors prélèvement sur frais généraux)	(3,2)	(10,8)	7,6

Ainsi, le **résultat opérationnel**, qui reste déficitaire de **3,2 M€**, **s'améliore par rapport à 2012** (variation positive de 7,6 M€).

³⁷ Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction, anciennement Fonds Non Réglementés.

Evolution du prélèvement pour frais généraux (en M€)



Les fusions des CIL ont pour conséquence une diminution du montant de prélèvement sur les ressources de la PEEC au titre du financement des frais généraux.

Le prélèvement pour frais généraux a ainsi diminué de **11 %** entre 2012 et 2013. Cette tendance à la baisse devrait perdurer grâce aux 6 fusions prévues en 2014 et 2015.

▪ Les autres composantes du résultat de gestion courante

35

En 2013, l'impact des créances impayées³⁸ sur la gestion courante est de -10,4 M€ (contre -18,1 M€ en 2012) et concerne principalement la part des aides LOCA-PASS[®] non imputable sur les fonds PEEC conformément au guide comptable de l'ANPEEC.

Le résultat de gestion courante, après prise en compte des éléments exceptionnels, s'élève à 33,8 M€, en baisse de 2,9 % par rapport à 2012.

Néanmoins une fois isolé l'impact des éléments exceptionnels, le résultat de gestion courante a en fait augmenté de **10,2 M€** du fait de la tendance favorable de l'ensemble de ses composants et notamment :

- ☑ Une augmentation des produits de +1,3 M€, principalement liée aux produits de placements de trésorerie, corrélée à une diminution des charges de gestion courante (-1,2 M€).
- ☑ Une variation positive des dotations et reprises de dépréciations et provisions (+7,7 M€).

³⁸ Pertes irrécouvrables augmentées des dépréciations nettes.

Pour mémoire, l'année 2012 avait été marquée par des produits exceptionnels importants du fait de cessions d'immobilisations.

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation en valeur
Produits de gestion courante	366,5	365,2	1,3
Charges de gestion courante	(329,1)	(330,3)	1,2
Dotations nettes des reprises gestion courante	(10,4)	(18,1)	7,7
Résultat gestion courante avant éléments exceptionnels	27,0	16,8	10,2

2.3. Le résultat agrégé 2013

Ainsi, malgré un résultat de gestion courante positif à 33,8 M€, le résultat net agrégé est déficitaire à hauteur de -49,5 M€ en 2013 contre +2,2 M€ en 2012. Cette dégradation est essentiellement due au déficit du résultat de la PEEC (-83,3 M€). Il convient de noter que le résultat agrégé a été impacté favorablement en 2013 par 100,3 M€ de subventions exceptionnelles et +70,5 M€ d'impact net lié aux créances irrécouvrables, dépréciations et provisions PEEC, GRL[®] et gestion courante.

36

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012	Variation en valeur
Créances irrécouvrables PEEC	(35,0)	(36,1)	1,1
Créances irrécouvrables GC	(17,0)	(15,0)	(2,0)
Créances irrécouvrables	(52,0)	(51,1)	(0,9)
Dotations nettes des reprises PEEC (hors GRL [®])	18,2	(1,2)	19,4
Dotations nettes des reprises GC	6,6	(3,1)	9,7
Dotations / Reprises sur dépréciations et provisions (hors engagements)	24,8	(4,3)	29,1
Dotations nettes des reprises GRL[®]	29,6	(12,7)	42,3
Impact des créances irrécouvrables, dépréciations et provisions sur le résultat agrégé	2,4	(68,1)	70,5

3. Commentaires sur le tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie a pour but d'expliquer la variation de la trésorerie entre deux exercices selon trois catégories : les flux générés par l'activité, par les investissements en immobilisations et par le financement.

La trésorerie disponible d'Action Logement s'établit à 2 985,2 M€ au 31 décembre 2013, comparé à 2 888,9 M€ au 31 décembre 2012, soit une augmentation de 3,3 %.

Cette variation s'analyse comme suit à partir du tableau des flux de trésorerie.

3.1. Les flux de trésorerie liés à l'activité

Les flux de trésorerie liés à l'activité s'élèvent à **2,8 M€** en raison :

- De la marge d'autofinancement déficitaire à hauteur de **-87 M€** traduisant pour l'exercice 2013 un niveau de subventions versées et de charges de fonctionnement supérieur aux produits.
- De la variation du besoin en fonds de roulement, positive de **89,8 M€** en 2013 du fait principalement de l'impact positif sur le niveau de trésorerie lié à l'augmentation des subventions à verser à fin 2013. Cette évolution est liée à l'augmentation des enveloppes de subventions conjuguée à la publication tardive du décret enveloppes (subventions à décaisser en 2014).

37

3.2. Les flux de trésorerie liés aux investissements en immobilisations

Les flux de trésorerie liés aux investissements en immobilisations sont négatifs à **-52,4 M€**.

L'activité de prêts *stricto sensu*, permet de dégager un flux de trésorerie de 103,2 M€ en 2013, les retours de prêts étant supérieurs aux nouveaux prêts accordés. En effet, l'augmentation des

subventions versées engendre de fait, une diminution des nouveaux prêts consentis, plus particulièrement aux personnes physiques³⁹.

Par rapport à 2012, les **retours de prêts aux personnes physiques** ont en effet diminué de **118,8 M€**. Alors que l'activité de prêts à personnes physiques permettait de dégager de la trésorerie à hauteur de 375,5 M€ en 2012, le flux n'est plus que de 191,3 M€ en 2013.

Le niveau d'investissement en titres de participations, principalement SA d'HLM, s'élève à **162,4 M€** en 2013 versus 162,9 M€ en 2012, traduisant la cohérence de la stratégie d'investissement des CIL dans la construction de logements sociaux.

3.3. Les flux de trésorerie liés à l'activité de financement

Les flux générés par l'activité de financement affichent une ressource de **145,9 M€** et concernent la collecte versée sous forme de prêts par les entreprises et son remboursement à l'échéance (20 ans). Le remboursement de collecte aux entreprises s'élève à 144,2 M€ soit 14,3 % de plus qu'en 2013, du fait notamment des conséquences de la réduction à 5 ans du délai de prescription des fonds collectés sous forme de prêts.

38

Ainsi, la somme des flux de trésorerie liés aux trois catégories énumérées ci-dessus, se traduit en 2013 par un accroissement de la trésorerie globale d'Action Logement de **96,3 M€**.

³⁹ Prêts accession et prêts travaux.

4. Informations complémentaires

4.1. Analyse en flux de la valeur brute des immobilisations financières

En millions d'euros	01/01/2013	Emission de prêts / Acquisitions	Remb. de prêts / Cessions	Autres mouvements	31/12/2013
Participations	1 616,1	162,4	-7,0	11,1	1 782,6
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées	2 225,9	160,4	-179,0	4,4	2 211,7
Créances rattachées aux autres participations	1 460,0	63,0	-78,5	-9,9	1 434,6
Prêts aux personnes morales	6 869,0	473,2	-351,0	-14,4	6 976,8
Prêts aux personnes physiques	6 108,3	900,2	-1 091,5	-49,1	5 867,9
Autres immobilisations financières	41,0	1,9	-1,1	-0,1	41,7
Total immobilisations financières	18 320,3	1 761,1	-1 708,1	-58,0	18 315,3

En 2013, les immobilisations financières ont augmenté de 1 761,1 M€, principalement du fait de l'**accord de nouveaux prêts (1 596,8 M€)** et de l'acquisition de **titres** de participations (**162,4 M€**).

Les retours de prêts, en baisse généralisée en 2013, s'élèvent à 1 700 M€. Les retours de prêts aux personnes physiques qui génèrent plus de 60 % des retours totaux en 2013, subissent une **baisse de 118,8 M€ en 2013** (1 091,5 M€ versus 1 210,3 M€ en 2012).

Les autres mouvements sont composés des intérêts courus, reclassements et des créances transformées en subventions ou irrécouvrables.

4.2. Analyse en flux des fonds PEEC reçus sous forme de prêts

En millions d'euros	01/01/2013	Augmentation des emprunts	Remb. des emprunts	Autres mouvements ⁽¹⁾	31/12/2013
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	4 509,8	296,3	-144,2	-96,6	4 565,3
Total Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	4 509,8	296,3	-144,2	-96,6	4 565,3

⁽¹⁾ Concerne essentiellement les fonds prescrits transformés en subventions.

L'augmentation des fonds PEEC reçus sous forme de prêts, constitués de la collecte, est de **296,3 M€**. La collecte reçue sous forme de prêts arrivés à échéance, a fait l'objet d'un **remboursement aux entreprises pour 144,2 M€**.

4.3. Echancier des créances et dettes à long terme

L'échéancier des créances prévoit que **presque 40 % des créances immobilisées seront encaissées d'ici 5 ans** dont 2 Mds€ à moins d'un an.

57 % des remboursements de **prêts à personnes physiques** sont attendus **à moins de 5 ans** (3,3 Mds€), en corrélation avec la diminution de l'encours constatée.

En millions d'euros	Valeur brute	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées aux filiales et entreprises liées	2 211,7	242,5	492,4	1 476,8
Créances rattachées aux autres participations	1 434,6	83,6	298,5	1 052,5
Prêts aux personnes morales	6 976,8	437,8	1 335,6	5 203,4
Prêts aux personnes physiques	5 867,9	1 324,3	2 020,1	2 523,5
SOUS TOTAL CREANCES	16 491,0	2 088,2	4 146,6	10 256,2
ENGAGEMENTS reçus hors bilan ⁽¹⁾	1 000,2	1000,0 ⁽²⁾	0,2	
TOTAL CREANCES ET ENGAGEMENTS RECUS	17 491,2	3 088,2	14 403,0	

⁽¹⁾ Les garanties sont exclues car constitutives de décaissement qu'en cas de mise en jeu.

⁽²⁾ Emprunt CDC.

40

A moins d'un an, les créances et engagements reçus sont supérieurs aux dettes et engagements donnés du fait de l'emprunt contracté auprès de la CDC.

En millions d'euros	Valeur brute	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	0,4	0,1	0,2	0,1
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	4 565,3	471,0	735,1	3 359,1
Autres dettes financières	1,0	0,2	0,2	0,7
SOUS TOTAL DETTES	4 566,7	471,3	735,5	3 359,9
Politiques nationales	1 364,0	1 214,0	150,0	
Prêts aux personnes morales	1 185,9	657,9	528,0	
Prêts aux personnes physiques	298,8	280,6	18,2	
Autres engagements donnés	127,8	114,9	12,9	
ENGAGEMENTS donnés hors bilan ⁽¹⁾	2 976,5	2 267,4	709,1	
TOTAL DETTES ET ENGAGEMENTS DONNES	7 543,2	2 738,7	4 804,5	

⁽¹⁾ Les garanties sont exclues car constitutives de décaissement qu'en cas de mise en jeu.

4.4. Engagements donnés hors bilan

Les engagements donnés hors bilan s'élèvent à **7,7 Mds€ en 2013** dont une part estimée à **moins d'un an de 3,5 Mds€**.

L'engagement au titre des politiques nationales est de **1,4 Md€** et constitue le principal engagement en-dehors des garanties accordées qui ne seront constitutives d'un décaissement effectif qu'en cas de mise en jeu.

Ceux-ci se décomposent comme suit :

En millions d'euros	31/12/2013	Dont estimé <1 an	Dont estimé >1 an
Politiques nationales ⁽¹⁾	1 364,0	1 214,0	150,0
Prêts aux personnes morales	1 185,9	657,9	528,0
Prêts aux personnes physiques	298,8	280,6	18,2
Engagements de capitalisations ⁽²⁾	124,5	113,7	10,8
Garanties LOCA-PASS [®]	2 498,9	136,2	2 362,7
Cautions Foncière Logement	1 161,0	-	1 161,0
Nantissement de créances envers les OLS ⁽³⁾	1 100,0	1 100,0	-
Autres engagements	3,3	1,2	2,1
Total des engagements donnés hors bilan	7 736,4	3 503,6	4 232,8

⁽¹⁾ ANRU : 900 M€, FNAL : 450 M€, ANIL et ADIL : 9 M€, APAGL : 5 M€.

⁽²⁾ Source: Tableau Emplois-Ressources 2013.

⁽³⁾ Dans le cadre de l'emprunt CDC.

4.5. Engagements reçus hors bilan

Les engagements reçus en 2013 sont notamment constitués, pour respectivement 1 Md€ chacun :

- **Du contrat d'emprunt auprès de la CDC.**
- **De la garantie de l'Etat.**

En millions d'euros	31/12/2013	<i>Dont estimé <1 an</i>	<i>Dont estimé >1 an</i>
Emprunt auprès de la CDC	1 000,0	1 000,0	-
Garanties reçues ⁽¹⁾	1 057,8	1 000,0	57,8
Autres engagements reçus	0,2	-	0,2
Total des engagements reçus hors bilan	2 058,0	2 000,0	58,0

⁽¹⁾ Dont 1 000 M€ de garanties reçues de l'Etat au titre de l'emprunt CDC.

Par ailleurs, en contrepartie de leur participation au financement des programmes immobiliers, les CIL disposent également de **droits de réservation** (droit à la désignation de locataires parmi les salariés des entreprises demandeurs). Ce droit peut être :

- « **unique** » : désignation unique du locataire d'un logement.
- « **de suite** » : désignation successive des locataires d'un logement.

4.6. Effectif

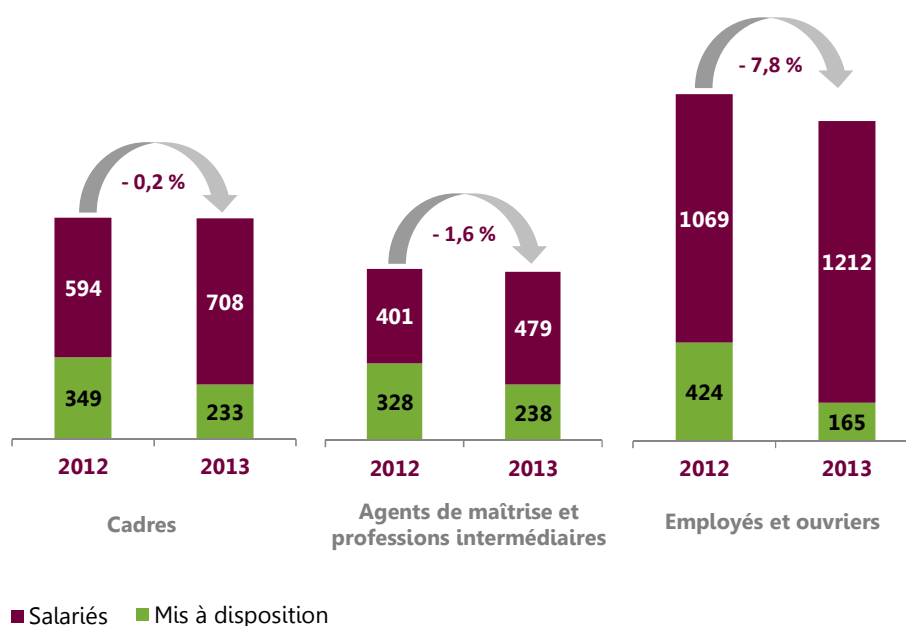
L'effectif total du périmètre agrégé s'élève à **3035 ETP⁴⁰** à fin 2013, **en baisse** par rapport à 2012 en cohérence avec la diminution des charges de fonctionnement. La part du personnel mis à disposition, principalement par les GIE tend à baisser au bénéfice d'une internalisation des ressources humaines au sein des CIL.

En Equivalent Temps Plein		31/12/2013	31/12/2012
Personnel salarié	Cadres y compris cadres dirigeants	708	594
	Agents de maîtrise et professions intermédiaires	479	401
	Employés et ouvriers	1212	1069
Total Personnel salarié		2399	2064
Personnel mis à disposition	Cadres y compris cadres dirigeants	233	349
	Agents de maîtrise et professions intermédiaires	238	328
	Employés et ouvriers	165	424
Total Personnel mis à disposition		636	1101⁽¹⁾
TOTAL des effectifs		3 035	3 165

⁽¹⁾ Correction par rapport à la publication 31/12/2012 : -81 ETP décomposés en -19 cadres, -16 agents de maîtrise et -46 employés.

43

L'ensemble des catégories de personnel est impacté par une diminution d'effectifs.



⁴⁰ Equivalent Temps Plein.



NOTES

Dotted lines for notes

UESL - Action Logement

Septembre 2014

LOCA-PASS[®], **MOBILI-PASS[®]**, **MOBILI-JEUNE[®]** sont des marques déposées pour le compte d'Action Logement.

La **GRL[®]** est un dispositif conçu par Action Logement et l'Etat et une marque déposée pour le compte de l'APAGL.



UESL - SIEGE SOCIAL
66 avenue du Maine
75682 Paris Cedex 14
Tél. : 01 44 85 81 00
www.actionlogement.fr