

2 **R**APPORT
0 **A**NNUEL
2 **S**TATISTIQUE ET
0 **F**INANCIER

Participation à l'effort de construction



Données



Indicateurs



Analyses

SOMMAIRE	3
LE MOT DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTRICE GENERALE	11
SYNTHESE	13
1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES	37
1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC.....	37
1.1.1 Principaux enseignements	37
1.1.2 Fonctionnement de la PEEC	37
1.1.3 Fonctionnement de la PSEEC.....	41
1.1.4 Fonctionnement de la PEAEC.....	41
1.1.5 Fonctionnement du fonds de garantie	42
1.1.6 Fonctionnement du fonds de fonctionnement	42
1.2 ACTEURS DE LA PEC.....	42
1.2.1 Entreprises	42
1.2.2 État.....	42
1.2.3 Action Logement depuis le 1 ^{er} janvier 2017.....	45
1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement.....	45
1.2.3.2 Organisation du groupe Action Logement.....	46
1.2.3.3 Action Logement Groupe (ALG)	47
1.2.3.4 Action Logement Services (ALS).....	47
1.2.3.4.1 Opérateur National de Ventes (ONV)	47
1.2.3.5 Action Logement Immobilier (ALI)	48
1.2.3.5.1 Foncière Transformation Immobilière (FTI).....	48
1.2.3.5.2 Foncière médico-sociale ENEAL (ex-SA HLM LOGEVIE)	49
1.2.4 Acteurs nationaux.....	50
1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)	50
1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)	53
1.2.5 Agences nationales	56
1.2.5.1 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)	56
1.2.5.2 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement)	57
1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL).....	58
1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)	58
1.2.8 Personnes morales	59
1.2.8.1 Entités bénéficiaires de la PEEC.....	61
1.2.8.1.1 Organismes du secteur HLM	61
1.2.8.1.2 Organismes du secteur associatif	61
1.2.8.1.3 Autres personnes morales.....	62
1.2.9 Personnes physiques	62
1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires.....	62
1.2.9.2 Propriétaires bailleurs.....	63
2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC	65
2.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENT DE L'EXERCICE 2020	65
2.2 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE.....	66
2.3 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE.....	71
2.3.1 Collecte totale	72

2.3.1.1	Analyse de la collecte nette reçue.....	72
2.3.1.2	Évolution à long terme de la PEC reçue.....	75
2.3.2	Autres ressources	78
2.4	EMPLOIS PEC.....	78
2.5	TRESORERIE GLOBALE.....	79
3	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC	81
3.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS.....	81
3.2	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC	82
3.3	COLLECTE PEEC.....	88
3.4	ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC.....	89
3.4.1	Nature de la collecte brute de la PEEC (hors compensation)	91
3.4.2	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par secteur d'activité.....	92
3.4.3	Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par tranche d'effectif.....	94
3.4.4	Analyse des entreprises contributrices.....	95
3.4.5	Analyse de territorialité de la collecte brute de la PEEC (hors compensation)	97
3.5	RETOURS DE PRETS PEEC.....	98
3.6	AUTRES RESSOURCES PEEC	100
3.6.1	Ressources d'emprunt nettes.....	100
3.7	FINANCEMENTS ISSUS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE.....	101
3.7.1	Analyse des financements accordés aux personnes morales	101
3.7.1.1	Analyse du financement des personnes morales selon la forme des financements.....	102
3.7.1.2	Analyse des financements selon le type d'opérations financées.....	104
3.7.1.3	Analyse des financements intragroupe selon les catégories de bénéficiaires.....	106
3.7.1.3.1	Synthèse des financements selon les bénéficiaires	106
3.7.1.3.2	Analyse des financements de l'AFL.....	107
3.7.1.3.3	Financement intragroupe au profit de l'ONV.....	111
3.7.1.3.4	Financements intragroupes au profit d'organismes HLM	112
3.7.1.3.5	Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires	114
3.7.1.4	Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires.....	115
3.7.1.5	Analyse des financements hors groupe du point de vue des organismes HLM bénéficiaires..	116
3.7.1.6	Répartition territoriale des financements.....	119
3.7.2	Analyse des financements accordés aux personnes physiques	120
3.7.2.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements.....	120
3.7.2.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées	121
3.7.2.3	Répartition territoriale des financements aux personnes physiques.....	122
3.7.3	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales	124
3.7.3.1	ANAH et FNAL	124
3.7.3.2	ANRU et Rénovation urbaine	124
3.7.3.3	FNAP	125
3.7.3.4	ANIL-ADIL.....	125
3.7.4	Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale.....	126
3.8	FINANCEMENTS ISSUS DU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE	131
3.8.1	Analyse des financements accordés aux personnes morales	131
3.8.1.1	Analyse des financements selon le type d'opérations financées.....	131
3.8.1.2	Analyse des financements selon les catégories des bénéficiaires.....	133

3.8.1.2.1	Analyse des financements intragroupe selon les catégories des bénéficiaires	133
3.8.1.2.2	Analyse des financements hors groupe selon les catégories des bénéficiaires	133
3.8.1.3	Répartition territoriale des financements	134
3.8.1.3.1	Analyse des emplois issus du PIV DOM	136
3.8.2	Analyses des financements accordés aux personnes physiques	136
3.8.2.1	Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements.....	137
3.8.2.2	Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées	137
3.8.2.3	Répartition territoriale des financements aux personnes physiques.....	138
3.8.3	Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales	139
3.8.4	Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois issus du PIV	139
3.9	SYNTHESE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDES	142
3.9.1	Zoom sur les équivalents - subventions dans le cadre du NPNRU.....	144
3.9.1.1	Analyse des prêts et des équivalents-subventions versés par Action Logement Services (ALS)	148
3.9.1.2	Prêts accordés par Action Logement Services.....	148
a.	Analyse des montants de prêts octroyés au regard de l'obligation réglementaire définie dans la convention tripartite du 16 janvier 2018.....	148
b.	Analyse des montants de prêts octroyés selon la localisation du bailleur bénéficiaire	149
3.9.1.2.1	Équivalents-subventions versés par Action Logement Services	150
a.	Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la famille du bailleur bénéficiaire.....	151
b.	Ventilation des prêts et équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la nature du bailleur bénéficiaire (intra groupe ou hors groupe Action Logement)	152
c.	Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la typologie du logement.....	154
d.	Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la localisation géographique du bailleur bénéficiaire	154
3.9.1.3	Analyse des subventions versées par l'ANRU	155
3.9.1.3.1	Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard des objectifs définis par la convention tripartite initiale et par son avenant.....	155
3.9.1.3.2	Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard selon la famille du bailleur bénéficiaire.....	157
3.9.1.3.3	Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard des équivalent-subventions versés par Action Logement Services.....	158
4	FONDS DE GARANTIE	159
4.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020	159
4.2	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE	159
4.3	GARANTIES ACCORDEES.....	160
4.4	APAGL	161
5	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC	163
5.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020	163
5.2	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC	163
5.3	COLLECTE PSEEC	165
5.4	RETOURS DE PRETS PSEEC	166
5.4.1	Retours de prêts accordés aux personnes morales	166
5.4.2	Retours de prêts accordés aux personnes physiques	167

5.5	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES	169
5.6	FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES.....	169
5.6.1	Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées....	169
6	RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC.....	173
6.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020	173
6.2	SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC	173
6.3	COLLECTE PEAEC.....	176
6.4	RETOURS DE PRETS PEAEC	177
6.5	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES.....	178
6.6	FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES	178
6.6.1	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements.....	179
6.6.2	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées	181
6.6.3	Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale	183
7	RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	189
7.1	FONCTIONNEMENT DU FONDS	189
7.2	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020	189
7.3	DETERMINATION DES FRAIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	189
7.4	EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT	190
8	PERFORMANCE ET COÛTS DE GESTION	193
8.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS.....	194
8.2	SYNTHESE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COÛTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	194
8.3	MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES	196
8.3.1	Moyens financiers d'Action Logement Services.....	196
8.3.1.1	Analyse des ressources annuelles.....	196
8.3.1.2	Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement.....	196
8.3.1.2.1	Ratio de structure financière	196
8.3.1.2.2	Ratio de fonds de roulement.....	198
8.3.2	Moyens humains d'Action Logement Services.....	198
8.3.3	Offre de logements	199
8.4	EFFICACITE OPERATIONNELLE	199
8.4.1	Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services	200
8.4.1.1	Activité au bénéfice des personnes morales.....	200
8.4.1.2	Activité au bénéfice des personnes physiques	201
8.4.1.3	Activité locative	202
8.4.2	Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois.....	202
8.4.2.1	Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois.....	202
8.4.2.2	Ratio de couverture des emplois	206
8.5	COUT DU RISQUE	207
8.5.1	Décomposition du coût du risque annuel	207
8.5.1.1	Structure des charges et du coût opérationnel.....	207

8.5.1.2	Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque	209
8.5.2	Analyse des dépréciations	209
8.5.2.1	Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques.....	209
8.5.2.2	Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques	209
8.5.2.3	Taux de recouvrement prévu des créances douteuses	210
8.6	COUT OPERATIONNEL	210
8.6.1	Structure des charges et du coût opérationnel	211
8.6.2	Coût opérationnel	212
8.6.3	Coût opérationnel normé.....	212
8.6.4	Ratio de couverture du coût opérationnel	213
8.7	RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR)	213
8.7.1	Ratio de solvabilité.....	213
8.7.2	Ratio de grands risques.....	214
8.7.3	Coefficient de liquidité	214
8.8	PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D’ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.....	215
8.8.1	Indicateurs de niveau d’endettement d’Action Logement Immobilier	215
8.8.2	Indicateurs de structure financière d’Action Logement Immobilier	216
8.8.3	Moyens humains d’Action Logement Immobilier.....	218
9	ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE	219
9.1	SYNTHESE DES EQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE	219
9.2	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS	220
9.3	ÉTATS DE SYNTHESE – COMPTES SOCIAUX	221
9.3.1	Entité Action Logement Groupe (ALG)	221
9.3.1.1	Bilan	221
9.3.1.2	Compte de résultat.....	223
9.3.2	Entité Action Logement Services (ALS)	225
9.3.2.1	Bilan	225
9.3.2.2	Compte de résultat.....	228
9.3.2.3	Trésorerie globale.....	230
9.3.3	Entité Action Logement Immobilier (ALI).....	231
9.3.3.1	Bilan	231
9.3.3.2	Compte de résultat.....	236
9.3.4	Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales.....	236
9.3.4.1	Bilan	236
9.3.4.2	Compte de résultat.....	240
9.3.5	Association Pour l’Accès aux Garanties Locatives (APAGL)	240
9.3.5.1	Bilan	240
9.3.5.2	Compte de résultat.....	243
9.3.6	Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2019 à 2020.....	243
9.4	ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L’EQUILIBRE FINANCIER D’ACTION LOGEMENT SERVICES	245
9.4.1	Évolution des ressources stables	245
9.4.2	Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables.....	246
9.4.3	Analyse de l’équilibre financier prospectif	248
9.5	ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDES	250

9.5.1	Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement	251
9.5.2	Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement.....	253
9.5.2.1	Périmètre d'Action Logement Groupe	253
9.5.2.2	Périmètre d'Action Logement Services	256
9.5.2.3	Périmètre d'Action Logement Immobilier	257
9.5.3	Analyse des comptes consolidés	258
9.5.3.1	Groupe Action Logement	258
9.5.3.2	Zoom sur les données RPLS du parc de logement social du groupe Action Logement.....	260
9.5.3.3	Sous-groupe Action Logement Services.....	275
9.5.3.4	Sous-groupe Action Logement Immobilier	280
9.5.3.5	Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées.....	294
9.5.4	Analyse financière des comptes consolidés	297
9.5.4.1	Action Logement Groupe	297
9.5.4.1.1	Structure financière	297
9.5.4.2	Action Logement Services.....	298
9.5.4.2.1	Profitabilité.....	298
9.5.4.2.2	Structure financière	298
9.5.4.2.3	Rentabilité économique	299
9.5.4.3	Action Logement Immobilier	300
9.5.4.3.1	Profitabilité.....	300
9.5.4.3.2	Structure financière	301
9.5.4.3.3	Rentabilité économique	303
10	ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC	305
10.1	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020	305
10.2	RESSOURCES DE LA SICF.....	305
10.3	EMPLOIS DE LA SICF	307
10.4	SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF	309
10.5	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	310
ANNEXES		313
ANNEXE I	CADRE METHODOLOGIQUE	315
I.1	CHAMP DU RAPPORT	315
I.1.1	Groupe Action Logement.....	315
I.1.2	Organismes HLM et SEM de logements sociaux	315
I.1.3	Organismes du secteur associatif.....	316
I.1.4	Agences nationales	316
I.2	PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES	316
I.2.1	Recueil auprès du groupe Action Logement	316
I.2.1.1	Données sociales.....	316
I.2.1.2	Données consolidées.....	317
I.2.2	Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux.....	317
I.2.3	Recueil auprès des organismes du secteur associatif	317
I.2.4	Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales	318
I.3	PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES.....	318
I.3.1	Principe général	318

I.3.2	Traitement des données manquantes.....	319
I.4	PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT	320
I.4.1	Données macro-économiques.....	320
I.4.1.1	Source et définition des données macro-économiques utilisées	320
I.4.1.2	Produit intérieur brut.....	321
I.4.1.3	Masse salariale.....	321
I.4.1.4	Évolution des données macro-économiques utilisées	321
I.4.2	Démographie des entreprises.....	322
I.4.3	Taux d'inflation.....	324
I.4.4	Rendement des obligations d'État sans risque	325
I.4.5	Coût du risque des prêts à l'habitat en France	326
I.4.6	Zonage territorial.....	327
I.5	APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION	328
I.5.1	Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance	328
I.5.1.1	Approche générale de détermination des indicateurs de performance.....	328
I.5.1.2	Typologie des indicateurs de performance	329
I.5.1.2.1	Indicateurs de ressources et de moyens.....	329
I.5.1.2.2	Indicateurs d'efficacité opérationnelle	329
I.5.1.2.3	Indicateurs d'efficience.....	329
I.5.1.2.4	Indicateurs de qualité	330
I.5.1.2.5	Indicateurs d'efficacité de la politique publique	330
I.5.1.2.6	Indicateurs d'efficacité-coût	330
I.5.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI	330
I.5.2.1	Indicateurs de performance et de gestion d'ALS.....	331
I.5.2.1.1	Indicateur relatif aux objectifs d'emplois	331
I.5.2.1.2	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	331
I.5.2.1.3	Indicateurs relatifs au coût du risque	333
I.5.2.1.4	Indicateurs relatifs aux coûts de gestion	334
I.5.2.1.5	Ratios réglementaires	335
I.5.2.2	Indicateurs de performance et de gestion d'ALI.....	336
I.5.2.2.1	Indicateurs relatifs à l'équilibre financier.....	336
ANNEXE II	DONNEES DIVERSES	339
II.1	COLLECTE PEC BRUTE (HORS COMPENSATION) TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE	339
II.2	COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE	340
II.3.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) de la convention quinquennale.....	340
II.3.1	Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) du PIV	341
II.4.1	Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale.....	342
II.4.2	Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale.....	343
II.5.1	Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour personnes physiques.....	344
II.5.2	Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour personnes morales.....	345
II.5.3	Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour politique publiques nationales	345
ANNEXE III	LISTE DES SIGLES UTILISES.....	347

LE MOT DE LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTRICE GENERALE

L'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) est chargée d'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction et d'évaluer la contribution de cette participation aux catégories d'emplois fixées par la loi ainsi que le respect des conventions signées dans ce cadre entre le groupe Action Logement et l'État. En s'appuyant sur ses constats, analyses et recommandations, l'agence s'assure que la mise en œuvre des missions et priorités définies par l'État répondent aux enjeux sociétaux et aux besoins croissants de logement et de rénovation des logements des personnes aux ressources modestes.

C'est dans ce cadre que le conseil d'administration de l'agence a approuvé le 27 janvier 2022 le rapport annuel statistique et financier de l'exercice 2020 sur la participation des employeurs à l'effort de construction.

L'exercice 2020 est marqué par un soutien important d'Action Logement auprès des personnes morales et des personnes physiques ainsi qu'aux politiques publiques nationales et cela malgré le contexte de crise sanitaire inédit et un démarrage tardif du plan d'investissement volontaire (PIV) par Action Logement.

Ainsi, Action Logement Services, chargé de mettre en œuvre les emplois prévus par la convention quinquennale et ses avenants, a largement augmenté le niveau des financements accordés, ce qui conduit pour la première fois de la période quinquennale 2018-2022 à un excédent des emplois sur les ressources de la PEC. La progression des emplois de la PEC est cohérente avec les engagements pris par le groupe envers l'État puisque les niveaux d'emplois sont proches des enveloppes prévues par la convention quinquennale et par le Plan d'Investissement Volontaire. Cet accroissement de financement a contribué à consommer la trésorerie nette de la collecte d'Action Logement Services en 2020, sans remettre en cause sa situation financière. Le groupe a déployé les axes du PIV et a également mis en place des aides COVID afin d'accompagner les personnes physiques, financièrement fragilisées par la crise sanitaire.

L'agence constate cependant que les aides aux personnes morales continuent d'être majoritairement destinées aux entités du groupe sous forme de dotations en fonds propres.

Malgré une baisse de la trésorerie nette du groupe, Action Logement dispose de marges de manœuvre financières suffisantes pour continuer à faire face à ses engagements inscrits dans la convention quinquennale et ses avenants. Les indicateurs qui permettent d'évaluer l'efficacité avec laquelle Action Logement s'acquitte de sa mission d'intérêt général et l'efficacité de sa gestion mettent en évidence en 2020 une gestion maîtrisée par Action Logement Services.

Action Logement constitue un acteur majeur du secteur du logement social avec une solidité financière certaine puisqu'il demeure le 1er groupe français de logement social et le 1er groupe de production de logement social. Les exercices futurs doivent permettre au groupe d'intensifier et d'accélérer ses investissements en faveur de la réhabilitation et la production de logements.

Lors de la précédente édition de son rapport, l'agence avait formulé des recommandations au groupe, dont certaines ont été levées partiellement ou totalement avec le déploiement des axes du PIV au cours de l'année 2020. L'agence a constaté l'évolution des conditions d'éligibilité de certains produits (notamment les prêts

accession, VISALE) afin de faciliter leur accessibilité dès la fin 2020 mais également à la suite de la signature de l'avenant de relance du 15 février 2021.

L'agence maintient la recommandation concernant les conditions d'éligibilité aux produits d'Action Logement afin d'améliorer leur distribution et leur efficacité en termes d'effet de levier. Ainsi, certaines aides destinées aux personnes physiques sont fortement concurrencées par d'autres dispositifs proposés par l'État et par les banques privées, notamment en ce qui concerne l'accession à la propriété ou la rénovation des logements. Compte tenu de la multiplicité des dispositifs d'aide pouvant exister, la nécessité d'une réflexion pour la mise en place d'un guichet unique reste également soulevée. La création de nouvelles aides au bénéfice des personnes physiques et des personnes morales pourrait également intervenir. L'agence réitère également la recommandation d'une distribution des financements répondant de façon mieux adaptée aux besoins des entités du logement social et plus largement adressée aux acteurs extérieurs au groupe. L'agence recommande enfin de suspendre le versement de la troisième tranche de financement à l'ONV tant que les fonds disponibles permettent de couvrir les opérations d'achat à venir et que l'entité n'a pas diversifié ses sources de financements. Elle préconise également d'adapter la stratégie de commercialisation des logements pour assurer une dynamisation rapide des ventes et respecter les objectifs initialement prévus.

Action Logement doit poursuivre la trajectoire de réduction de ses frais de fonctionnement, que le groupe est tenu de maîtriser au regard de ses engagements définis par la convention quinquennale et ses avenants.

L'agence restera attentive aux actions mises en place par le groupe dans la continuité de la dynamique observée en 2020, pour déployer et adapter les emplois destinés aux personnes physiques et aux personnes morales pour répondre aux besoins croissants de logement des personnes et des familles aux ressources modestes.

Martine LATARE

La présidente du conseil d'administration

Rachel CHANE-SEE-CHU

La directrice générale

SYNTHESE

En application du 4° du I de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), l'ANCOLS a notamment pour mission « d'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction ». À ce titre, elle établit un « rapport annuel sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et sur la situation financière des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction », rapport approuvé par son conseil d'administration selon les dispositions du 12° du I de l'article R. 342-2 du CCH.

Les principaux enseignements à tirer de la présente édition du rapport concernant l'exercice 2020 sont développés ci-après. Cette édition constitue le troisième exercice pour la période quinquennale (2018-2022) couverte par la convention du 16 janvier 2018 signée avec l'État, celle-ci ayant été modifiée par un premier avenant signé le 24 mai 2018 puis par un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) signé le 25 avril 2019.

L'avenant « Relance » conclu entre l'Etat et Action Logement le 15 février 2021 a modifié la convention quinquennale 2018-2022, le PIV ainsi que sa déclinaison dans les DROM. Il s'inscrit dans le cadre du plan « France Relance » présenté par le Gouvernement en septembre 2020 afin de répondre aux besoins nés de la crise de la COVID-19 et notamment de reconsidérer les priorités d'investissements dans le logement social pour les années 2021 et 2022.

Enfin, l'exercice clos au 31 décembre 2020 constitue le troisième exercice de certification des comptes consolidés du groupe Action Logement. Les comptes consolidés tels qu'ils ont été analysés par l'Agence seront présentés dans le présent rapport.

L'ANCOLS note que le suivi des données opérationnelles s'améliore pour l'entité ALS, même si celui-ci n'est pas encore optimal notamment pour la fiabilité des données relatives à la collecte de la PEEC auprès des entreprises contributrices. Ce constat a été également relevé par la Cour des Comptes dans son rapport d'octobre 2021 ainsi que par l'agence dans l'étude sur les investissements directs liés à la Participation des Employeurs à l'Effort Construction (octobre 2020).

Principaux enseignements de l'exercice 2020

La mobilisation importante d'Action Logement au cours de l'exercice 2020 a conduit à un **fort excédent des emplois sur les ressources de 1 527,3 millions d'euros fin 2020**, à l'inverse des années précédentes pour lesquelles il existait **un excédent élevé des ressources sur les emplois de 468,8 millions d'euros en 2018 et de 816,3 millions d'euros en 2019**.

L'évolution des emplois nets observés et des en-cours PEC montre une amélioration significative des aides accordées aux personnes physiques et aux personnes morales.

En 2020, les financements restent majoritairement accordés aux entités du groupe. Néanmoins, l'exclusion des dotations en fonds propres de titres du périmètre d'analyse des financements accordés met en évidence que les prêts et subventions sont majoritairement versés à des personnes morales extérieures au groupe.

Malgré les financements importants apportés en 2020, le niveau de la trésorerie d'Action Logement Services reste élevé ce qui confirme ainsi sa capacité à accroître la production et la réhabilitation de logements.

Les indicateurs dédiés à l'appréciation de la performance de gestion mettent en évidence en 2020 une gestion maîtrisée par Action Logement Services.

Le périmètre de consolidation est plus restreint, ceci résultant notamment d'opérations de rapprochement au sein du groupe. Le nombre d'entités consolidées est passé de 118 en 2018 à 97 en 2019, puis 90 en 2020.

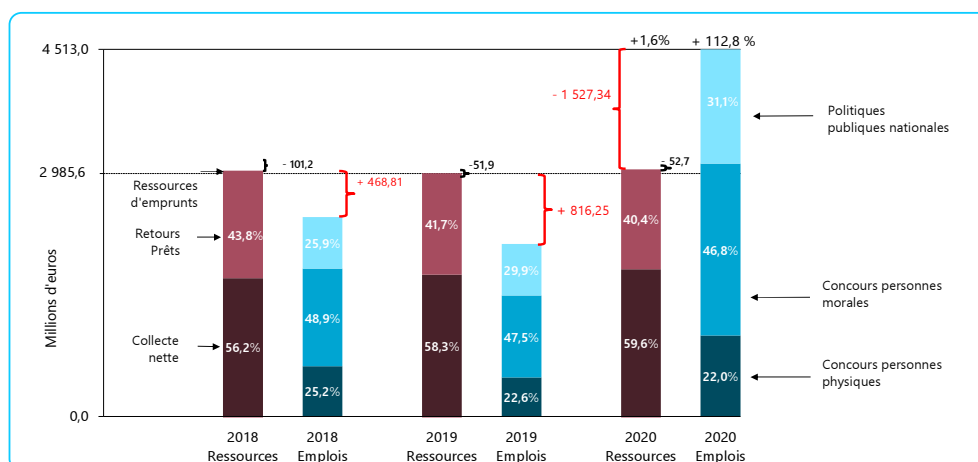
Avec un parc de logements qui représente 17,4% du parc de logements social au 1^{er} janvier 2020, le groupe Action Logement constitue un acteur majeur du secteur du logement social avec une solidité financière certaine.

Les évolutions de l'exercice ont été prises en compte dans l'actualisation des recommandations émises au titre de l'exercice 2019 ce qui a conduit à lever 9 recommandations, à lever partiellement 9 recommandations et à maintenir en l'état 16 recommandations. De plus, une nouvelle recommandation a été formulée en 2020 concernant l'ONV.

Une mobilisation importante d'Action Logement au cours de l'exercice 2020 qui conduit pour la première année à un excédent des emplois sur les ressources

La synthèse des flux financiers de ressources et d'emplois PEC¹ sur l'exercice 2020 met en évidence un solde déficitaire des ressources sur les emplois à hauteur de 1 527,3 millions d'euros alors que l'exercice 2019 présentait un solde excédentaire de 816,3 millions d'euros.

Au titre de l'exercice 2020, les emplois de la PEC s'élèvent à 4 513 millions d'euros, soit une hausse de 112,8% par rapport à l'exercice 2019 liée aux aides issues de la convention quinquennale, du PIV et de la loi de finances octroyées aux personnes physiques, aux



personnes morales ainsi qu'aux politiques publiques nationales. Dans le cadre de la crise sanitaire, Action Logement Services a également attribué 24,3 millions d'aides COVID. Cette progression des emplois converge avec le niveau des engagements pris par Action Logement.

¹ La PEC comprend la PEEC, la PSEEC (Participation Supplémentaire à l'Effort de construction) et la PEAC (Participation obligatoire à l'effort de construction dans le secteur agricole)

Détail par fonds du déficit ressources-emplois de la PEC

Données en millions d'euros

Rubriques	2020	2019	Variation 2020/2019	2018	Variation 2019/2018
Ressources PEEC	2 922,95	2 863,63	+ 2,1%	2 835,24	+ 1,0%
Total des emplois PEEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 386,92	2 009,46	+ 118,3%	2 339,93	- 14,1%
Emplois PEEC (convention quinquennale)	2 134,23	2 009,46	+ 6,2%	2 339,93	- 14,1%
<i>Concours aux personnes morales</i>	<i>1 204,74</i>	<i>1 007,69</i>	<i>+ 19,6%</i>	<i>1 198,86</i>	<i>- 15,9%</i>
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>425,49</i>	<i>467,77</i>	<i>- 9,0%</i>	<i>606,07</i>	<i>- 22,8%</i>
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	<i>504,00</i>	<i>534,00</i>	<i>- 5,6%</i>	<i>535,00</i>	<i>- 0,2%</i>
Emplois PEEC (PIV)	1 728,42				
<i>Concours aux personnes morales</i>	<i>909,28</i>				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>519,14</i>				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	<i>300,00</i>				
Emplois PEEC (aides COVID)	24,28				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>24,28</i>				
Emplois PEEC (loi de finances)	500,00				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	<i>500,00</i>				
Flux Ressources - Emplois PEEC	-1 463,97	854,17	- 271,4%	495,31	+ 72,5%
Ressources PSEEC	24,92	39,27	- 36,5%	54,02	- 27,3%
Total des emplois PSEEC (hors financement de l'AFL) (convention quinquennale)	2,94	2,11	+ 39,6%	1,64	+ 28,2%
<i>Concours aux personnes morales</i>				<i>0,07</i>	<i>- 100,0%</i>
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>2,94</i>	<i>2,11</i>	<i>+ 39,6%</i>	<i>1,58</i>	<i>+ 33,9%</i>
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	21,98	37,16	- 40,9%	52,37	- 29,0%
Ressources PEAEC	37,74	34,31	+ 10,0%	31,32	+ 9,6%
Total des emplois PEAEC (convention quinquennale et PIV)	23,09	9,33	+ 147,6%	10,19	- 8,5%
Emplois PEAEC (convention quinquennale)	10,02	9,33	+ 7,4%	10,19	- 99,3%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>10,02</i>	<i>9,33</i>		<i>10,19</i>	
Emplois PEAEC (PIV)	12,56				
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>12,56</i>				
Emplois PEAEC (aides COVID)	0,52				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>0,52</i>				
Flux Ressources - Emplois PEAEC	14,65	24,99	- 41,4%	21,13	+ 18,3%
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	-1 427,34	916,32	- 255,8%	568,81	+ 61,1%
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC	100,00	100,00		100,00	
Ressources et Emplois PEC	-1 527,34	816,32	- 287,1%	468,81	+ 74,1%
Total des Ressources PEC	2 985,61	2 937,21	+ 1,6%	2 920,57	+ 0,6%
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 512,96	2 120,89	+ 112,8%	2 451,76	- 13,5%
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	2 247,19	2 120,89	+ 6,0%	2 451,69	- 13,5%
<i>Concours aux personnes morales</i>	<i>1 204,74</i>	<i>1 007,69</i>	<i>+ 19,6%</i>	<i>1 198,86</i>	<i>- 15,9%</i>
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>438,45</i>	<i>479,20</i>	<i>- 8,5%</i>	<i>617,83</i>	<i>- 22,4%</i>
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	<i>604,00</i>	<i>634,00</i>	<i>- 4,7%</i>	<i>635,00</i>	<i>- 0,2%</i>
Total des emplois PEC (PIV)	1 740,97				
<i>Concours aux personnes morales</i>	<i>909,28</i>				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	<i>531,69</i>				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	<i>300,00</i>				
Total des emplois PEC (aides COVID)	24,79				
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	500,00				

Le solde de l'ensemble des fonds baisse par rapport à 2019. Le fonds PEEC enregistre la plus grande baisse liée aux aides issues de la convention quinquennale et du PIV octroyées aux personnes physiques, aux personnes morales et aux politiques publiques nationales.



Détail des ressources PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 339,90	44,9%	- 11,8%	1 518,86	51,7%	+ 2,0%	1 488,67	51,0%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	232,04	7,8%	+ 4,2%	222,69	7,6%	+ 6,5%	209,13	7,2%
Compensation Etat	238,00	8,0%						
Collecte totale PEC (A)	1 809,94	60,6%	+ 3,9%	1 741,55	59,3%	+ 2,6%	1 697,80	58,1%
Retours prêts Personnes morales	639,18	21,4%	+ 5,2%	607,87	20,7%	- 3,3%	628,40	21,5%
Retours prêts Personnes physiques	589,23	19,7%	- 7,9%	639,67	21,8%	- 8,0%	695,63	23,8%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts (B)	1 228,41	41,1%	- 1,5%	1 247,54	42,5%	- 5,8%	1 324,02	45,3%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	3 038,35	101,8%	+ 1,6%	2 989,09	101,8%	- 1,1%	3 021,82	103,5%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-52,74	-1,8%	+ 1,7%	-51,88	-1,8%	- 48,8%	-101,25	-3,5%
Ressources totales PEC (C+D)	2 985,61	100,0%	+ 1,6%	2 937,21	100,0%	+ 0,6%	2 920,57	100,0%

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 985,6 millions d'euros, soit 1,6% de plus qu'en 2019. La collecte totale PEC (compensation incluse) qui constitue la première composante des ressources de la PEC en 2020, augmente de 3,9% entre les deux exercices. Elle représente 60,6% des ressources globales. Les ressources d'emprunt nettes sont négatives sur l'exercice puisqu'aucune somme n'a été débloquée par Action Logement et que des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 52,7 millions d'euros. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisées sur la période de 2018 à 2020 est négatif de 256,1 millions d'euros.

Détail des emplois personnes morales et personnes physiques de la PEC de 2018 à 2020

Emplois PM et PP de la PEC de 2018 à 2020 hors politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Emplois PEEC - Personnes morales	2 114,02	68,5%	+ 109,8%	1 007,69	67,8%	- 15,9%	1 198,86	66,0%
Emplois PEEC - Personnes physiques	944,63	30,6%	+ 101,9%	467,77	31,5%	- 22,8%	606,07	33,4%
Total emplois PEEC	3 058,65	99,2%	+ 107,3%	1 475,46	99,2%	- 18,3%	1 804,93	99,3%
Emplois PSEEC - Personnes morales							0,07	0,0%
Emplois PSEEC - Personnes physiques	2,94	0,1%	+ 39,6%	2,11	0,1%	+ 33,9%	1,58	0,1%
Total emplois PSEEC	2,94	0,1%	+ 39,6%	2,11	0,1%	+ 28,2%	1,64	0,1%
Emplois PEAEC - Personnes morales								
Emplois PEAEC - Personnes physiques	23,09	0,7%	+ 147,6%	9,33	0,6%	- 8,5%	10,19	0,6%
Total emplois PEAEC	23,09	0,7%	+ 147,6%	9,33	0,6%	- 8,5%	10,19	0,6%
Total emplois PEC (convention quinquennale et PIV)	3 084,68	100,0%	+ 107,5%	1 486,89	100,0%	- 18,2%	1 816,76	100,0%

Les emplois PEC sont composés à plus de 99% par les emplois PEEC pour les trois années. Les emplois PEC s'élèvent à 3 084,7 millions d'euros et sont en hausse de 107,5% par rapport à 2019 après une baisse de 18,2% entre 2018 et 2019. Cette évolution s'explique essentiellement par l'augmentation des emplois PEEC personnes morales et personnes physiques au titre de l'exercice 2020 dans le cadre du PIV et de la Nouvelle Convention Quinquennale. Les emplois PSEEC et PEAEC sont exclusivement versées aux personnes physiques.

En dépit des efforts constatés, les niveaux d'emplois restent en deçà des enveloppes prévues par la convention quinquennale en 2020

La convention quinquennale fixe les enveloppes 2018 à 2022 pour chaque catégorie d'emplois. Au titre du troisième exercice de la période quinquennale 2018-2022, les emplois réalisés s'élèvent à 2 410,6 millions d'euros, soit en-deçà du total des enveloppes minimales qui sont de 2 590,0 millions d'euros.

Synthèse des emplois PEEC réalisés dans le cadre de la Convention Quinquennale par Action Logement et des enveloppes sur la période 2018-2022 Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022									
	2018		2019		2020		2021		2022	
	Réalisé	Enveloppes	Réalisé	Enveloppes	Réalisé	Enveloppes	Engagement	Enveloppes	Engagement	Enveloppes
Concours aux personnes physiques	606,1	Min 651 Max 651	467,8	Min 727 Max 727	425,5	Min 791 Max 791	799,0	Min 799 Max 799	795,0	Min 795 Max 795
Concours aux personnes morales	1 197,6	Min 1 324 Max 1 374	1 004,8	Min 1 273 Max 1 273	1 201,3	Min 1 284 Max 1 284	1 252,0	Min 1 201 Max 1 201	1 263,0	Min 1 213 Max 1 213
Financement des politiques nationales	535,0	Min 519 Max 701	534,0	Min 509 Max 701	504,0	Min 509 Max 701	860,0	Min 509 Max 701	746,0	Min 509 Max 621
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,2	Min 6 Max 6	2,9	Min 6 Max 6	3,4	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6	6,0	Min 6 Max 6
Transfert vers PIV	0,0	Min 0 Max 0	0,0	Min 0 Max 0	0,0	Min 0 Max 0	170,0	Min 0 Max 0	240,0	Min 0 Max 0
Emplois réels	2 339,9		2 009,5		2 134,2		3 087,0		3 050,0	
Ajustements pour engagements et provisions	43,9		-64,1		276,4		0,0		0,0	
Totaux	2 383,8	Min 2 500 Max 2 732	1 945,4	Min 2 515 Max 2 707	2 410,6	Min 2 590 Max 2 782	3 087,0	Min 2 515 Max 2 707	3 050,0	Min 2 523 Max 2 635

(*) Les engagements ont été définis par la convention quinquennale et actualisés avec l'avenant relatif au Plan d'Investissement Volontaire (PIV). Les enveloppes minimales et maximales définies par la convention quinquennale n'ont pas été corrigées par l'avenant relatif au PIV.

Note : les montants présentés ne prennent pas en compte les 500 millions d'euros versés au FNAL dans le cadre de la loi de finances n°2019-1479 du 28 décembre 2019.

Les emplois réalisés dans le cadre du PIV s'élèvent à 1 728,4 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante : 519,1 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques, 909,3 millions sont distribués aux personnes morales et 300 millions sont dédiés au FNAP.

Les emplois du PIV ne sont pas annualisés. Le taux de réalisation s'élève à 32,4% pour les concours aux personnes physiques et 13,9% pour les concours aux personnes morales à fin 2020. Quant aux politiques publiques nationales, l'engagement total est de 900 millions d'euros sur la période triennale. L'exercice 2020 constitue la première année de versement de 300 millions d'euros envers le FNAP. D'autre part, conformément à l'article 225 de la loi de finances n°2019-1479 du 28 décembre 2019 pour 2020, ALS a également attribué une subvention de 500 millions d'euros au FNAL.

Synthèse des emplois PEEC réalisés dans le cadre du PIV par Action Logement

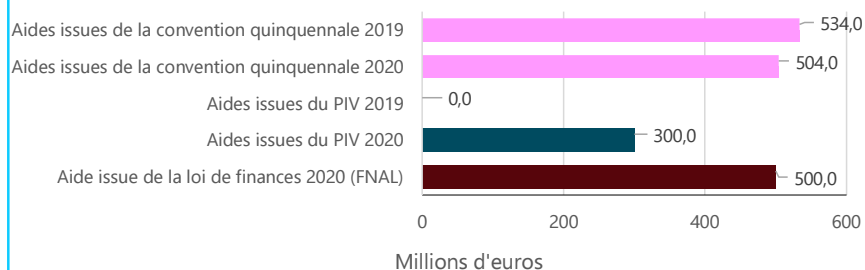
Données en millions d'euros

Rubriques	2020			2019
	Engagements	Réalisé	% réalisation	Réalisé
Concours aux personnes physiques (*)	1 600,0	519,1	32,4%	8,3
Concours aux personnes morales (*)	6 565,0	909,3	13,9%	
Financement des politiques nationales (**)	300,0	300,0	100,0%	
Total aides issues du PIV	8 465,0	1 728,4		8,3

(*) Les engagements sont établis pour la période 2020-2022.

(**) Les engagements sont établis pour l'exercice 2020.

Aides aux politiques publiques nationales en 2019 et 2020



L'analyse détaillée par catégorie d'emplois, pour chacune des familles de bénéficiaires identifiées dans le tableau ci-dessus, met en évidence des niveaux d'emplois inférieurs aux limites minimales de la convention quinquennale, à l'exception des politiques publiques nationales.

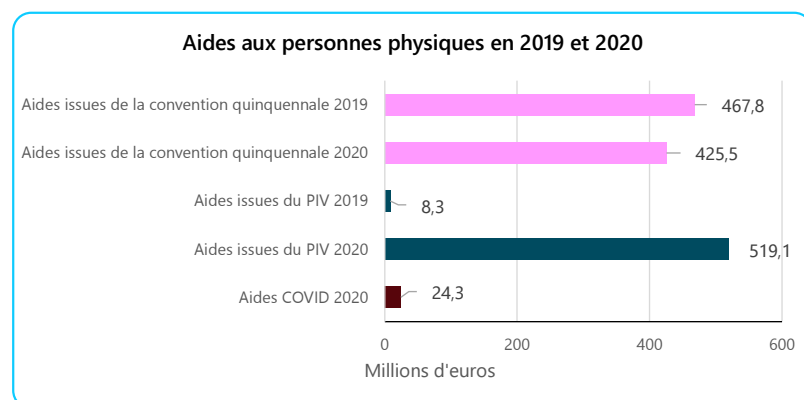
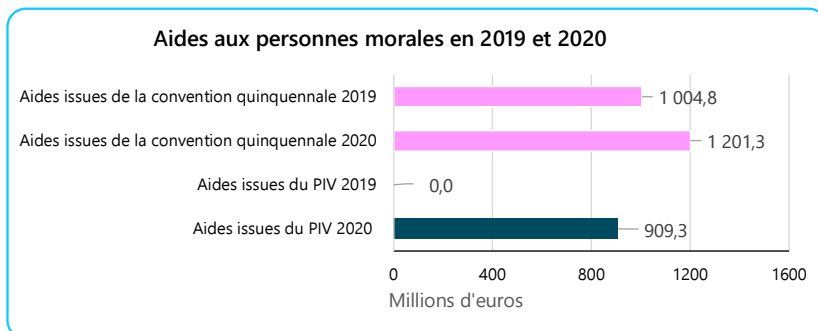
Pour l'exercice 2020, le financement des politiques publiques nationales (ANRU – PNRU/NPNRU, ANIL et ADIL, FNAL et FNAP) se situent dans les fourchettes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale 2018-2022. Les financements accordés au titre des opérations entrant dans le cadre des politiques publiques nationales s'élèvent à 1 304 millions d'euros en 2020 contre 534 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 144,2%. Les politiques publiques nationales se situent dans les fourchettes minimales et maximales prévues par la convention



quinquennale 2018-2022. Le montant de l'enveloppe minimale s'élève à 509 millions d'euros alors que le montant réalisé s'élève à 504 millions d'euros au titre de 2020.

Les concours directs aux personnes morales augmentent de 109,8% par rapport à 2019 et s'élèvent à 2 114 millions d'euros² en 2020. La convention quinquennale 2018-2022 et son avenant du 24 mai 2018 avaient prévu une enveloppe minimale et maximale de 1 284 millions d'euros pour 2020

concernant les concours aux personnes morales. Les emplois réalisés au cours de l'exercice pour 1 201,3 millions d'euros sont inférieurs à l'enveloppe sus-citée.



Les concours aux personnes physiques augmentent de 107,1% par rapport à 2019 et s'élèvent à 968,9 millions d'euros en 2020. Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques est inférieur à l'enveloppe maximale, soit 425,5 millions d'euros pour une enveloppe de 791 millions d'euros.

Une amélioration significative des aides accordées aux personnes physiques et aux personnes morales

La vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC met en exergue une amélioration importante du soutien d'Action Logement pour l'ensemble des catégories d'emplois. Concernant les financements aux personnes physiques, leurs retours s'établissent à 589,2 millions d'euros et les nouvelles interventions atteignent 994,9 millions d'euros en 2020, soit des emplois nets de 405,7 millions d'euros. S'agissant des concours aux personnes morales, les emplois nets sont en hausse avec un montant de 1 474,8 millions d'euros contre 399,9 en 2019. Quant aux politiques publiques nationales, elles présentent des financements à hauteur de 1 404 millions d'euros contre 634 millions d'euros en 2019.

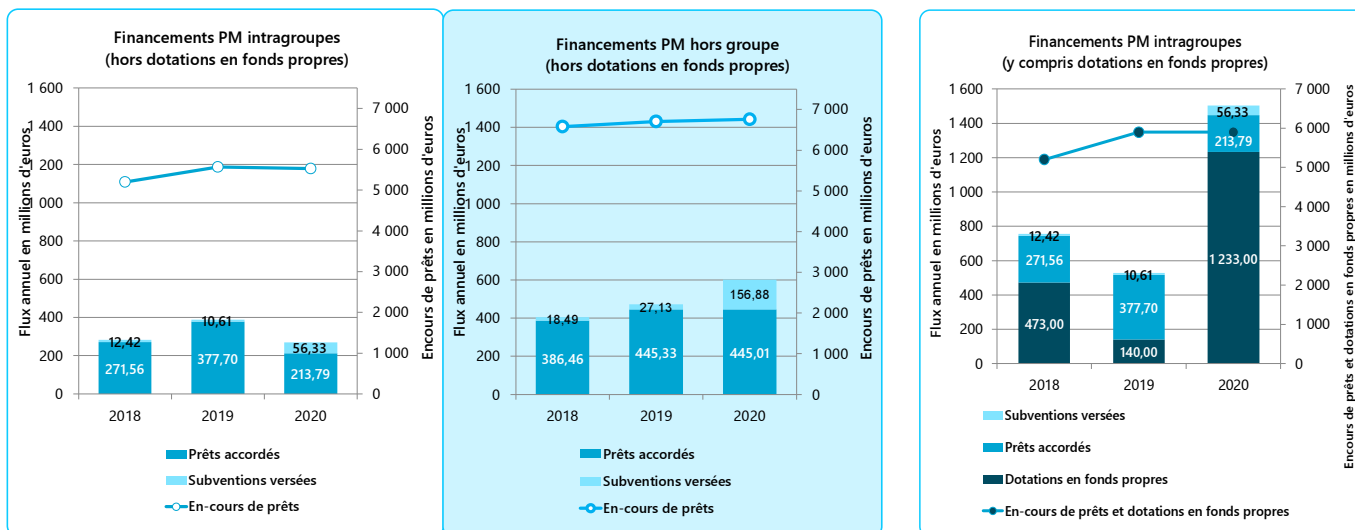
² L'écart de 3,4 millions d'euros avec le total du graphique (2 110,6 millions d'euros) correspond aux aides versées concernant l'expérimentation et l'ingénierie territoriale dans le cadre de la convention quinquennale.

Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	213,8	246,7	-32,9	5 527,3	377,7	206,0	171,7	5 565,7	83,9	5 200,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 233,0		1 233,0	666,0	140,0		140,0	333,1	473,0	0,1
Subventions	56,3		56,3		10,6		10,6		12,4	
Groupe Action Logement	1 503,1	246,7	1 256,4	6 193,3	528,3	206,0	322,3	5 898,8	569,3	5 200,6
Prêts	445,0	392,0	53,1	6 760,0	445,3	401,0	44,4	6 706,5	-37,9	6 578,6
Titres										
Subventions	156,9		156,9		27,1		27,1		18,5	
Hors groupe Action Logement	601,9	392,0	209,9	6 760,0	472,5	401,0	71,5	6 706,5	-19,4	6 578,6
Non ventilés	9,0	0,5	8,5	15,3	6,9	0,9	6,1	24,4	20,6	292,8
Total Personnes Morales	2 114,0	639,2	1 474,8	12 968,6	1 007,7	607,9	399,9	12 629,7	570,5	12 072,0
Prêts	274,0	589,2	-315,2	3 454,7	373,1	639,7	-266,6	3 738,7	-194,4	4 091,4
Subventions	720,9		720,9		106,1		106,1		116,6	
Total Personnes Physiques	994,9	589,2	405,7	3 454,7	479,2	639,7	-160,5	3 738,7	-77,8	4 091,4
PNRU/ANRU	445,0		445,0		475,0		475,0		476,0	
AFL	100,0		100,0		100,0		100,0		100,0	
FNAL	500,0		500,0							
FNAP	350,0		350,0		50,0		50,0		50,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	1 404,0		1 404,0		634,0		634,0		635,0	
Total lié aux interventions	4 513,0	1 228,4	3 284,6	16 423,3	2 120,9	1 247,5	873,5	16 368,3	1 127,7	16 163,4

En 2020, les dotations en fonds propres deviennent la première forme de financements à destination des personnes morales et sont exclusivement accordées aux entités appartenant au groupe. Les prêts et les subventions sont majoritairement versés à des personnes morales extérieures au groupe.



On observe une hausse des nouveaux financements aux personnes morales intragroupes incluant les titres qui passent de 528,3 millions en 2019 à 1 503,1 millions d'euros en 2020. Quant aux nouveaux financements accordés aux personnes morales hors groupe à l'exclusion des dotations en fonds propres, ils sont de 601,9 millions d'euros en 2020 contre 472,5 millions d'euros en 2019. Si les dotations en fonds propres sont comprises dans l'analyse, il ressort que les financements versés aux entités du groupe (71,4% du total des financements versés aux personnes morales) sont plus importants que les financements réalisés avec des entités n'appartenant pas au groupe (28,6% du total des financements versés aux personnes morales). Néanmoins, si l'on exclut de l'analyse les financements

versés sous forme de dotations en fonds propres, les financements accordés aux personnes morales hors groupe représentent 69 % du total des financements versés aux personnes morales, soit une proportion plus élevée que les financements groupe.

Malgré les financements importants apportés en 2020, le niveau de la trésorerie d'Action Logement Services reste élevé ce qui confirme ainsi sa capacité à accroître la production et la réhabilitation de logements

Les dynamiques récentes se traduisent par **une baisse de 25% de la trésorerie globale d'Action Logement Services en 2020**. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie globale ainsi calculée diminue de 38% par rapport à l'exercice 2019. Le niveau de trésorerie diminue au sein d'Action Logement Services en raison de plusieurs versements :

- le versement des subventions aux filiales d'ALI à hauteur de 716 millions d'euros pour favoriser la production de logements ;
- le financement de l'ONV pour 333 millions d'euros ;
- le versement au FNAP de 300 millions d'euros ;
- le financement de l'AFL à hauteur de 44 millions d'euros pour rénover l'habitat ancien ;
- ainsi que le prélèvement de trésorerie d'ALS pour financer le FNAL à hauteur de 500 millions d'euros.

Le niveau de la trésorerie en 2019 était anormalement élevé du fait du non-décaissement de la dotation en fonds propres destinée à ALI à hauteur de 140 millions d'euros, du non-versement du financement de l'ONV pour 333 millions d'euros et du démarrage tardif du PIV. Ces financements ont été décaissés au cours de l'année 2020.

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019	Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 349,24	0,00	0,00	110,09	37,92	2 497,25	59,3%	3 076,30	- 18,8%	1 371,50
Disponibilités nettes	595,32	221,60	159,18	518,78	84,79	1 579,66	37,5%	2 532,16	- 37,6%	2 639,42
Virements internes	131,14	-0,04	0,00	0,43	0,81	132,34	3,1%	0,82	+ 999,9%	0,73
Créances entre fonds (*)	-50,20	0,00	0,00	51,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00	- 97,6%	0,00
Trésorerie globale (A)	3 025,49	221,56	159,18	680,55	122,46	4 209,24	100,0%	5 609,28	- 25,0%	4 011,65
Collecte totale PEEC (**)	1 776,94					1 776,94	98,2%	1 705,58	+ 4,2%	1 663,29
Collecte totale PSEEC		2,62				2,62	0,1%	9,01	- 71,0%	10,11
Collecte totale PEAEC			30,39			30,39	1,7%	26,90	+ 13,0%	24,40
Collecte totale (B)	1 776,94	2,62	30,39	0,00	0,00	1 809,94	43,0%	1 741,49	+ 3,9%	1 697,80
Trésorerie globale nette de la collecte (A - B)	1 248,55	218,94	128,79	680,55	122,46	2 399,29	57,0%	3 867,79	- 38,0%	2 313,86

(*) Le poste "créances entre fonds" est un compte de liaison qui a permis de reventiler par fonds les comptes de trésorerie provenant des ex-CIL.

(**) Le poste "Collecte totale PEEC" comprend le montant de PEEC collecté par ALS sur l'exercice 2020 à hauteur de 1 538,9 millions d'euros ainsi que le montant de compensation versé par l'Etat à hauteur de 238 millions d'euros.

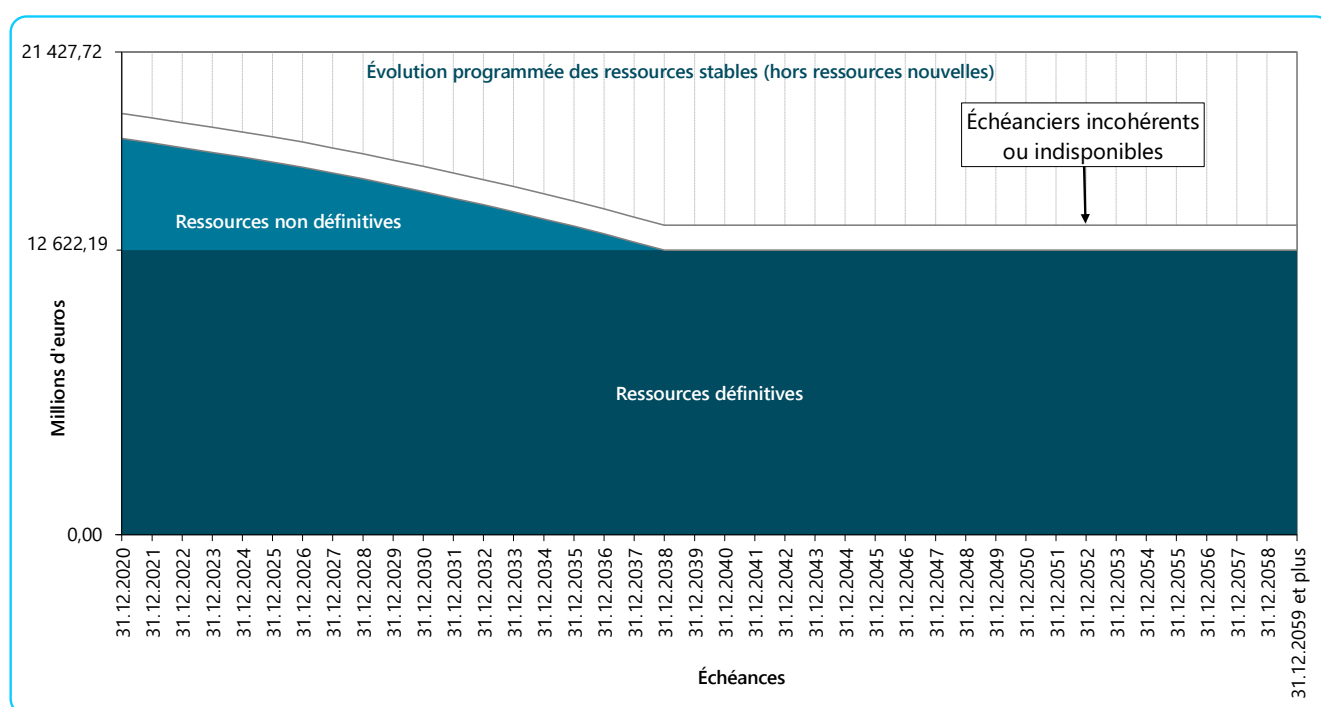
Les **encours de ressources stables d'ALS** diminuent et s'élèvent à **21 427,7 millions d'euros en 2020** contre **22 841,6 millions d'euros en 2019**. La baisse observée entre les deux exercices est donc de 6,2%. Cette variation est cohérente avec la baisse des ressources définitives. Quant aux emplois durables, ils sont stables par rapport à 2019 et s'élèvent à 17 260,9 millions d'euros à fin 2020. On observe ainsi une **diminution du fonds de roulement de 25,3%** entre 2019 et 2020. **Le fonds de roulement au 31 décembre 2020 s'élève à 4 166,9 millions d'euros contre 5 578,8 millions d'euros en 2019.**

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	21 427,72	-6,2%	22 841,65	7,3%	21 283,18
Emplois durables (II)	17 260,85	0,0%	17 262,80	1,7%	16 979,64
Fonds de roulement (I) - (II)	4 166,86	-25,3%	5 578,85	29,6%	4 303,54
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	124,14%	-6,2%	132,32%	5,6%	125,35%

La prise en compte de retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à effectuer sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS.

Le fonds de roulement prévisionnel est ainsi de 7 573,5 millions d'euros d'ici douze ans et de 12 622,2 millions d'euros à terme, sans tenir compte des ressources nouvelles³, des futurs emplois et du risque d'irrécouvrabilité lié aux prêts accordés. Le niveau des encours dont les échéances sont indisponibles n'est pas significatif et n'impacte pas la fiabilité des projections.



Les indicateurs dédiés à l'appréciation de la performance de gestion mettent en évidence en 2020 une gestion maîtrisée par Action Logement Services.

Selon les dispositions de l'article L. 342-2 (II, b et c) du CCH, l'ANCOLS a pour mission d'évaluer l'efficacité avec laquelle Action Logement s'acquitte de sa mission d'intérêt général et l'efficience de sa gestion. À ce titre, la **performance en termes de gestion** est appréciée au moyen d'une **série d'indicateurs** déclinant six objectifs principaux :

- la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale 2018-2022 et la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans l'avenant PIV 2020-2022 ;
- les ratios réglementaires ;
- le maintien d'un équilibre financier durable ;

³ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.

- la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques ;
- l'optimisation des coûts de gestion.

Les résultats de la mise en œuvre de ces indicateurs, qui s'inscrivent dans un **schéma global de suivi de la performance en termes de gestion centré sur des indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production »**, sont synthétisés dans le tableau ci-après. Depuis la réforme, les indicateurs ont évolué par rapport aux années antérieures. Les indicateurs sont propres à l'activité de chaque entité du groupe. Dans cette synthèse, seuls les indicateurs relatifs à Action Logement Services seront présentés.

Synthèse des indicateurs de la performance en termes de gestion d'ALS

Désignation	2020	2019	2018
Ratio d'autonomie financière	58,91%	63,54%	66,67%
Indice global de réalisation des emplois selon NCQ	61,34%	59,57%	62,78%
Ratio de couverture des emplois	151,51%	247,97%	201,46%
Coût du risque PP	-1,48%	0,41%	0,27%
Coût opérationnel normé	10,36%	12,74%	10,32%
Couverture du coût opérationnel	35,58%	29,10%	48,89%

L'indice synthétique de réalisation des emplois affiche une valeur de 61,3% sur l'exercice 2020 contre 59,6⁴% pour l'exercice précédent. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois permet de noter que **l'indice de réalisation du financement des politiques publiques nationales est quasiment stable. En effet, il atteint 88,1% au titre de l'année 2020 contre 89,5% au titre de l'année 2019 et 89,6% en 2018.** L'indice de réalisation du financement des politiques nationales s'explique par des appels de fonds qui ont été en-deçà du niveau des engagements, notamment pour le financement de l'ANRU dans le cadre du NPNRU. **Les emplois à destination des personnes physiques prévus dans la convention quinquennale enregistrent une baisse contrairement à l'exercice précédent** avec un indice de réalisation atteignant 44,8% en 2020 contre 56,7% en 2019. Enfin, on constate une hausse concernant les **objectifs de financement des personnes morales qui sont atteints à hauteur de 65,9% au titre de l'année 2020 contre 52,7% pour l'année 2019.**

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer **une situation financière qui demeure confortable à fin 2020, malgré une tendance à la baisse.** En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 58,9% et le ratio de fonds de roulement à 124,1%.

Les indicateurs visant à suivre l'optimisation des coûts de gestion appellent les observations suivantes :

- un coût opérationnel normé d'Action Logement Services sur la période analysée qui se monte à environ 309,3 millions d'euros en moyenne et qui représente en moyenne 10,4% des ressources totales ;
- un coût opérationnel par ETP s'élevant à 118 600 euros en 2020, soit une diminution de 19,2% sur la période ;
- une couverture de coût opérationnel qui atteint 35,6%, Action Logement Services pouvant autofinancer en partie son fonctionnement.

⁴ Ce ratio tient compte en 2020 et en 2019 de la rubrique « expérimentation et ingénierie territoriale ».

Un périmètre de consolidation plus restreint qui résulte notamment d'opérations de rapprochement au sein du groupe

Il s'agit du troisième exercice de consolidation du groupe Action Logement composé de l'entité mère ALG ainsi que des deux paliers ALS et ALI et des entités combinées que sont l'APAGL et le groupe AFL. Le groupe poursuit sa politique visant à regrouper ses entités en fonction de leur localisation géographique et étendre son influence dans ces zones. Ainsi, le nombre d'entités consolidées est passé de 118 en 2018 à 97 en 2019, puis 90 en 2020 à la suite des opérations de fusions et de TUP⁵. En 2020, les seuils de consolidation du groupe ont évolué. Ainsi, trois entités qui ne respectaient pas les nouveaux critères d'inclusion au périmètre de consolidation, ont été déconsolidées.

Évolution des mouvements de périmètre entre 2018, 2019 et 2020

Données en nombres	2020	2019	2018
Entités en Intégration Globale	88	95	116
+ Entités en Intégration Proportionnelle	0	2	2
+ Entités Mises en Équivalence	2		
= Total des entreprises intégrées	90	97	118
Entités non intégrées (*)	11	23	17

(*) Entités exclues du périmètre à la suite des opérations de fusions, TUP et déconsolidations compte tenu de l'actualisation des seuils de consolidations entre 2019 et 2020.

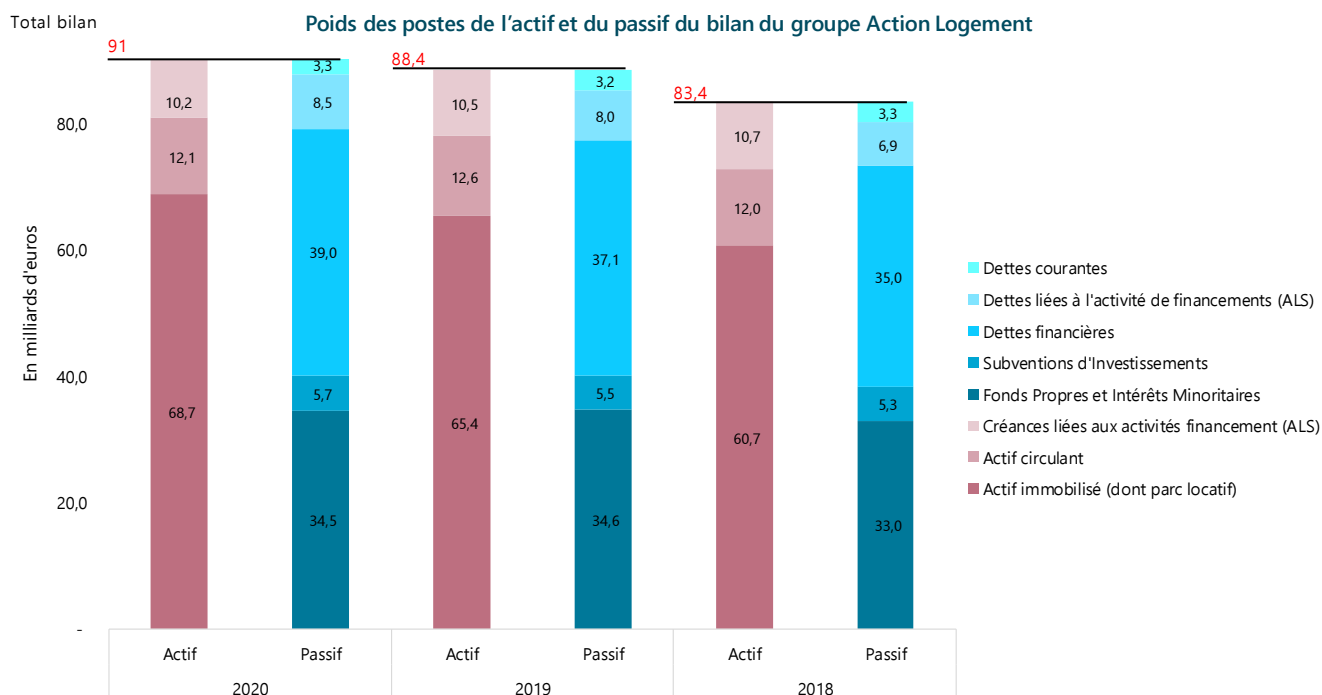
Avec un parc de logement social qui représente 17,4% du parc de logement social en France au 1^{er} janvier 2020, le Groupe Action Logement constitue un acteur majeur du secteur avec une solidité financière certaine

Le groupe Action Logement affiche un total bilan de **91 milliards d'euros** à fin 2020 contre **88,4 milliards d'euros** à fin 2019. La **structure financière** du groupe est **stable** entre 2019 et 2020.

Il dispose d'un parc de logements d'une valeur de **62,2 milliards d'euros** contre **58,7 milliards d'euros** à fin 2019 qui représente **17,4% du parc de logement social** au 1^{er} janvier 2020.

⁵ Transmission universelle de patrimoine.





Le parc de logements sociaux et intermédiaires du groupe Action Logement s'élève à 1 085 760⁶ au 31 décembre 2020. Les filiales immobilières d'ALI couvrent 96,7% de ce parc. L'âge médian des logements sociaux appartenant aux filiales du palier ALI n'a pas évolué par rapport à l'année dernière puisqu'il est toujours de 35 ans au 1^{er} janvier 2020. Ce parc est relativement jeune en comparaison avec l'âge médian du parc de la famille des ESH qui est de 37 ans au 1^{er} janvier 2020 mais surtout par rapport à l'âge médian du parc de la famille des OPH qui est de 46 ans au 1^{er} janvier 2020.

Evolution du nombre de logements entre 2019 et 2020

Données en nombres

Rubriques	Palier ALI				Palier ALS	Palier groupe AL	
	Entités In'Li	Entités SEQENS	Entités 3F	Autres entités	ONV	AFL	Total palier ALG
Nombre de logements au 31.12.2019 (*)	62 158	99 643	245 528	627 716	-	31 954	1 066 999
Nombre de logements livrés (**)	1 169	1 836	5 411	11 789	3 249	808	24 262
Ventes	-520	-745	-2 283	-5 050			-8 598
Démolitions	-15	-195	-215	-942			-1 367
Autres opérations	116	470	11 398	21 507			33 491
Nombre de logements théorique au 31.12.2020	62 908	101 009	259 839	655 020	3 249	32 762	1 114 787
Nombre de logements au 31.12.2020	62 908	101 009	259 839	625 993	3 249	32 762	1 085 760
Ecart (***)	-	-	-	29 027	-	-	29 027

(*) Logements et équivalents logements.

(**) Le montant du nombre de logements indiqué pour l'ONV est un montant cumulé et tient compte du nombre de logements livrés par l'entité au titre de l'exercice 2019 (550 logements).

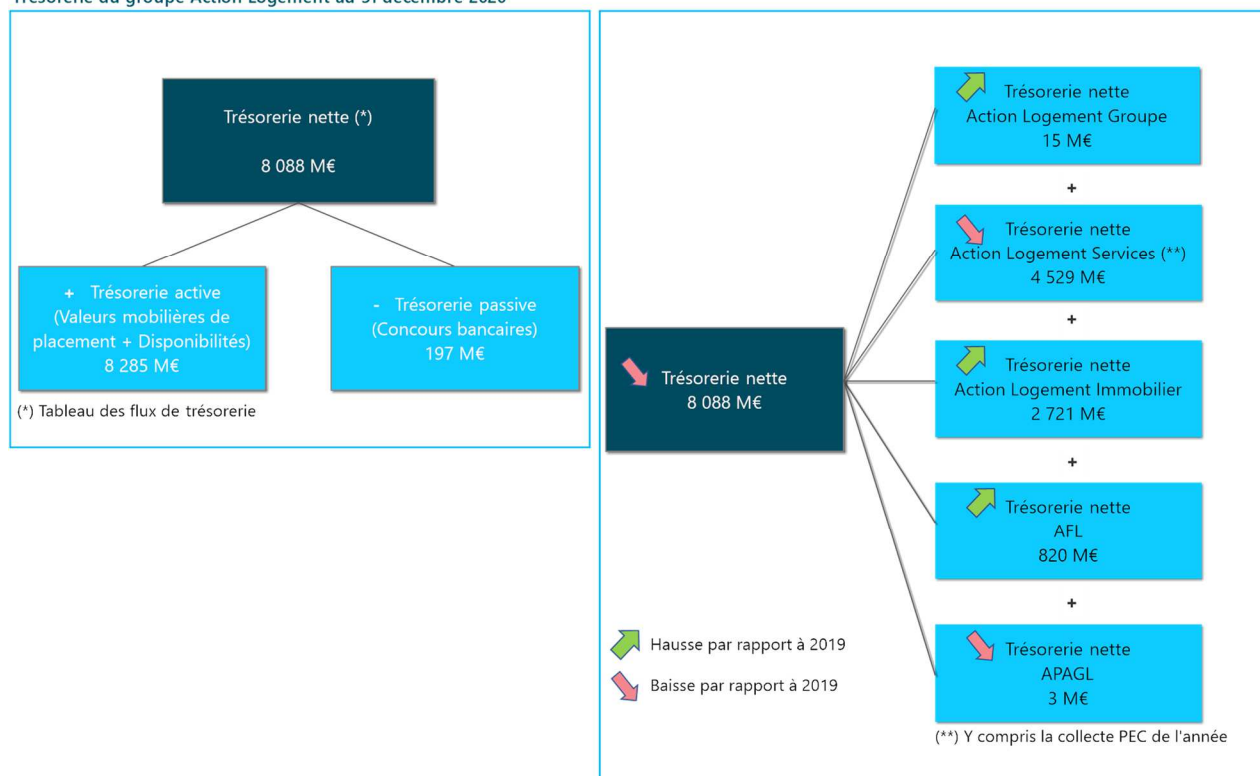
(***) L'écart de 29 027 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2019 et le nombre de logements déclarés au 1er janvier 2020 provient des entités fusionnées dans la colonne "Autres entités".

La trésorerie nette du groupe diminue et passe de 8,9 milliards d'euros en 2019 à 8,1 milliards d'euros à fin 2020, soit une baisse de 9%, ce qui constitue néanmoins **une réserve de trésorerie très importante qui lui confère de solides marges de manœuvres financières**. À titre comparatif, la trésorerie du groupe est légèrement supérieure à celle de la famille des ESH du secteur en 2020 qui est de 8 milliards d'euros⁷.

⁶ Logements et équivalents logements.

⁷ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Trésorerie du groupe Action Logement au 31 décembre 2020



Les fonds propres consolidés sont stables par rapport à l'exercice 2019 puisqu'il sont de 40,2 milliards d'euros à fin 2020 avec un résultat déficitaire au titre de cet exercice. Le poste est constitué essentiellement de 12 milliards d'euros de capitaux propres et de réserves du palier ALS et de 25,5 milliards d'euros des capitaux propres du palier d'ALI (filiales ESH). La part des intérêts minoritaires est marginale puisqu'elle ne représente que 4,2% des fonds propres consolidés. De ce fait, le groupe est dit intégré.

Le groupe Action Logement dispose d'une capacité de remboursement de 16,7 ans⁸ et les filiales ESH d'ALI disposent d'une capacité de remboursement de 14,3 ans. Cette capacité de remboursement reflète l'importance des marges de manœuvre financières du groupe. Ces délais sont similaires aux durées observées pour le secteur, soit 18,7 années pour les ESH et 14,1 années pour les OPH⁹. La part des emprunts et dettes financières contractées auprès de la CDC est très majoritaire par rapport au total des dettes financières tandis que le recours à l'emprunt PEEC¹⁰ est négligeable. On constate la même tendance au sein du secteur du logement social. De ce fait, la CDC constitue le premier partenaire financier du groupe. Action Logement avait en 2019 souscrit à deux emprunts obligataires :

- In'li a souscrit à un emprunt obligataire de 500 millions d'euros sur une durée de 10 ans. Cet emprunt est comptabilisé dans les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.

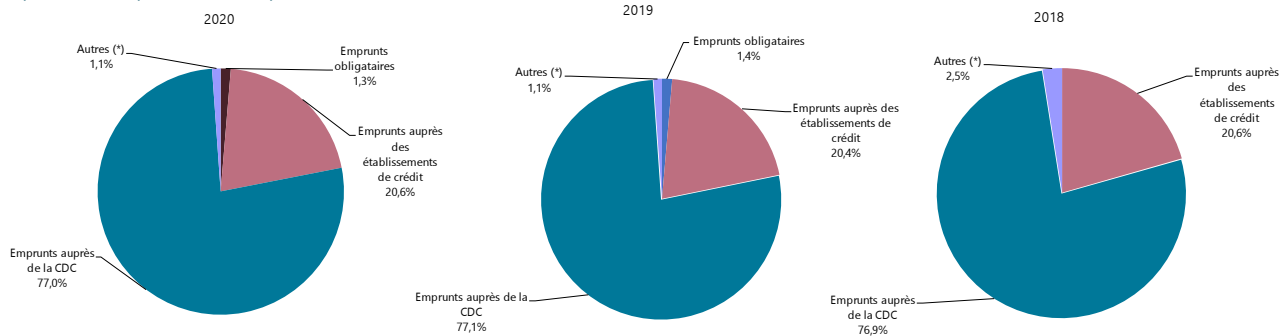
⁸ Endettement /capacité d'autofinancement en nombre d'années.

⁹ Données 2020 provenant d'HARMONIA et agrégées par l'ANCOLS. La capacité de remboursement moyenne pour les ESH et OPH est de 15,4 années au titre de l'exercice 2020.

¹⁰ Emprunts des filiales du groupe auprès d'Action Logement Services.

- ALS a souscrit en octobre 2019 un emprunt obligataire à hauteur d'un milliard d'euros dédié à l'activité de financement. L'emprunt est comptabilisé dans les emprunts et dettes liées aux activités de financement.

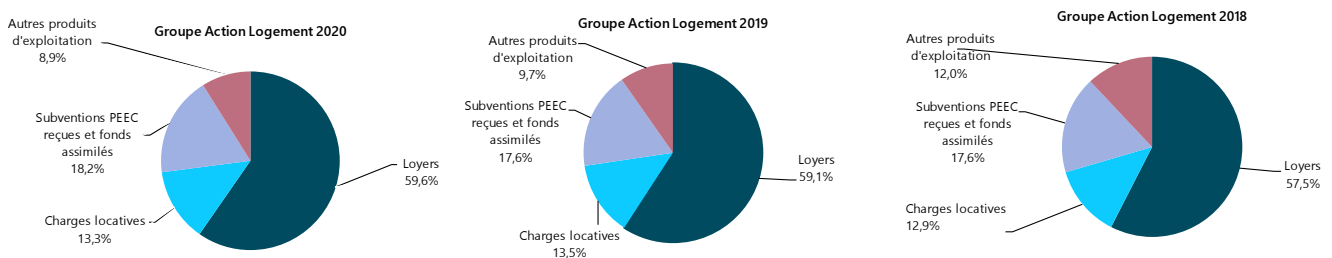
Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit au 31.12.2020 et 31.12.2019



Ces éléments d'analyse montrent que le groupe dispose de capacités financières suffisantes pour poursuivre et accélérer son volume de production dans le parc de logement social. En outre, le ratio d'endettement est inférieur à 100% et s'établit à 74,8% en 2020 contre 70,7% en 2019. Le groupe utilise son endettement pour financer son activité de production. En outre, le ratio de solvabilité du groupe reste stable et s'établit à 44,1% en 2020 contre 45,4% en 2019. Ce ratio de solvabilité permet au groupe de bénéficier d'un niveau de sécurité financière suffisant pour faire face à ses engagements dans un secteur peu concurrentiel.

Les ressources du groupe reposent sur deux composantes, à savoir les produits de loyers et des charges locatives récupérées et les subventions PEEC reçues et fonds assimilés. Les produits de loyers et charges locatives s'élèvent à 6,4 milliards d'euros et constituent la première ressource opérationnelle du groupe puisqu'elles représentent 72,9% des produits liés à l'exploitation. Quant aux subventions PEEC reçues et fonds assimilés, ils affichent un total de 1,6 milliard d'euros et représentent 18,2% du total des produits liés à l'exploitation. À titre de comparaison, les produits des loyers et charges locatives récupérées pour les familles des ESH et des OPH en France s'élèvent respectivement à 13,2 milliards d'euros et à 11,4 milliards d'euros au 31 décembre 2020.

Ressources d'exploitation du groupe



Bilan consolidé Action Logement Groupe¹¹

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT		
Ecarts d'acquisition										26 185
Immobilisations incorporelles	6 905 061	-2 395 453	4 509 608		4 509 608	4 616 459		4 616 459	- 2,3%	4 753 816
Immobilisations corporelles	88 472 956	-25 077 778	63 395 178		63 395 178	59 912 498		59 912 498	+ 5,8%	55 215 790
Terrains et constructions - parc locatif	86 843 480	-24 629 326	62 214 154		62 214 154	58 688 848	55 648	58 744 496	+ 5,9%	54 224 986
Autres immobilisations corporelles	1 629 476	-448 452	1 181 024		1 181 024	1 223 650	-55 648	1 168 002	+ 1,1%	911 834
Immobilisations corporelles en cours										78 969
Immobilisations financières	1 150 320	-314 928	835 392		835 392	822 609		822 609	+ 1,6%	688 464
Titres de participation	463 220	-51 813	411 407		411 407	379 382		379 382	+ 8,4%	363 290
Prêts accordés	128 728	-3 456	125 272		125 272	131 736		131 736	- 4,9%	212 321
Autres immobilisations financières	558 372	-259 659	298 713		298 713	311 491		311 491	- 4,1%	112 853
Titres intra groupe	-48		-48		-48					
Titres mis en équivalence	2 456		2 456		2 456					
Total Actif Immobilisé	96 530 745	-27 788 159	68 742 586		68 742 586	65 351 566		65 351 566	+ 5,2%	60 684 254
Créances liées aux activités de financement	10 436 384	-281 560	10 154 824	4	10 154 828	10 461 368	4	10 461 372	- 2,9%	10 718 256
Stocks et en-cours	1 136 528	-62 743	1 073 785		1 073 785	956 409		956 409	+ 12,3%	917 083
Clients et comptes rattachés	1 126 684	-455 693	670 991		670 991	699 571		699 571	- 4,1%	659 722
Créances - subventions à recevoir	1 304 000	-4	1 303 996		1 303 996	1 138 991		1 138 991	+ 14,5%	999 075
Autres créances et comptes de régularisation	810 624	-15 944	794 680		794 680	778 729		778 729	+ 2,0%	1 117 441
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 285 368	-577	8 284 791		8 284 791	9 034 628		9 034 628	- 8,3%	8 338 769
Total Actif Circulant	12 663 204	-534 961	12 128 243		12 128 243	12 608 329		12 608 329	- 3,8%	12 032 089
Total Actif	119 630 333	-28 604 680	91 025 653	4	91 025 657	88 421 263	4	88 421 267	+ 2,9%	83 434 599
Capital et réserves			33 113 147	2	33 113 149	31 602 083		31 602 083	+ 4,8%	30 239 744
Résultat de l'exercice			-283 682		-283 682	1 384 768		1 384 768	- 120,5%	1 145 019
Subventions PEEC										
Fonds propres (part du groupe)			32 829 465	2	32 829 467	32 986 850		32 986 850	- 0,5%	31 384 763
Intérêts minoritaires			1 667 459	2	1 667 461	1 651 828	4	1 651 832	+ 0,9%	1 577 471
Subventions d'investissement nettes			5 660 229		5 660 229	5 484 632		5 484 632	+ 3,2%	5 310 755
Capitaux propres			40 157 153		40 157 153	40 123 310		40 123 314	+ 0,1%	38 272 989
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			467 863		467 863	446 086		446 086	+ 4,9%	459 066
Autres provisions pour risques et charges			570 933		570 933	560 331		560 331	+ 1,9%	502 417
Provisions			1 038 796		1 038 796	1 006 417		1 006 417	+ 3,2%	961 483
Emprunts et dettes financières			40 032 921	-1 000 863	39 032 058	38 150 585	-1 000 861	37 149 724	+ 5,1%	35 009 734
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			39 296 098	-1 000 863	38 295 235	37 428 850	-1 044 022	36 384 828	+ 5,3%	34 321 357
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			14 570		14 570	14 819		14 819	- 1,7%	13 458
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			722 253		722 253	706 916	43 161	750 077	- 3,7%	674 919
Dettes liées aux activités de financement			7 537 784	1 000 863	8 538 647	6 973 817	1 000 861	7 974 678	+ 7,1%	6 896 209
Fournisseurs et comptes rattachés			1 038 373		1 038 373	967 247		967 247	+ 7,4%	1 017 397
Dettes fiscales et sociales			559 823		559 823	555 156		555 156	+ 0,8%	584 323
Dettes - Subventions à payer			264		264	509		509	- 48,1%	263
Autres dettes et comptes de régularisation			660 539		660 539	644 222		644 222	+ 2,5%	692 201
Dettes			49 829 704		49 829 704	47 291 536		47 291 536	+ 5,4%	44 200 128
Total Passif			91 025 653	4	91 025 657	88 421 263	4	88 421 267	+ 2,9%	83 434 599

(*) Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note : le montant qui figure dans la colonne « Retraitements » correspond à l'emprunt obligataire émis par ALS au titre de l'exercice 2019 à hauteur de 1 milliard d'euros et aux intérêts courus non échus liés à cet emprunt à hauteur de 863 000 euros (dont 2 000 euros au titre de l'exercice 2020). Le groupe AL comptabilise cette opération dans les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, alors qu'il est à comptabiliser dans les dettes liées aux activités de financement. L'agence a effectué la correction au titre des exercices 2019 et 2020.

Conformément au règlement 2020-01 de l'ANC relatif aux comptes consolidés, les subventions d'investissement sont incluses dans les capitaux propres du groupe.

¹¹ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.



Compte de résultat Action Logement Groupe¹²

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT		
Loyers	5 247 116		5 247 116	5 152 475		5 152 475	+ 1,8%	4 936 130
Charges locatives récupérées	1 172 157		1 172 157	1 179 180		1 179 180	- 0,6%	1 109 098
Ventes accession	325 037		325 037	354 812		354 812	- 8,4%	535 472
Autres revenus	76 891		76 891	90 751		90 751	- 15,3%	107 468
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 600 462		1 600 462	1 535 589		1 535 589	+ 4,2%	1 507 280
Autres produits d'exploitation	292 408		292 408	305 001		305 001	- 4,1%	273 601
Produit net des activités de financement	87 980		87 980	97 302		97 302	- 9,6%	114 293
Produits opérationnels	8 802 051		8 802 051	8 715 110		8 715 110	+ 1,0%	8 583 341
Subventions versées	-2 197 185		-2 197 185	-705 469		-705 469	+ 211,5%	-753 085
Charges locatives récupérables	-1 213 822		-1 213 822	-1 217 122		-1 217 122	- 0,3%	-1 134 245
Entretien courant et gros entretien	-615 325		-615 325	-617 775		-617 775	- 0,4%	-590 120
Autres achats et charges externes	-1 167 768		-1 167 768	-1 276 158		-1 276 158	- 8,5%	-1 334 600
Charges de personnel	-998 267		-998 267	-968 452		-968 452	+ 3,1%	-960 573
Impôts et taxes	-597 215		-597 215	-580 675		-580 675	+ 2,8%	-551 384
Autres charges d'exploitation	-67 929		-67 929	-56 318		-56 318	+ 20,6%	-73 356
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 813 234		-1 813 234	-1 741 376		-1 741 376	+ 4,1%	-1 634 832
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-39 502		-39 502	-63 939		-63 939	- 38,2%	-58 311
Coût du risque des activités de financement	-58 461		-58 461	12 612		12 612	- 563,5%	-4 111
Résultat d'exploitation	33 343		33 343	1 500 439		1 500 439	- 97,8%	1 488 724
Produits des prêts et des placements de trésorerie	17 561		17 561	23 727		23 727	- 26,0%	24 638
Charges d'intérêts	-520 235		-520 235	-547 927		-547 927	- 5,1%	-518 298
Autres charges et produits financiers	6 630		6 630	21 283		21 283	- 68,8%	28 288
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-7 373		-7 373	-8 417		-8 417	- 12,4%	-16 183
Résultat financier	-503 417		-503 417	-511 334		-511 334	- 1,5%	-481 555
Résultat courant	-470 074		-470 074	989 105		989 105	- 147,5%	1 007 169
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	405 169		405 169	519 934		519 934	- 22,1%	328 371
Autres charges exceptionnelles	-167 850		-167 850	-162 617		-162 617	+ 3,2%	-144 152
Autres produits exceptionnels	118 527		118 527	233 637		233 637	- 49,3%	107 291
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-41 568		-41 568	-51 904		-51 904	- 19,9%	-20 189
Résultat exceptionnel	314 279		314 279	539 050		539 050	- 41,7%	271 321
Impôt sur les résultats	-44 062		-44 062	-62 280		-62 280	- 29,3%	-49 791
Résultat net des entreprises intégrées	-199 858		-199 858	1 465 875		1 465 875	- 113,6%	1 228 700
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence								
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble combiné	-199 858		-199 858	1 465 875		1 465 875	- 113,6%	1 228 700
Intérêts minoritaires	-83 825		-83 825	-81 108		-81 108	+ 3,4%	-83 681
Résultat net (part du groupe)	-283 682		-283 682	1 384 768		1 384 768	- 120,5%	1 145 019

¹² Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du compte de résultat consolidé du groupe Action Logement.

Suivi des recommandations ANCOLS émises au titre de l'exercice 2019

Les recommandations formulées dans le RASF 2019 ont été prises en compte dans l'avenant « Relance » du 15 février 2021 qui a revu le montant des enveloppes et la forme de financement des dispositifs d'emplois pour les années 2021 et 2022. En outre, Action Logement Services a apporté un soutien important auprès des personnes physiques, morales et politiques publiques nationales en 2020.

Les évolutions de l'exercice a conduit l'ANCOLS à actualiser les recommandations émises au titre de l'exercice 2019. Les recommandations ont été classées en trois catégories : recommandations levées ; recommandations partiellement levées et recommandations non levées. Finalement, 9 recommandations ont été levées, 9 recommandations ont été partiellement levées et 16 recommandations ont été maintenues en l'état. De plus, une nouvelle recommandation a été formulée en 2020 concernant l'ONV.

Les recommandations ont été levées en tenant compte des actions mises en œuvre par Action logement. Les objectifs définis par l'avenant « Relance » qui a revu le niveau des enveloppes des différents dispositifs de la PEEC et leur forme de financement.

Certaines recommandations ont été partiellement levées puisque l'agence a constaté la mise en place de mesures correctrices mais dont les effets ne peuvent être évalués totalement à la clôture de l'exercice 2020.

Les recommandations non levées sont celles pour lesquelles l'agence n'a pas constaté d'évolutions notables.

► Recommandations levées :

Thèmes	Recommandations	Evolutions des dispositifs
Non-atteinte des enveloppes cibles de la convention quinquennale (aides aux personnes physiques)	L'agence recommande à Action Logement de développer de nouveaux emplois et/ou revoir les conditions d'accession aux prêts pour augmenter la part de financement sous forme de prêts.	En 2020, l'agence constate qu'Action Logement a accordé beaucoup d'aides sous forme de subventions. Pour la première fois, les subventions constituent la première forme de financement octroyé par Action Logement aux personnes physiques.
Erosion des financements accordés aux personnes physiques		En octobre 2020, Action Logement Services a augmenté le plafond du prêt accession (40 000 euros au lieu de 20 000 euros) et a abaissé le taux d'intérêt (0,5 % au lieu de 1%).
Aides aux salariés en difficulté	Compte tenu des effets prévisibles de la crise sanitaire, une augmentation de cette enveloppe pourrait être envisagée.	Action Logement Services a mis en place des aides COVID pour les personnes physiques afin de prévenir les impayés de loyers ou les dépenses liées à la résidence principale pendant la durée de la crise sanitaire.
Objectifs VISALE de la convention quinquennale non atteints	L'agence préconise une meilleure distribution de la garantie notamment en améliorant sa notoriété et en mobilisant davantage les professionnels de l'immobilier. La crise économique qui fait suite à la crise sanitaire peut également amener une réflexion sur l'élargissement de publics éligibles. À défaut, une réduction éventuelle de l'enveloppe peut être prévue à partir de 2021, afin que l'objectif soit plus en phase avec le niveau réel des financements accordés par Action Logement.	Fin 2020, on constate que le niveau de réalisé est proche du niveau d'engagement défini par la convention quinquennale. Notons qu'à la suite de l'avenant relance du 15 février 2021, la garantie VISALE a été étendue en juin 2021 à tous les salariés gagnant moins de 1 500 euros nets par mois afin de faciliter l'accès au logement.



Thèmes	Recommandations	Evolutions des dispositifs
Financement de l'ANRU	L'agence recommande de revoir la nature des financements versés à l'ANRU et de prévoir un versement unique sous forme de subvention afin de respecter les objectifs de la convention quinquennale.	En 2020, Action Logement Services a attribué une subvention à l'ANRU conformément à la convention tripartite. L'avenant relance du 15 février 2021 prévoit une enveloppe de financement complémentaire de 1,4 Md d'euros sous forme de subventions. Cette enveloppe supplémentaire permet d'allonger le financement du NPNRU au-delà de 2022. En outre, un avenant à la convention tripartite de 2018 a été signé en juillet 2021.
Non-comptabilisation des engagements hors bilan	L'agence recommande une comptabilisation de ces engagements afin de respecter les principes de prudence et de bonne information.	Action Logement Services a comptabilisé l'ensemble des engagements hors bilan sur l'exercice 2020.
Logements intermédiaires (PIV)	La levée d'emprunts obligataires de 500 M€ en 2019 permet de financer la production du logement intermédiaire. De ce fait, une réduction de l'enveloppe pour le logement intermédiaire pourrait être envisagée et l'enveloppe pourrait être consacrée de manière intégrale à l'activité LLS.	L'enveloppe consacrée à la production de logements LS et LI a été revue à la hausse dans le cadre des négociations entre l'Etat et Action Logement, qui ont abouti à l'avenant Relance. Cette recommandation est par conséquent caduque.
Dotations en fonds propres	Cette enveloppe est destinée à financer les activités LLS et LLI. Or, l'activité LLI dispose d'un financement de 500 M€ provenant de l'emprunt obligataire souscrit par INLI. De ce fait, l'enveloppe de dotation en fonds propres pourrait être intégralement dédiée à l'activité LLS.	Conformément aux axes du PIV, Action Logement Services a octroyé en 2020 une dotation en fonds propres de 200 millions d'euros à ALI pour le financement des logements intermédiaires. L'avenant Relance revoit à la baisse le niveau des enveloppes (CQ et PIV) financées initialement sous forme de fonds propres. Une interrogation demeure sur le financement des logements intermédiaires par le fonds PEEC.
Délai de mise en œuvre des dispositifs du PIV	L'agence recommande à Action Logement de procéder plus rapidement à la mise en œuvre opérationnelle de nouveaux produits du PIV et d'accélérer le rythme d'instruction des demandes des bénéficiaires.	Action Logement Services a distribué massivement les aides issues du PIV sur l'exercice 2020.
Mobilité et recrutement	Au vu des financements accordés par Action Logement, il n'y a pas lieu selon l'agence de revoir le niveau d'engagement.	En janvier 2021, l'offre s'est étendue : - pour les étudiants pour une enveloppe de 50 000 €. Cette aide combinait l'aide au logement pour les étudiants et l'aide mobilité pour les étudiants. 1 000 € donnés par étudiant en difficulté, avec conditions qu'ils touchent un salaire de moins de 78% du SMIC. - 1 000 € d'aide pour déménager plus proche de son travail. Il est possible d'obtenir l'aide si l'employé touche moins de 1,5 SMIC et si le nouveau logement se trouve à moins de 30 minutes du lieu de travail.

► Recommandations partiellement levées :

Thèmes	Recommandations	Evolution des dispositifs
Sous-consommation des enveloppes prévues par la convention quinquennale pour le fonds PEEC pour les financements des personnes morales et physiques	Afin d'atteindre les objectifs prévus par la convention quinquennale, l'agence recommande une adaptation des aides proposées ou la création de nouvelles aides pour augmenter les financements versés aux personnes physiques et morales. Concernant les prêts accordés aux personnes physiques, l'agence recommande de revoir les taux d'intérêt afin qu'ils soient plus concurrentiels que ceux proposés par les banques du secteur privé.	Le dispositif a évolué notamment sur divers produits comme le prêt accessions, les aides mobilité. ALS a mis en place des aides COVID en 2020 pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire. En outre, les financements accordés aux politiques publiques nationales se situent dans les fourchettes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale 2018-2022. L'agence suivra l'évolution de la consommation des enveloppes, comme dans ses précédentes analyses.
Rénovation des établissements médico-sociaux et soutien aux gestionnaires associatifs et communaux	En l'absence de nouveaux projets importants, le niveau de ces deux enveloppes pourrait être réévalué.	Transformation de l'ESH LOGEVIE en filiale ENEAL en juin 2020 pour mettre en œuvre ce dispositif. L'enveloppe a été revue à la baisse de 550 millions d'euros à 350 millions d'euros. L'entité ENEAL a bénéficié d'une dotation en fonds propres de 52 millions d'euros en 2020. L'agence suivra l'évolution des financements au regard des réalisations sur les exercices 2021 et 2022.
Transformation des locaux vacants en logements	En l'absence de projets supplémentaires importants, le niveau de cette enveloppe pourrait être revu.	En juillet 2020, la FTI a été créée (Foncière de transformation immobilière). C'est une filiale d'ALI financée par ALS qui est en charge de la mise en place de ce dispositif. L'enveloppe pour ce dispositif a été réduite de 1,2 milliard d'euros à 761 millions d'euros. L'entité FTI a bénéficié d'une dotation en fonds propres de 72 millions d'euros en 2020. L'agence suivra l'évolution des financements au regard des réalisations sur les exercices 2021 et 2022.
Distorsion des ressources et des emplois du fonds PEAEC	Afin de consommer davantage de ressources, l'agence recommande qu'Action Logement revise son offre de prêts accordés aux personnes physiques afin de s'aligner à minima sur les prêts proposés par le secteur bancaire.	L'agence constate une progression des financements accordés aux personnes physiques sur l'exercice 2020. Cependant, la distorsion entre les ressources et les emplois perdure. À noter que le prêt accessions a connu comme pour le fonds PEEC, une augmentation du plafond à 40 000 € et une baisse du taux à 0,5%. Action Logement Services a déployé des aides COVID pour les salariés agricoles. Action Logement Services a également octroyé massivement des aides issues du PIV.
Application d'un niveau élevé des frais de gestion sur les fonds PEAEC et les fonds PSEEC	L'agence recommande que le calcul des frais de gestion alloués au fonds PEAEC et au fonds PSEEC soit proportionné à l'activité de ces deux fonds.	Les frais de gestion connaissent une baisse sur l'exercice 2020 pour les fonds PEAEC et PSEEC. Toutefois, ils restent élevés pour ces deux fonds au regard de leur niveau d'activité respectif.
Habitat Indigne (AFL)	Le financement d'Action Logement vers l'AFL pour 300 M€ pourrait s'effectuer sous forme de subventions. En outre, l'agence relève qu'il reste des réserves suffisantes sur le fonds PSEEC qui pourrait aider à financer ce dispositif.	Création du dispositif DIGNEO (lutte contre l'habitat indigne) financée sur le fonds PEEC. L'AFL a reçu une subvention de 44 millions d'euros pour financer ce dispositif en 2020.



Thèmes	Recommandations	Evolutions des dispositifs
Suivi du PIV pour les DOM	L'agence recommande de préciser dans un nouvel avenant le montant de l'engagement annuel pour chaque dispositif et par territoires et d'établir un bilan d'exécution annuel qui permet un suivi de la réalisation de chaque dispositif. Une ventilation de ce volet entre les subventions et les prêts pourrait être discutée pour améliorer l'impact des dispositifs. Enfin, l'enveloppe de la convention quinquennale consacrée au financement des prêts amortissables pour les DOM pourrait être basculée dans ce dispositif.	Un nouvel avenant a été conclu et prévoit certaines modifications de financement de dispositifs. L'avenant du PIV DOM signé en 2021 modifie à la marge les dispositifs de financement. Comme pour le PIV DOM initial, cet avenant n'apporte pas de précisions sur le niveau des financements de chaque opération. L'agence constate que le groupe a mis en place un bilan de suivi de l'exécution du PIV DOM au titre de l'exercice 2020. L'agence lève la recommandation relative à ce constat.
Constitution de stock de logements par l'ONV dont la vente est compromise par le contexte sanitaire actuel	L'ANCOLS recommande de reporter le versement de la 3ème tranche de 333,0 millions d'euros tant que les fonds disponibles permettent encore de couvrir les opérations à venir, sachant que le contexte actuel implique un risque de cumul de stock de logements non liquidable immédiatement. L'agence recommande également de réduire le montant de versement de l'enveloppe en augmentant l'étalement de l'enveloppe dans le temps, tout en conditionnant ce versement au nombre réel d'acquisitions. Compte tenu du fait que l'ONV a acquis peu de logements auprès de bailleurs n'appartenant pas au groupe AL, l'agence recommande d'accroître des achats de logements auprès de bailleurs externes dès lors que ces logements sont éligibles à la vente.	•Recommandation levée pour l'évolution du mode de financement de la 3ème tranche : l'article 4 de l'avenant du 15 février 2021 prévoit que la dernière enveloppe de financement de 333 M€ ne sera pas versée sous forme de dotations en fonds propres, mais sous forme de prêts. Ces prêts seront sollicités par l'ONV probablement à partir de fin 2021 et il faudra au préalable une délibération d'AL pour obtenir ces prêts. •Recommandation non levée pour les achats de logements : les acquisitions de l'ONV se font toujours majoritairement auprès de filiales du groupe. À fin 2020, l'ONV a acquis 3 249 logements dont 233 logements hors groupe.
Prêts accession	Afin d'attirer davantage les personnes physiques à demander ce type de prêts, il conviendrait de proposer que le prêt accession fasse partie du panel des produits proposés par toutes les banques à leurs clients, au même titre que le PTZ. Cela nécessitera la mise en place de partenariats entre Action Logement et les banques privées.	L'agence sera attentive à la mise en place de partenariats par Action Logement Services avec les banques privées. Le cas échéant, l'agence suivra le niveau des prêts accordés aux personnes physiques.

► Recommandations non levées :

Thèmes	Recommandations	Evolutions des dispositifs
Non-consommation des moyens de financement disponibles Mobilisation insuffisante des ressources provenant de la PEC	L'agence recommande à Action Logement d'utiliser ses sources de financement disponibles et de ne pas souscrire à des nouvelles formes de financement. Action Logement pourrait mobiliser ses réserves de trésorerie de manière plus conséquente pour accroître la production de logement social par le biais de ses filiales et/ou par une contribution plus importante du groupe au sein du secteur.	La trésorerie nette du groupe Action Logement s'élève à 8,1 milliards d'euros en 2020 contre 8,9 milliards en 2019. Action Logement a levé 2 milliards d'euros sur le marché obligataire en 2021. Cette levée d'emprunts obligataires a pour objectif de financer les engagements de la PEEC.
Manque de ciblage des produits proposés par ALS	Il est impératif qu'ALS revienne à sa politique de communication de ses produits.	L'agence constate que les aides COVID qui ont été mises en place ont permis à ALS de gagner en attractivité. Cependant, cet effort doit être poursuivi sur l'ensemble des dispositifs afin que le groupe soit plus efficace sur l'accessibilité de ces produits auprès d'une partie des bénéficiaires (notamment les salariés appartenant aux petites et moyennes entreprises). En outre, le groupe doit mieux cibler ses actions de communication afin de les rendre plus visibles.
Prêts travaux amélioration (hors amélioration de la performance énergétique)	Afin de mieux promouvoir ce type de prêts auprès des personnes physiques, l'agence propose notamment que le prêt travaux fasse partie du panel des produits proposés par tous les établissements bancaires à leurs clients, au même titre que le PTZ. Cela nécessitera la mise en place de partenariats entre Action Logement et les établissements bancaires, une forte mobilisation de ces derniers pour proposer ces prêts aux ménages et permettrait d'éviter que les banques imposent à tort des crédits à la consommation. Une réflexion pourrait également être engagée pour améliorer la complémentarité de ce prêt avec les autres aides existantes selon la priorité fixée (diminution du reste à charge final, couverture de plus de catégories de ménages éligibles, ...). Enfin, l'agence préconise que pour chaque dispositif du prêt travaux, le niveau d'engagement soit précisé afin de disposer d'un meilleur suivi.	L'agence n'a pas constaté d'évolution pour cet emploi.
Renforcement des dispositifs de vérification pour les aides accordées aux personnes physiques	L'agence recommande au groupe d'être vigilant et de mettre en place des dispositifs renforcés de vérification pour l'ensemble des aides accordées pour minimiser le risque de fraude lié à la falsification des documents présentés par les ménages. Ce renforcement des procédures de vérification évitera au groupe de distribuer des aides indues aux ménages. En cas de versement d'aides indues, le groupe devra procéder au recouvrement de ces versements. En outre, le groupe doit s'assurer du correct versement de l'aide aux bénéficiaires et de la correcte utilisation de cette dernière.	Selon l'article 1 du titre 3 de l'avenant relance du 15 février 2021, Action Logement doit renforcer le dispositif de lutte contre le risque de fraude pour les dossiers relatifs à la rénovation énergétique. L'agence veillera à la bonne application de ce dispositif par un suivi régulier. Lors de contrôles réalisés par l'agence, cette dernière pourra éventuellement constater l'existence des dispositifs mis en place pour lutter contre le risque de fraude.
Ingénierie sociale	Le niveau d'engagement sur ce dispositif pourrait être revu ou rebasculé dans un autre dispositif d'emploi, car l'agence note que l'ingénierie sociale n'est pas un dispositif d'emploi stricto sensu.	L'avenant Relance dans son article 3.2 prévoit que les frais d'ingénierie et de communication qui servent à définir et mettre en place des dispositifs ne seront plus comptabilisés au titre des frais de fonctionnement mais imputés directement sur le budget de l'aide. Dans le cadre de prochaines analyses de l'agence, cette dernière s'assurera de la correcte imputation des frais d'ingénierie sociale aux dispositifs d'aides.
Concurrence entre le produit LOCA-PASS proposé par ALS et les produits proposés par les banques privées et le Fonds de solidarité du logement proposé par l'Etat	Il conviendrait que le produit LOCA-PASS soit l'unique produit de couverture de dépôt de garantie offert par les banques privées à leurs clients et par le Fonds de solidarité de Logement pour éviter une sous-utilisation de ce dispositif.	À ce stade, l'agence ne constate pas d'évolution sur ce dispositif.
Rénovation énergétique	L'agence recommande d'être attentif quant à l'utilisation de cette enveloppe au regard des nombreux dispositifs similaires existant par ailleurs.	Il existe toujours un grand nombre de dispositifs proposés pour les rénovations énergétiques. ALS a distribué des aides relatives à la rénovation énergétique au cours de l'exercice 2020. La création d'un guichet unique regroupant les dispositifs existants permettrait un meilleur suivi de l'enveloppe dédiée à la rénovation énergétique.



Thèmes	Recommandations	Evolutions des dispositifs
Adaptation des logements au vieillissement	En l'absence de nouveaux projets importants, le niveau de ces deux enveloppes pourrait être réévalué.	L'enveloppe destinée à l'adaptation des logements aux personnes âgées a été revue à la baisse et divisée par deux. Ce dispositif a été fondu avec la rénovation énergétique. D'après le TER de l'avenant Relance, l'enveloppe dédiée à la transformation des baignoires en douche a été fondue avec celle de rénovation énergétique dans l'axe I du PIV qui est devenu « Adaptation du parc privé » (ancien axe I : « Amélioration de la performance énergétique des logements ») et non pas avec ENEAL dans l'axe III intitulé « Pour un habitat plus inclusif ».
Fracture territoriale (Action cœur de ville)	Compte tenu des financements réalisés chaque année par Action Logement, un niveau raisonnable de l'enveloppe pourrait être revu en cohérence avec les projets menés par Action Logement.	Le réalisé pour l'exercice 2020 relatif à la fracture territoriale se monte à 96,7 millions d'euros contre un engagement de 250 millions d'euros. L'agence constate une hausse de 90,2% des financements accordés sur ce dispositif entre 2019 et 2020.
Distorsion des ressources et des emplois du fonds PSEEC	Afin de réduire le niveau de distorsion entre les ressources et les emplois de la PSEEC, l'agence recommande d'augmenter la part des financements accordés aux personnes physiques et de financer de nouveaux emplois destinés aux personnes physiques et aux personnes morales.	Absence d'évolution au sein du fonds PSEEC. La situation de distorsion persiste encore en 2020. L'agence relève encore une sous-consommation des ressources PSEEC.
Le groupe Action Logement privilégie le versement de dotations en fonds propres financées sur le fonds PEEC aux entités appartenant au groupe	Le groupe Action Logement doit financer en priorité les entités du logement social présentant des besoins de financements pour la production de logements, et en particulier celles présentant une structure financière fragile, que ces entités appartiennent ou non au groupe.	En 2020, les financements restent majoritairement accordés aux entités du groupe. L'exclusion des dotations en fonds propres du périmètre d'analyse des financements accordés met en évidence que les prêts et subventions sont majoritairement versés à des personnes morales extérieures au groupe.
Suivi de l'exécution de la convention quinquennale	L'agence recommande d'analyser les différents emplois, ces derniers doivent être présentés de manière détaillée afin de pouvoir réaliser un meilleur suivi de la réalisation des emplois en fonction des objectifs déterminés par la convention.	Selon l'article 3 du Titre 5 de l'avenant relance, Action Logement devra transmettre mensuellement aux commissaires du Gouvernement les données d'exécution de la convention quinquennale telle que modifiée par le présent avenant, avec des indicateurs qualitatifs et quantitatifs ainsi que les éléments d'analyse permettant la compréhension de ces données. Action Logement établit un échéancier prévisionnel mensuel d'exécution des dépenses nouvelles prévues dans le présent avenant, sur les mesures dont l'écoulement est linéaire. L'agence pourra établir un constat sur les analyses menées par Action Logement à compter de l'exercice 2021.
Plan de financement de l'ONV	L'agence recommande l'établissement d'un plan de financement actualisé de l'ONV en optimisant les différentes sources de financement existant pour l'ONV.	À fin 2020, l'agence ne constate pas de diversification des sources de financement par l'ONV. L'unique source de financement de l'ONV provient des fonds PEEC.
Manque de fiabilité des données sur les droits de réservation locative	Il est impératif qu'ALS effectue de manière rigoureuse le suivi des droits de réservation locative à compter de l'exercice 2020. Notons qu'une période de trois ans a été prévue par la législation pour la mise en place de la gestion des droits de réservation en flux. Afin d'effectuer un suivi optimal des droits de réservation, Action Logement Services devra dissocier les conventions de droits de réservation nées avant le 24 novembre 2018 et gérées en stock, des conventions de droits de réservation nées après cette date et gérées en flux.	Suite à la mise en œuvre de la loi ELAN, mise en place d'une gestion du suivi des droits en flux et non plus en stock à compter de 2020. Dispositif mis en place via, notamment, l'instauration de la plateforme AL'in. Toutefois cette mise en œuvre reste progressive. Le projet de loi 3DS prévoit de repousser la date limite de conversion, du stock de droits de réservation en flux à fin 2023.
Méthode de calcul de la Provision gros entretien non harmonisée au sein du groupe	Le groupe doit harmoniser ses méthodes de calcul concernant la durée du programme d'entretien afin d'obtenir des montants homogènes entre les différentes filiales pour un parc de logements avec des caractéristiques équivalentes. Cette recommandation concerne notamment l'AFL.	À ce stade, l'agence ne dispose pas d'information sur l'évolution de la méthode de calcul de la PGE par l'AFL au titre de l'exercice 2020.
Frais de fonctionnement	L'agence recommande à ALS de mettre en place un plan de réduction des frais de fonctionnement.	Les frais de fonctionnement connaissent une baisse au cours de l'exercice 2020. L'avenant relance du 15 février 2021 prévoit les évolutions suivantes : -Intégration des charges d'investissement sur le projet d'AL'in (nouveau logiciel de suivi des droits de réservations) dans les frais de fonctionnement. -Indexation des frais de fonctionnement (indiqué pour rappel : existe déjà dans la convention quinquennale 2018-2022). L'agence portera une attention particulière sur l'évolution des frais de fonctionnement. Compte tenu de l'incertitude sur le niveau des frais de fonctionnement à l'échelle du groupe, le groupe devra poursuivre son effort de réduction des frais de fonctionnement afin de respecter les engagements pris envers l'Etat. Le groupe devra poursuivre la baisse du niveau des frais de fonctionnement en 2021 et 2022, afin d'atteindre la baisse de 10 % du plafond global convenue dans la convention quinquennale. L'agence portera une attention particulière sur l'évolution de ces frais.

Recommandations ANCOLS au titre de l'exercice 2020

► Constats :

- ALS a versé la seconde tranche de 333 millions d'euros à l'ONV au titre de l'exercice 2020. Le versement a permis l'acquisition de 2 699 logements auprès de 29 bailleurs dont seulement 4 hors groupe pour 319,5 millions d'euros (hors frais).

Les niveaux des ventes restent insuffisants :

- 2 ventes aux locataires du parc du logement social non occupants ;
- 1 vente à un locataire du parc du logement social occupant ;
- 1 vente à un externe.
- L'ONV a encaissé des loyers à hauteur de 5,2 millions d'euros ;
- L'agence constate une absence de diversification de source de financement puisque l'ONV n'a souscrit à aucun prêt bancaire ;
- Le niveau de trésorerie est important, il s'élève à 304,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 ;
- Signature d'une convention de financement de 100 000 euros versés sous forme de subvention par ALS dans le cadre de la formation des locataires sur le processus d'acquisition ;
- Avenant « Relance » : versement de la 3ème tranche de 333 millions d'euros sous forme de prêt. L'avenant « Relance » ne précise ni la durée, ni le taux, ni les conditions de remboursements de ce prêt. A ce stade, les acquisitions de l'exercice 2021 dont l'objectif est de 2 400 logements seront financées par la deuxième tranche. Les acquisitions de l'exercice 2022 dont l'objectif est similaire à celui de 2021 seront financées par une avance en compte courant d'associé¹³ par ALS avec un taux d'intérêt équivalent au taux du livret A. Ce versement sera fractionné en deux parties : 100 millions d'euros en mai 2022 et 130 millions d'euros en octobre 2022. Le reliquat s'élevant à 103 millions d'euros sera délivré par ALS en fonction des besoins de l'ONV.

► Recommandations :

- Financement PEEC (fonds propres) :

L'agence recommande de suspendre le versement de la troisième tranche sous forme de prêt tant que les fonds disponibles permettent encore de couvrir les opérations d'achat à venir et que l'ONV n'aura pas diversifié ses sources de financements. En effet, dans le business plan initial, ce dernier prévoyait des fonds PEEC provenant d'Action Logement pour 1 milliard d'euros, apportés par tiers sur 3 ans et une levée par emprunts à hauteur de 2 milliards d'euros.

- Ventes de logements :

L'agence recommande à l'ONV d'adapter la stratégie de commercialisation des logements pour assurer une dynamisation des ventes et respecter les objectifs mentionnés dans le business plan.

¹³ L'avance en compte courant d'associé ou d'actionnaire est un prêt accordé par un associé ou un actionnaire à sa société dans le but de répondre à un besoin ponctuel de financement ou de trésorerie. L'avance en compte courant est une dette pour la société et est donc comptabilisée au passif du bilan.



Le niveau des ventes doit être augmenté rapidement en fixant des objectifs de vente à atteindre. L'agence rappelle que l'ONV risque de cumuler un niveau de stock de logement non liquidable immédiatement et le taux d'écoulement du stock de l'ONV en 2021 confirme cette tendance.

1 PRESENTATION GENERALE DE LA PEC : MECANISMES, ACTEURS ET BENEFICIAIRES

1.1 FONCTIONNEMENT DE LA PEC

La Participation à l'Effort de Construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction dont le fonds de Garantie (PEEC, paragraphe 1.1.22 ci-dessous), la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) et la Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC).

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction définit les cinq fonds (PEEC, PSEEC, PEAEC, fonds de garantie et fonds de fonctionnement). Le décret de gestion n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds de la société mentionnée à l'article L. 313-19 du Code de la Construction et de l'Habitation (Action Logement Services) décrit les modalités de gestion des cinq fonds.

1.1.1 Principaux enseignements

La loi PACTE du 22 mai 2019 a relevé le seuil d'assujettissement au dispositif PEEC de 20 à 50 salariés dont l'application est effective depuis le 1^{er} janvier 2020.

Des négociations ont eu lieu entre l'État et Action Logement dans l'objectif d'aboutir le 15 février 2021 à l'« Avenant Relance » qui prévoit pour la période 2021-2022, un redéploiement de certaines aides ainsi que la révision des objectifs définis dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants. Concernant l'avenant « Relance », les objectifs 2021 et 2022 seront analysés dans les prochaines éditions du RASF.

La Foncière Transformation Immobilière (FTI), filiale d'ALI, a été créée en 2020 afin d'acquérir des immeubles de bureaux ou d'activités obsolètes et les transformer en logement. Cette structure a été financée à hauteur de 180 millions d'euros sous forme de fonds propres par Action Logement Services au titre de l'exercice 2020.

ALI a créé une foncière médico-sociale, ENEAL (anciennement SA HLM LOGEVIE), ayant pour objet social d'acquérir et de rénover des EPHAD et des résidences autonomes dans l'objectif de renouveler l'offre d'hébergements pour les personnes âgées. Elle a également pour mission de soutenir les établissements médico-sociaux, et de répondre à une urgence sociale mise en avant par la récente crise sanitaire.

1.1.2 Fonctionnement de la PEEC

La Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) est une obligation légale de financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés, à laquelle sont assujettis tous les employeurs occupant au minimum 50 salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs.

Issue d'une initiative patronale datant de 1943, la PEEC a été rendue obligatoire par le décret n° 53-701 du 9 août 1953 pris en application de l'article 7 de la loi du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier.

Assise sur la masse salariale et initialement fixée à 1%, l'obligation minimale s'établit à 0,45% depuis 1992, date à laquelle elle a été réduite pour compenser la création d'une contribution obligatoire au Fonds national d'aide au logement (FNAL) qui finance notamment l'aide personnalisée au logement et la prime de déménagement¹⁴. En 2006, le seuil d'assujettissement de la PEEC avait été relevé de 10 à 20 salariés. La loi PACTE du 22 mai 2019 modifie de nouveau le seuil d'assujettissement au dispositif PEEC pour le porter de 20 à 50 salariés avec une application effective au 1^{er} janvier 2020.

Si un employeur peut se libérer de son obligation en investissant directement, cette obligation prend principalement la forme d'un versement à Action Logement mentionné à l'article L. 313-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les sommes versées à Action Logement font l'objet d'une gestion paritaire par les syndicats d'employeurs et les organisations syndicales représentatives des salariés. Ces sommes sont couramment qualifiées de « participation obligatoire » pour les versements faits par les entreprises au titre de l'obligation légale (ils sont alors intégrés dans le fonds dit de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), et de « participation volontaire » pour les versements qui, versés au-delà de l'obligation légale, n'en relèvent pas et sont intégrés quant à eux, dans le fonds dit de la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction.

Depuis sa création, la PEEC est intervenue dans deux domaines principaux :

1. l'investissement en matière de logements locatifs (sociaux et intermédiaires), générant notamment des droits de réservation de logements locatifs auprès des bailleurs constructeurs au profit des organismes collecteurs, droits utilisables par ces derniers pour mettre des logements à la disposition des salariés à des conditions économiquement avantageuses et pour répondre aux politiques publiques de logement telles que le DALO (Droit Au Logement Opposable) ;
2. les prêts aux salariés pour le financement de leur résidence principale.

Les ressources de la PEEC constituent aujourd'hui une source significative de financement de la politique du logement en France. En effet, les ressources de la PEEC doivent financer les catégories d'emplois suivantes selon les dispositions de l'article L. 313-3 du CCH :

- a. les aides aux personnes physiques pour leurs projets d'accession à la propriété, de réhabilitation de leur logement, d'accès au logement locatif, de changement de logement ou de maintien dans celui-ci et à des aides aux personnes physiques ou morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé ;
- b. le soutien à la construction, à la réhabilitation et à l'acquisition de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la production de logements locatifs intermédiaires ou de logements destinés à l'accession sociale à la propriété ;
- c. les interventions à caractère très social dans le domaine du logement, notamment sous la forme d'opérations relatives au logement ou à l'hébergement des personnes défavorisées et de dépenses d'accompagnement social ;

¹⁴ Les employeurs relevant du régime agricole et occupant plus de cinquante salariés sont également soumis depuis 2008 à une obligation équivalente dont le minimum est fixé à 0,45% de leur masse salariale, dans des conditions définies par les articles L.716-2 et s. et R.716-26 et s. du Code rural et de la pêche maritime. Ce versement appelé Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC) est collecté par les organismes agréés pour collecter la PEEC. Les données de synthèse relatives aux ressources et aux emplois de la PEAEC sont présentées dans le Chapitre. 6 (pages 177 et suivantes).

- d. la mise en œuvre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- e. la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ainsi que le soutien à l'amélioration du parc privé ;
- f. la participation à des actions de formation, d'information ou de réflexion dans le domaine du logement et de la politique de la ville menées par des organismes agréés par l'État ;
- g. le versement de compensations à des organismes d'assurance qui proposent des contrats d'assurance contre les impayés de loyer et qui respectent un cahier des charges fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les catégories relevant des points b, c, d et e ci-dessus font l'objet de contreparties pouvant prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs (sociaux et intermédiaires) au bénéfice des organismes collecteurs. Ces droits de réservation sont utilisables par ces derniers pour proposer à des candidats salariés l'attribution de logements locatifs. Ils sont également mobilisés dans le cadre des politiques publiques du logement, notamment pour le DALO.

La loi ELAN dans son article 114¹⁵, modifie les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux et généralise une gestion de ces droits par les réservataires en flux annuel au lieu d'une gestion de stock, à l'exception des structures collectives et des logements intermédiaires qui ne sont pas concernés par cette obligation. Cette mesure ne sera applicable qu'à compter de novembre 2023¹⁶. Une plateforme dédiée « AL'in » a été mise en place par le groupe à compter de l'exercice 2020. La conversion des droits de réservation reste néanmoins progressive puisque les droits nés avant l'année 2020 sont toujours suivis en stocks à la clôture de l'exercice 2020.

Les emplois des fonds de la PEEC peuvent prendre la forme de prêts, d'avances sur travaux, d'octroi de garanties ou de subventions, à des personnes physiques ou morales, à des opérateurs de l'État ou à des associations agréées par l'État. Il peut également s'agir de prises de participations dans des sociétés ou d'apports en quasi-fonds propres à ces dernières.

L'utilisation des ressources de la PEEC et la mise en œuvre de ses emplois mobilisent ainsi de nombreux acteurs qui sont présentés dans la section 1.2.

L'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) a une responsabilité particulière dans le dispositif de la PEEC. L'ANCOLS est un établissement public de l'État à caractère administratif issu de la fusion au 1^{er} janvier 2015 de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (ANPEEC) et de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS). Elle est investie d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) selon les dispositions de l'article L. 342-1 et suivants du CCH. Son champ d'intervention s'étend principalement aux organismes de logements sociaux et aux organismes collecteurs de la PEEC ainsi qu'aux organismes directement ou indirectement contrôlés ou financés par ces derniers.

A ce titre, l'ANCOLS est placée sous la double tutelle du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. Son conseil d'administration est notamment composé de quatre représentants de l'État (deux

¹⁵ Un décret du 20 février 2020 détermine les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux. Il fixe notamment les modalités de calcul du flux annuel. Ce décret est entré en vigueur le 22 février 2020.

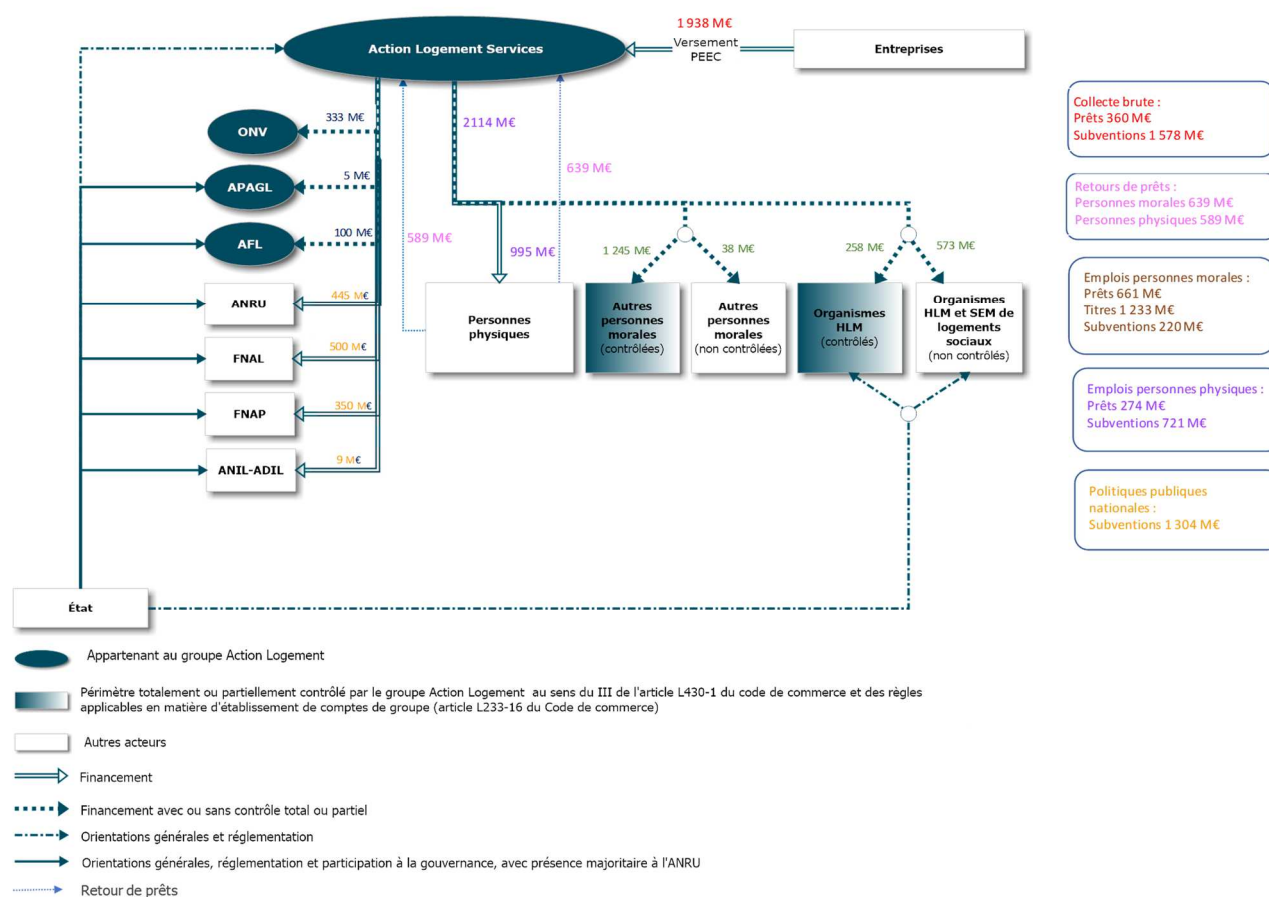
¹⁶ Le projet de loi 3DS prévoit un report de 2 ans, soit au 24 novembre 2023 de la conversion du stock de droits de réservation de stocks en flux. La loi ELAN prévoyait initialement un délai de 3 ans à compter de la promulgation de la loi soit une obligation initiale au 24 novembre 2021.



représentants du ministre chargé du logement, un représentant du ministre chargé de l'économie et un représentant du ministre chargé du budget). Elle est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation notamment d'ALG, d'ALS et d'ALI, ainsi que de leurs filiales et de toute entité financée par la PEC.

Le schéma ci-après présente une vision synthétique des relations entre les différents acteurs de la PEEC.

Schéma 1.1 : Synthèse des relations entre les acteurs de la PEEC à partir du 1^{er} janvier 2020¹⁷



Ce schéma permet d'observer que le fonctionnement du secteur de la PEEC repose sur un ensemble d'acteurs centraux réunis au sein du groupe Action Logement. Ces acteurs centraux sont constitués par :

- ▶ Action Logement Services, qui est devenu le collecteur unique de la PEEC auprès des entreprises¹⁸ depuis l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 qui s'est traduite par la disparition des ex-CIL et de l'UESL.
- ▶ les acteurs nationaux appartenant au groupe Action Logement, à savoir l'APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives) et l'AFL (Association Foncière Logement).

Le fonctionnement du secteur de la PEEC implique également une interaction avec d'autres acteurs que sont :

- ▶ les agences nationales bénéficiant de financements issus des ressources de la PEEC : l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), le réseau ANIL-ADIL (Agence Nationale et Agences Départementales pour

¹⁷ Hors la Société Immobilière des Chemins de Fer français (SICF). La SICF, filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à côté d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R.313-22 du CCH.

¹⁸ À l'exception de la SNCF pour laquelle le collecteur de la PEEC est la SICF.

l'Information sur le Logement). La convention quinquennale 2018-2022 ne prévoit pas de financements pour l'ANAH ;

- les établissements publics à caractère administratif bénéficiant des ressources de la PEEC : le FNAP (Fonds national des aides à la pierre) ;
- les personnes physiques bénéficiaires de financements provenant des ressources de la PEEC ;
- les personnes morales, contrôlées financièrement ou non par le « Mouvement Action Logement », dont certaines sont des organismes de logements sociaux, bénéficiaires de financements provenant des ressources de la PEEC ;
- les entreprises assujetties à la PEEC ;
- et l'État.

Le rôle et l'implication de chacun de ces acteurs sont sommairement exposés dans la section 1.2 ci-après.

1.1.3 Fonctionnement de la PSEEC

La Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (PSEEC) désigne la participation volontaire que peuvent verser, au-delà de leur obligation légale, les entreprises assujetties à la PEEC (voir paragraphe 1.1.2 ci-avant). Les ressources de la PSEEC obéissent à des principes identiques à ceux déterminant les ressources de la PEEC. Les articles R. 313-29-2 et R. 313-29-3 du CCH définissent les règles d'utilisation des fonds issus de la PSEEC. Sa collecte est assurée par Action Logement Services ainsi que la SICF (Société Immobilière des Chemins de Fer français).

La convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5) a prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale¹⁹.

1.1.4 Fonctionnement de la PEAEC

La Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction (PEAEC encore couramment appelée « PEEC agricole ») est prévue à l'article L. 716-2 du Code rural et de la pêche maritime. Elle est obligatoire depuis 2008 pour les employeurs agricoles d'au moins 50 salariés agricoles avec une obligation d'investissement d'un montant minimal de 0,45% de la masse salariale en CDI. Sa collecte est assurée par Action Logement Services. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH²⁰ excluait les entreprises agricoles de plus de 50 salariés du versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet dorénavant aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées par l'article précité. Les entreprises souhaitant user de cette faculté doivent conclure un contrat les liant à ALS devant expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

¹⁹ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.

²⁰ Version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction



1.1.5 Fonctionnement du fonds de garantie

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort construction a créé un nouveau fonds géré par Action Logement Services, le fonds de garantie. Ce dernier est réservé aux opérations liées aux aides pour la sécurisation locative mises en place par Action Logement sous forme d'octroi de garantie. Ces opérations se décomposent en quatre dispositifs principaux : VISALE, ex-Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL), Sécurisation des fonds accédant et les autres garanties. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

1.1.6 Fonctionnement du fonds de fonctionnement

Le fonds de fonctionnement est une émanation de l'ancien fonds de gestion courante. Il a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALG, d'ALI et d'ALS. L'article L. 313-19-2-I-5° du CCH précise que les ressources de ce fonds sont issues de prélèvements effectués sur les quatre autres fonds dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget et, le cas échéant, d'emprunts dédiés au financement d'investissements nécessaires au fonctionnement de ces organismes.

Depuis la réforme d'Action Logement Services, les frais de fonctionnement sont régis par l'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement prévu au 5° du I de l'article L. 313-19-2 du CCH. Les anciens barèmes établis en 2008 pour les frais de gestion disparaissent au profit d'un prélèvement opéré par le fonds de fonctionnement sur les autres fonds au prorata des emplois et permettant de ramener le résultat du fonds de fonctionnement à zéro.

1.2 ACTEURS DE LA PEC

1.2.1 Entreprises

Les entreprises sont à l'origine des ressources de la PEEC puisque celle-ci constitue pour elles une obligation de financement d'actions dans le domaine du logement prévue par l'article L. 313-1 du CCH. Elles participent indirectement, à travers leurs syndicats représentatifs, à la gouvernance d'Action Logement. Pour rappel, selon les données de l'INSEE, le nombre d'entreprises assujetties s'établissait à 120 601 au 1^{er} janvier 2019²¹ contre 117 842 au 1^{er} janvier 2018²¹.

1.2.2 État

L'État définit le cadre législatif et réglementaire applicable au secteur et à l'ensemble de ses acteurs. Ce cadre législatif et réglementaire correspond essentiellement à des dispositions codifiées dans le CCH.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009, les catégories d'emplois de la PEEC sont fixées par dispositions législatives (article L. 313-3 du CCH). Le cadre issu de cette loi prévoyait que la définition des natures d'emplois, des règles pour leur mise en œuvre et des enveloppes disponibles pour chaque catégorie d'emplois étaient fixées par voie réglementaire après une concertation avec les partenaires sociaux représentés au sein de l'UESL (dévolue aux entités du Groupe Action Logement).

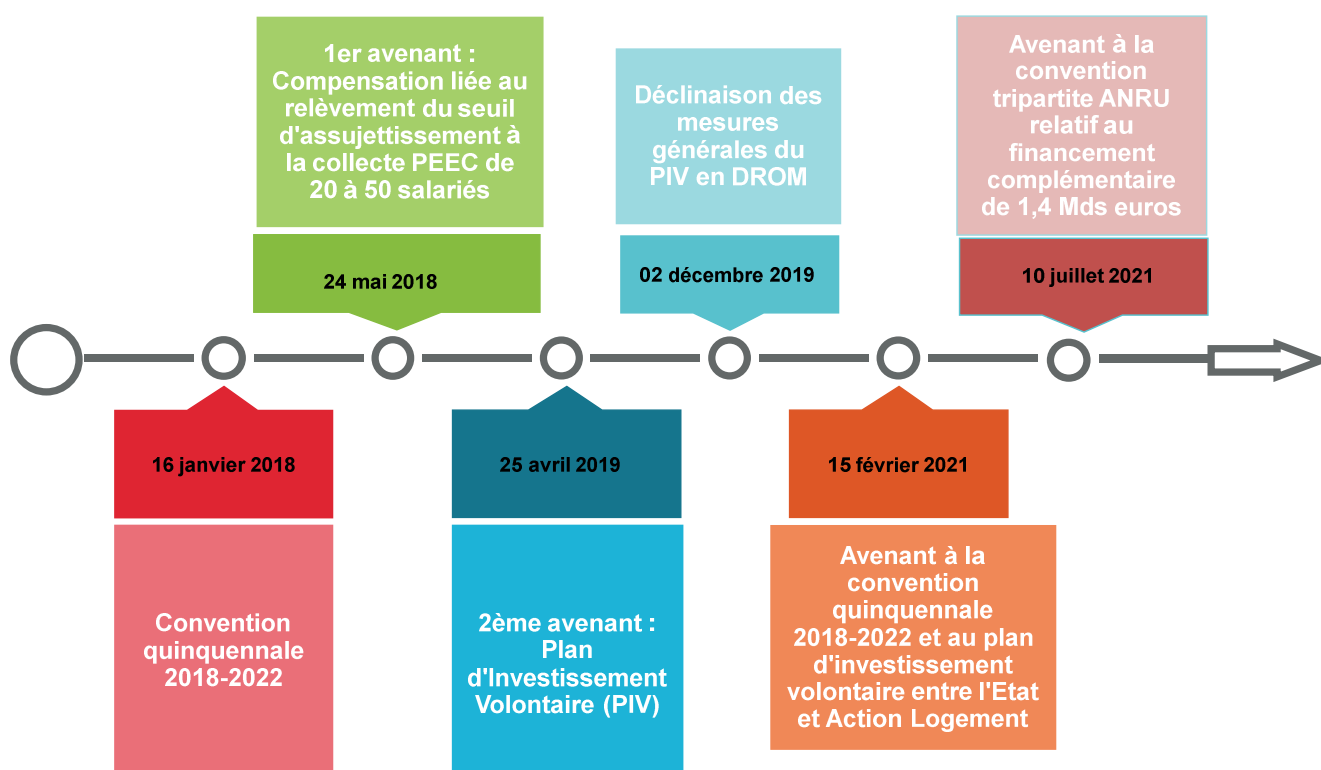
La loi ALUR a modifié ce mécanisme en disposant que la définition des natures d'emplois et de leurs règles d'utilisation ainsi que des enveloppes minimale et maximale affectées à chaque emploi se fait par convention entre l'État et l'ex-UESL (convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet

²¹ Ces données sont les plus récentes disponibles à la date d'établissement du présent rapport et proviennent des chiffres de la démographie des entreprises publiés par l'INSEE (cf. section. 1.4.2 de l'Annexe I page 327).

2016) puis entre l'État et Action Logement (convention quinquennale 2018-2022, le premier avenant de la convention quinquennale du 24 mai 2018 et le second avenant appelé « Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire », signé le 25 avril 2019). Des négociations ont eu lieu entre l'État et Action Logement dans l'objectif d'aboutir le 15 février 2021 à l'« Avenant Relance » qui prévoit pour la période 2021-2022, un redéploiement de certaines aides ainsi que la révision des objectifs définis dans la convention quinquennale 2018-2022 et ses avenants.

Par ailleurs, l'État participe à la gouvernance du secteur avec la présence de commissaires du Gouvernement²² dans les organes de surveillance ou d'administration d'Action Logement et d'administrateurs dans ceux des agences nationales bénéficiaires de financements de la PEEC. La convention quinquennale est signée par Action logement mais le déploiement des emplois est réalisé par Action Logement Services.

Schéma 1.2 : Chronologie des avenants à la convention quinquennale



- 1^{er} avenant à la convention quinquennale 2018-2022 relatif à la compensation de l'Etat en contrepartie du relèvement du seuil de relèvement d'assujettissement à la collecte PEEC de 20 à 50 salariés

L'avenant de la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signé le 24 mai 2018 et représenté dans le Schéma 1.2 ci-dessus prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif de compensation versée par l'État en contrepartie du relèvement du seuil d'assujettissement à la PEEC de 20 à 50 salariés et de l'extension de 3 à 5 ans de la règle de gel des effectifs pour la passation des seuils. Cette compensation devait être d'un montant total de 1 190 millions d'euros, les versements initialement prévus étant de 280 millions d'euros en 2019, 290 millions d'euros en 2020, 300 millions d'euros en 2021 et 320 millions d'euros en 2022. Le montant de la compensation au titre de l'exercice 2020 a été revu à la baisse par la loi n° 2020-1473 du 30 novembre 2020 de finances rectificatives pour 2020 pour le fixer à 238 millions d'euros. le montant a été encaissé par Action Logement Services fin 2020.

- 2^{ème} avenant à la convention quinquennale relative au Plan d'investissement volontaire (PIV)

²² Ces derniers disposent d'un droit de veto sur certains sujets, notamment lorsque le respect de l'équilibre financier de la PEEC est en cause ou lorsque les décisions prises ne sont pas conformes à la réglementation.

Le second avenant à la convention quinquennale 2018-2022 signé le 25 avril 2019 vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) de 9 milliards d'euros initié par Action Logement. Les enveloppes dédiées aux différents axes du PIV concernant les personnes physiques sont présentées dans le Tableau 3.42 du chapitre. 3 et celles concernant les personnes morales ainsi que les politiques publiques nationales sont présentées dans le Tableau 3.45 du chapitre. 3. Ce plan vise à faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Dans l'avenant du 25 avril 2019 à la convention État/Action Logement relative au PIV d'Action Logement en date du 2 décembre 2019, ALS a dédié un des axes du PIV en faveur du logement en Outre-Mer avec une enveloppe de 1,5 milliard d'euros. Les aides concernent la construction de logements sociaux, la démolition du parc locatif social dégradé, le développement d'une offre locative intermédiaire et l'aide au logement des jeunes actifs.

ALS est tenue de financer la bonification de 2 milliards d'euros²³ de prêts haut de bilan « PHB 2.0 » proposés dès 2018 aux organismes de logement social par la Caisse des dépôts et consignations (CDC). ALS verse le montant de la bonification de ces prêts à la CDC et reçoit en contrepartie des droits de réservation. Aucune bonification n'a été versée en 2019. Les sommes versées par ALS sont encadrées par la convention de bonification et s'élèvent au maximum à 812,5 millions. À ce titre, 6,3 millions d'euros ont été versés à la CDC en 2020 et les versements s'échelonneront jusqu'en 2043.

- Avenant « Relance » relatif à la convention quinquennale et au Plan d'investissement volontaire (PIV)

Courant 2020, des négociations ont eu lieu entre l'État et Action Logement dans l'objectif d'aboutir à un nouvel avenant à la convention quinquennale comprenant un redéploiement de certaines aides ainsi que la révision des objectifs définis initialement pour les différents dispositifs existant en lien avec le suivi de leur niveau de réalisation depuis leur instauration. Ces négociations ont abouti à la signature d'un nouvel avenant à la convention quinquennale, l'« Avenant Relance » en date du 15 février 2021.

Les engagements qui s'appliqueront pour les exercices 2021 et 2022 liés à la convention quinquennale ainsi que ceux du PIV ont été modifiés et sont présentés dans le tableau emplois-ressources extrait de l'avenant « Relance » et figurant ci-dessous :

DISPOSITIFS - Avenant Relance	Avenant relance du 15 février 2021				
	Nombre de logements / ménages	Investissements - Montants en M€			
		Prêts bonifiés	Fonds propres	Subventions (min-max)	TOTAL (min max)
Axe I - Adaptation du parc privé		3		1500 à 1747	1503 à 1750
Financement travaux de rénovation énergétique	70 000	3			1503 à 1750
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap	max 100 000			1500 à 1747	
Axe II - Faciliter la mobilité			10	140	150
Prime de 1000 euros aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail et Coup de pouce 1er emploi 1er logement	130 000			130	130
Création d'espace de co-working			10	10	20
Axe III - Pour un habitat plus inclusif			350		350
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif)	10 500		350		350
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements		300	461		761
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transformer en logements	16 000	300	461		761
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM		1 460	20	20	1 500
Interventions territorialisées dans les DOM	42 000	1 450			1 450
Innovation DOM		10	20	20	50
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers		925	1 120	645 à 745	2690 à 2790
Produire davantage de logements sociaux	14 000		320		320
Production ILS PLUS-PLAI	max 200 000	250		450	700
Production Logement Jeunes (dont subvention colocations)	22 000	145		75	220
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux	14 000		300		300
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	4 500	350	500		850
Développer l'accès sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)	14 000	180		20	200
Prime Accession	10 000 à 20 000			100 à 200	100 à 200
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien		450	200	250	1 045
Intervention sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")	2 500		95	50	145
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens - AFL	4 000	200	200		400
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y reconstruire un habitat plus attractif	41 250	250		250	500
Contribution équilibre exploitation OLS-FNAP				900	900
Total plan d'investissement (M€)					
Fourchette basse	641 750	3 138	2 256	3 505	8 899
Fourchette haute	704 750	3 138	2 256	3 852	9 246

²³ Conformément à la convention de prêts de haut bilan bonifiés PHB 2.0 signée entre ALS, la CDC et l'État le 5 juin 2018.

Les objectifs sont à atteindre à fin 2022. Les emplois ne sont pas assortis d'objectifs annuels mais pluriannuels comme pour le PIV.

Cet avenant prévoit notamment les nouvelles dispositions ci-après :

- Une fongibilité des emplois ainsi que l'extension des règles de pluri-annualité au-delà de 2022, date butoir de la dernière convention quinquennale en vigueur ;
- Concernant l'ONV, l'article 4 de l'avenant « Relance » prévoit que la dernière enveloppe de financement de 333 millions d'euros ne sera pas versée sous forme de dotations en fonds propres, mais sous forme de prêts. En effet, les acquisitions de l'exercice 2022 seront financées par une avance en comptes courant d'associés dont le versement sera échelonné sur 2022 en fonction des besoins de l'ONV.
- Quant aux frais de fonctionnement, l'avenant « Relance » prévoit notamment une intégration des charges d'investissement relatives au projet AL'in (plateforme d'offres de logements pour les salariés et qui effectue le suivi des droits de réservation) dans les frais de fonctionnement ainsi qu'une indexation des frais de fonctionnement²⁴. Cette dernière est indiquée dans l'avenant à titre de rappel car elle est déjà mentionnée dans la convention quinquennale 2018-2022 ;
- S'agissant de l'ANRU, l'avenant prévoit un abondement complémentaire de 1,4 milliard d'euros dans le cadre du NPRNU qui prendra uniquement la forme de versements sous forme de subventions.

1.2.3 Action Logement depuis le 1^{er} janvier 2017

1.2.3.1 Contexte et enjeux de la réforme Action Logement

Afin de rendre le dispositif Action Logement plus équitable, plus efficient et plus lisible, il a été décidé par le conseil d'administration de l'ex-UESL en date du 9 avril 2015 d'entreprendre une démarche visant à la constitution du groupe Action Logement. Dans son projet de réforme, le conseil d'administration précise que l'organisation cible d'Action Logement doit se composer « d'une structure faîtière pilotant l'ensemble du groupe », d'une structure chargée de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et services aux entreprises » ainsi que d'une « structure de portage de l'ensemble des participations des CIL dans des ESH et autres filiales immobilières équivalentes (logement intermédiaire, ...) ». L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016²⁵ concrétise ce projet et définit les modalités de réorganisation de la collecte de la PEEC ainsi que les missions de chacune des entités du groupe. Cette ordonnance prévoit également la dissolution de l'UESL ainsi que le retrait de l'agrément des CIL à collecter la PEEC avec effet au 31 décembre 2016. Ces deux dernières dispositions ont été actées dans deux arrêtés du 28 octobre 2016²⁶. Au 31 décembre 2016, l'ensemble des actifs et passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été dévolus aux entités du groupe Action Logement.

L'organisation d'Action Logement consécutive à l'ordonnance précitée s'appuie sur les entités Action Logement Groupe (ALG), Action Logement Services (ALS) et Action Logement Immobilier (ALI). Selon le règlement comptable ANC N° 2017-02 du 5 juillet 2017, chacune de ces trois entités a l'obligation d'établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2018.

²⁴ Cette indexation est basée sur l'indice des prix à la consommation harmonisé publié par la Banque de France.

²⁵ Ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction.

²⁶ Arrêté du 28 octobre 2016 relatif au retrait de l'agrément des comités interprofessionnels du logement à collecter la participation des employeurs à l'effort de construction et arrêté du 28 octobre 2016 relatif à la dissolution de l'UESL.



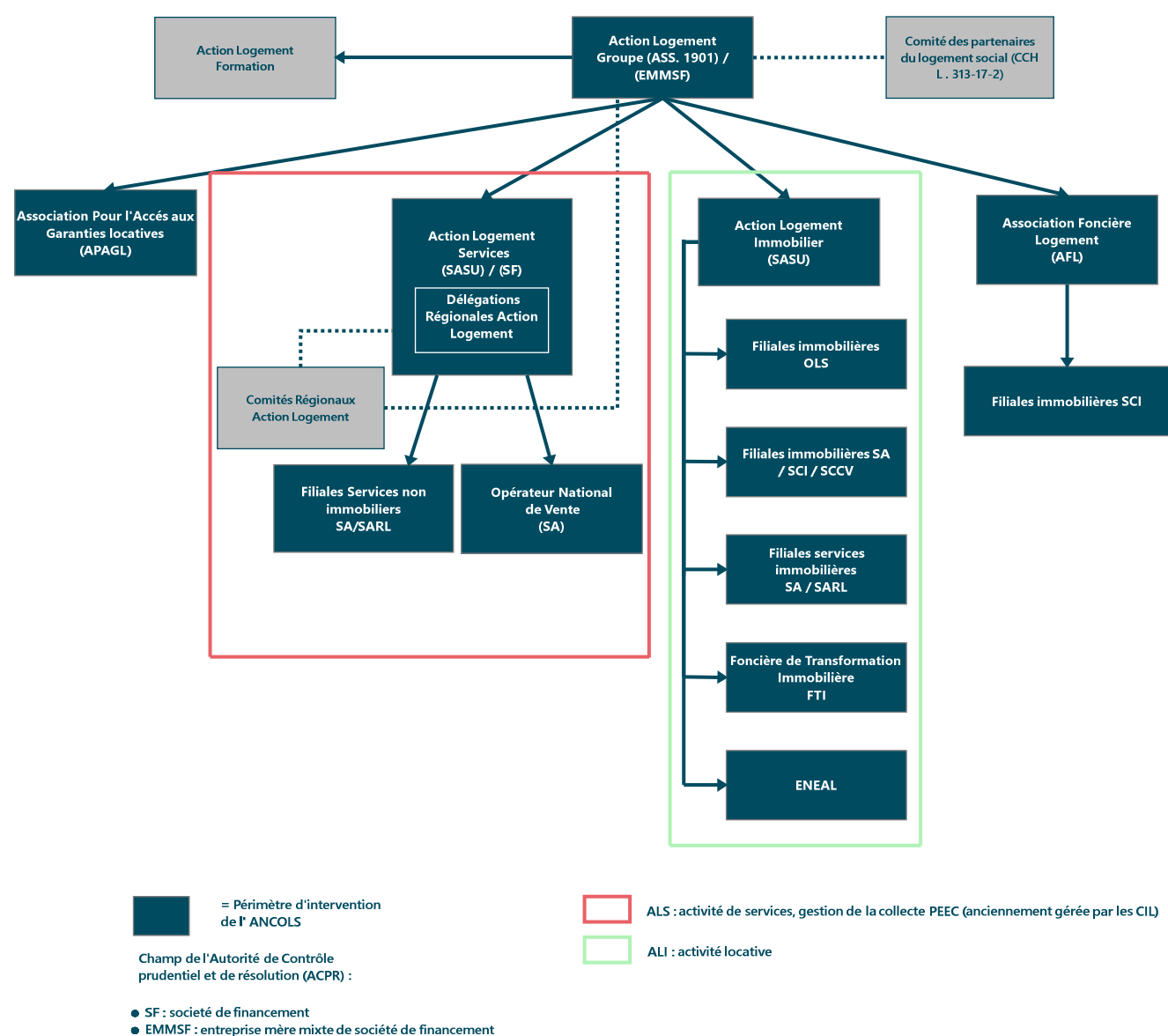
1.2.3.2 Organisation du groupe Action Logement

À la suite de la réforme, les fonds des ex-CIL et de l'ex-UESL ont été transférés à ALG, ALS et ALI²⁷. S'agissant de l'ex-UESL ses fonds ont été transférés essentiellement à ALS, à l'exception du fonds de fonctionnement transféré à ALG et des titres ADOMA et comptes-courants rattachés transférés à ALI.

Pour ce qui concerne les CIL, leurs fonds ont été transférés à ALS, sous déduction des titres et des comptes-courants rattachés qui ont été transférés à ALI.

Le schéma présenté ci-après met en évidence l'existence de structures de concertation et de coordination au niveau local (Comités Régionaux Action Logement -CRAL-) et au niveau national (Comité des partenaires du logement social (CCH L. 313-17-2)).

Schéma 1.3 : Organisation du groupe Action Logement



²⁷ Les schémas des transferts de fonds de l'ex-UESL et des ex-CIL ont été présentés dans le RASF 2018, chapitre. 1, page 36 et 37.

1.2.3.3 Action Logement Groupe (ALG)

ALG constitue la tête du groupe Action Logement. Elle conclut notamment les conventions quinquennales avec l'État et assure le pilotage stratégique des entités ALS et ALI. Elle est une association soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association, ainsi qu'aux dispositions du CCH dans sa version modifiée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Les statuts d'ALG ont été approuvés par le décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016²⁸. Son objet social est le financement des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, par l'intermédiaire notamment de ses filiales. Ses missions principales sont la négociation avec l'État des conventions prévues à l'article L. 313-3 du CCH, le pilotage stratégique des emplois de la PEEC au sein du groupe Action Logement et la surveillance de son équilibre financier.

1.2.3.4 Action Logement Services (ALS)

ALS est une SASU, société par actions simplifiée ayant pour associée unique l'association ALG. Ses statuts ont été approuvés par le décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016²⁹.

Elle est soumise aux dispositions de droit commun du Code de commerce applicables aux SASU ainsi qu'aux dispositions spécifiques du CCH dans sa version modifiée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et en particulier les articles L. 313-19 et suivants. Elle a pour objet de financer des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés, sur l'ensemble du territoire national. À ce titre, elle assure la collecte de la participation à l'effort de construction (PEEC, PEAEC et PSEEC), la distribution des emplois, et la gestion des fonds alimentés par les ressources issues de la collecte.

Compte tenu de son activité de crédit, Action Logement Services bénéficie d'un agrément en qualité de société de financement et est donc soumise à la réglementation applicable aux sociétés de financement et au contrôle de l'ACPR. ALS est soumise à une obligation de reportings prudentiels de la Banque de France et de l'ACPR.

Dans son fonctionnement opérationnel, ALS s'appuie sur des DRAL (Délégations régionales Action Logement) qui sont au nombre de 13 ainsi que sur des antennes locales à un niveau infrarégional. L'organisation territoriale des DRAL coïncide avec le découpage régional issu de la loi NOTRe³⁰.

Par ailleurs, les 9 Ex-GIE rattachés aux ex-CIL ont été dévolus à l'entité ALS.

1.2.3.4.1 Opérateur National de Ventes (ONV)

Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV est destiné à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants. Action Logement Services dotera l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros réparti en trois versements pour lui permettre de réaliser ses investissements. L'ONV a été créé juridiquement le 14 mars 2019. ALS a effectué un apport de 333 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique. En 2019, l'entité a obtenu les agréments nécessaires pour lancer son activité, ce qui lui a permis de concrétiser ces premières acquisitions. En 2020, l'ONV a perçu la seconde tranche de 333 millions d'euros. À fin 2020, l'ONV est propriétaire de 3 249 logements dont 2 699 ont été acquis au cours de l'exercice 2020. L'avenant « Relance » a prévu que la dernière tranche de financement de l'ONV s'effectuerait sous forme de prêt. Ce versement

²⁸ Décret n° 2016-1681 du 5 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Groupe et à la nomination des commissaires du Gouvernement auprès d'Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier.

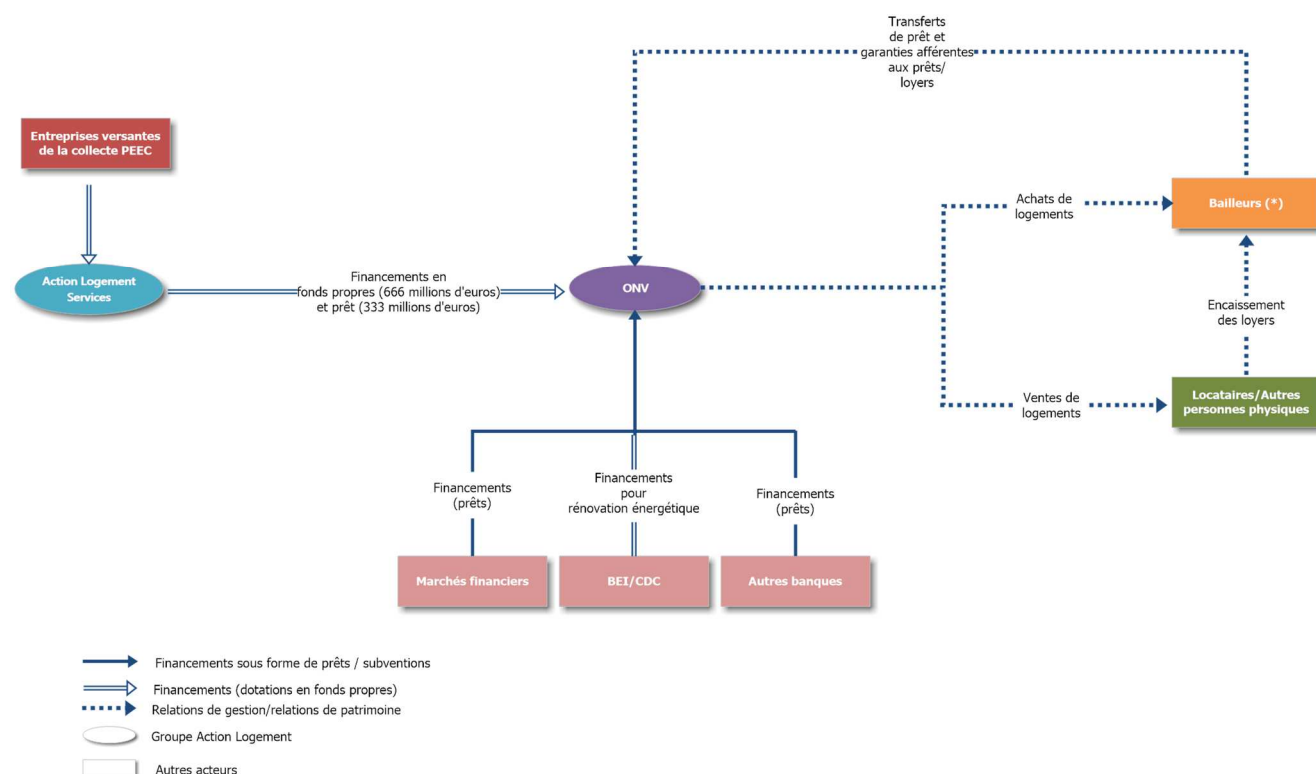
²⁹ Décret n° 2016-1769 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'Action Logement Services.

³⁰ Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.



qui sera effectué en avance en compte courant d'associé, devrait être fractionné en deux parties : 100 millions d'euros en mai 2022 et 130 millions d'euros en octobre 2022. Le reliquat s'élevant à 103 millions d'euros sera délivré par ALS en fonction des besoins de l'ONV.

Schéma 1.4 : Organisation de l'Opérateur National de Ventes



1.2.3.5 Action Logement Immobilier (ALI)

ALI a pour objet de financer, par l'intermédiaire de ses filiales, des actions dans le domaine du logement, en particulier pour le logement des salariés. Dans ce cadre, elle peut acquérir, détenir, gérer et céder des participations dans des sociétés immobilières, notamment dans des sociétés de logement social, sur l'ensemble du territoire national.

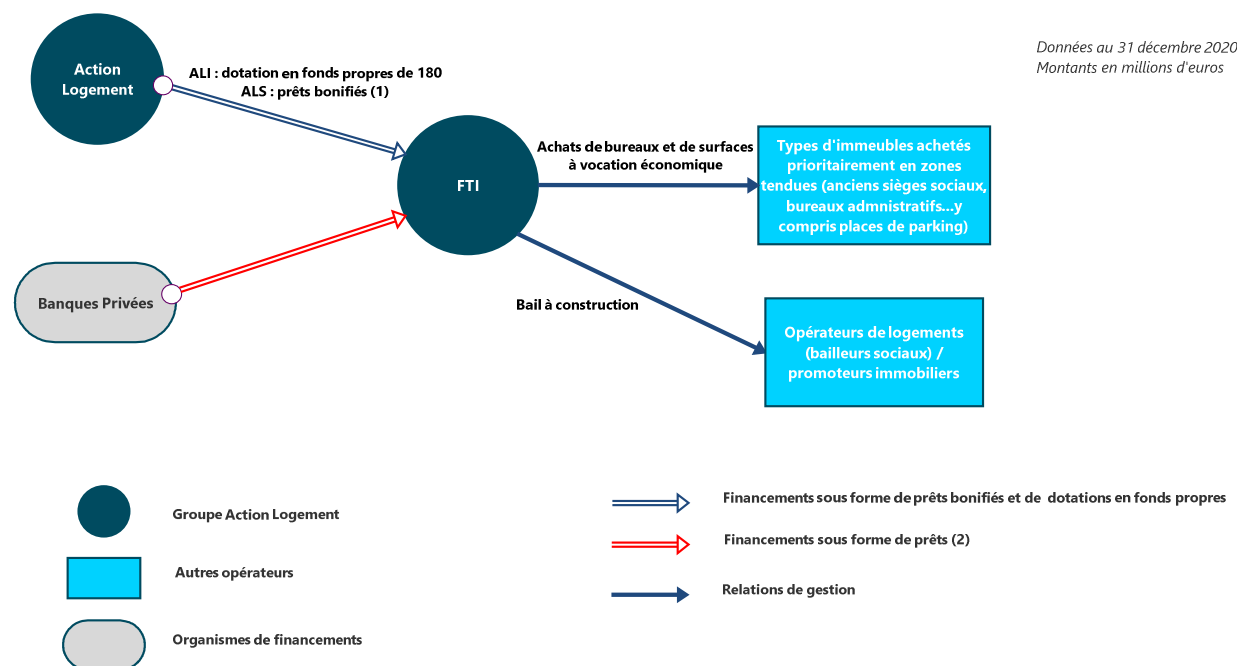
ALI dispose du même statut qu'ALS, c'est une SASU, société par actions simplifiée ayant pour associée unique l'association ALG. Ses statuts ont été approuvés par le décret n° 2016-1770 du 19 décembre 2016. Elle est soumise aux dispositions de droit commun du Code de commerce applicables aux SASU et aux dispositions spécifiques du CCH dans sa version modifiée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, en particulier les articles L. 313-19 et suivants.

1.2.3.5.1 Foncière Transformation Immobilière (FTI)

Pour répondre à l'axe IV du PIV relatif à la transformation des bureaux vacants en logements, les partenaires sociaux d'Action logement ont créé un opérateur foncier qui a pour mission d'activer la mobilisation des fonciers en zones tendues. La Foncière Transformation Immobilière (FTI) créée juridiquement le 10 juillet 2020, est destinée à acquérir des immeubles de bureaux ou d'activités obsolètes afin de les transformer en logements. Elle proposera également des baux de construction à différents promoteurs pour transformer les bureaux acquis précédemment. Cette structure a été financée à hauteur de 180 millions d'euros sous forme de fonds propres par Action Logement Services au titre de l'exercice 2020 comme représenté dans le Schéma 1.5 ci-après et par le PIV qui prévoit un financement total à hauteur de 1,2 milliard d'euros. La FTI n'étant pas un bailleur social, elle ne sollicitera pas de financement

auprès de la CDC. Elle pourra néanmoins avoir recours à des emprunts auprès d'Action Logement Services ou auprès des établissements bancaires classiques.

Schéma 1.5 : Organisation de la Foncière Transformation Immobilière



(1) Au 31 décembre 2020, la FTI a perçu une dotation en fonds propres de 180 M€.

L'avenant relance du 15 février 2021 prévoit un financement global de 600 M€, sous forme de dotations en fonds propres à hauteur de 300 M€ et sous forme de versements de prêts bonifiés à hauteur de 300 M€.

À ce stade, la FTI n'a perçu aucun financement sous forme de prêts bonifiés.

(2) À ce stade, la FTI n'a mobilisé aucun financement d'organismes extérieurs au groupe Action Logement.

1.2.3.5.2 Foncière médico-sociale ENEAL (ex-SA HLM LOGEVIE)

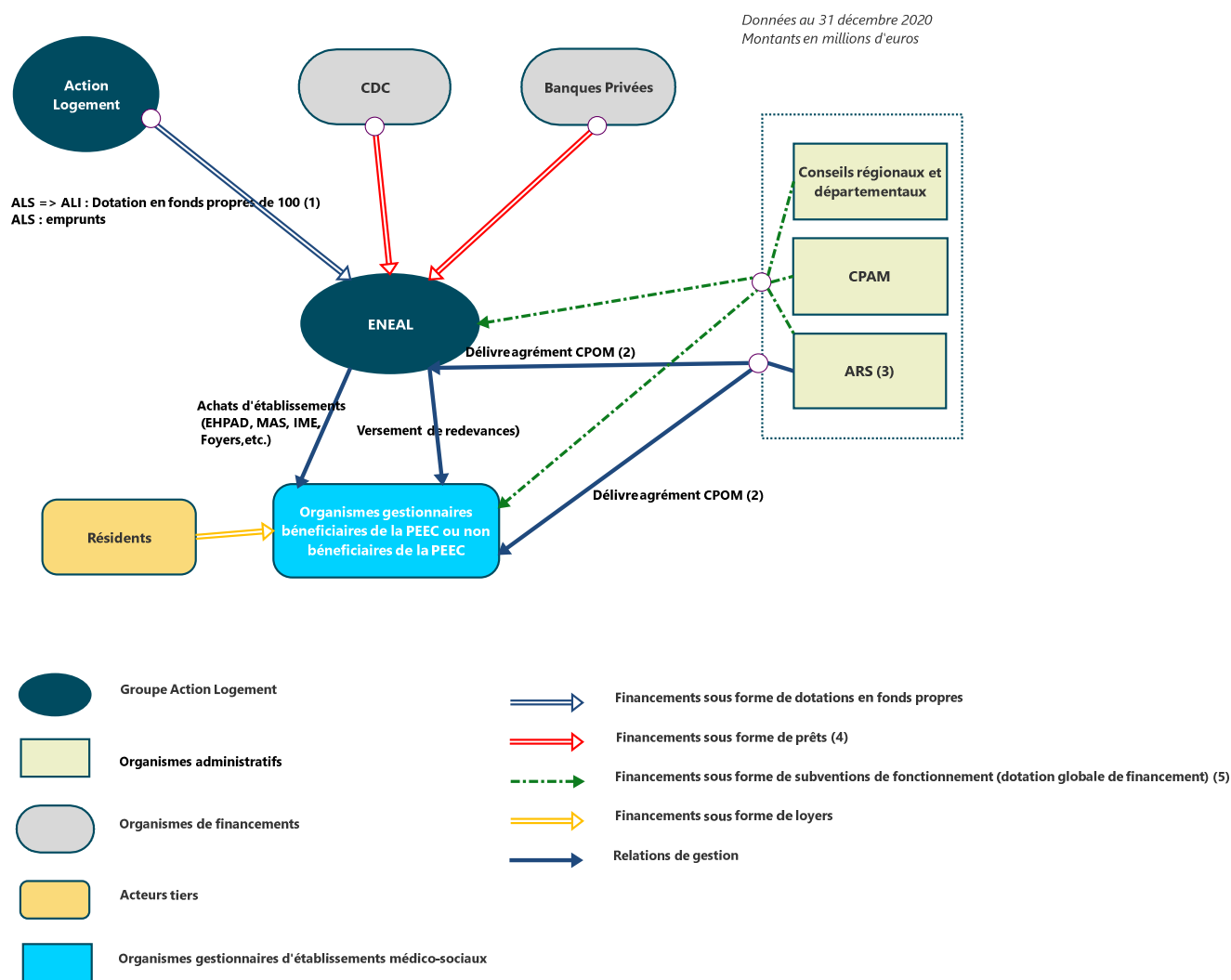
En juin 2020, Action logement a créé une foncière médico-sociale, ENEAL (anciennement SA HLM LOGEVIE), ayant pour objet social d'acquérir et de rénover des EPHAD et des résidences autonomes dans l'objectif de renouveler l'offre d'hébergements pour les personnes âgées en réponse à l'axe à l'axe III du PIV relatif à l'habitat plus inclusif.

Cette nouvelle entité a également pour mission de soutenir les établissements médico-sociaux, et de répondre à une urgence sociale mise en avant par la récente crise sanitaire. Son activité consiste à racheter des établissements médico-sociaux avant de mener des opérations de restructurations et de rénovations et ce, en vue de renouveler une offre de qualité pour les personnes à revenus modestes dans ces établissements. La gestion des établissements continuera d'être réalisée par les différents organismes gestionnaires. En 2021, ENEAL a débuté le rachat de plusieurs EHPAD gérés par le groupe COALLIA, association qui reçoit régulièrement des financements de la PEEC.

L'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit un financement sous la forme d'une dotation en fonds propres globale de 350 M€ de la part d'Action Logement Services d'ici la fin de l'année 2022. Dans l'avenant au PIV du 25 avril 2019, il était prévu un financement total de 550 millions d'euros sous forme de dotations en fonds propres. En 2020, ENEAL a obtenu 52 millions d'euros de dotations en fonds propres d'ALI.

À fin 2020, 19 M€ ont été consommés par ENEAL. Aucune acquisition d'EHPAD n'a été réalisée en 2020 en raison de la crise sanitaire. Au titre de l'exercice 2021, ENEAL a demandé une enveloppe de 48 millions d'euros auprès d'ALI et prévoit de consommer 63 millions d'euros de l'enveloppe PIV. L'organisation du financement d'ENEAL est présenté dans le Schéma 1.6 ci-dessous.

Schéma 1.6 : Organisation de la Foncière médico-sociale ENEAL



(1) Au 31 décembre 2020, ENEAL a perçu une dotation en fonds propres de 100 M€. L'avenant relance du 15 février 2021 prévoit une dotation en fonds propres globale de 350 M€ d'ici la fin de l'année 2022.

(2) Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens.

(3) Agence régionale de santé.

(4) À ce stade, ENEAL n'a mobilisé aucun financement d'organismes extérieurs au groupe Action Logement, pour l'acquisition des ESMS (Établissements médico-sociaux) au titre de l'exercice 2020.

(5) Les organismes gestionnaires d'établissements médico-sociaux doivent justifier de l'utilisation des fonds reçus auprès des organismes administratifs via la réalisation et la présentation d'un budget annuel.

1.2.4 Acteurs nationaux

1.2.4.1 APAGL (Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives)

Créée en mai 2005, l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 est gérée paritairement par les organisations interprofessionnelles et représentatives au niveau national, de salariés et d'entreprises membres de l'association Action Logement Groupe conformément aux dispositions de l'article L. 313-18 du CCH. L'État participe également à la gouvernance de l'APAGL par la présence à son conseil d'administration de trois commissaires du Gouvernement ayant un pouvoir de veto portant notamment sur les décisions compromettant l'équilibre financier de l'Association.

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC a impacté le fonctionnement de l'APAGL. En application de l'article 1 de la loi n° 2016-719 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures relevant du domaine de la loi pour simplifier et rationaliser l'organisation de la collecte de la PEEC et de la distribution des emplois de cette participation, l'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 a modifié l'objet

de cette association. Elle prévoit ainsi que l'APAGL a pour mission d'organiser tout dispositif de sécurisation locative défini par la convention prévue au treizième alinéa de l'article L. 313-3 du CCH.

- De la garantie des risques locatifs à la garantie VISALE

En application de la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016, la GRL (Garantie des Risques Locatifs) a pris fin au terme de l'année 2015 et a été remplacée par le dispositif connu sous le nom de VISALE (VISA pour le Logement et l'Emploi) à compter du 1^{er} février 2016 dont les contours précis ont fait l'objet d'une convention entre l'État et Action Logement en date du 24 décembre 2015. L'APAGL a eu pour mission de piloter la mise en œuvre de VISALE, en garantissant notamment sa finalité sociale et en évaluant les conditions de son évolution.

Ce dispositif permet de sécuriser les salariés des entreprises du secteur assujéti (secteur privé dont secteur agricole³¹) entrant dans un logement du parc locatif privé pour tout contrat de travail, y compris les missions d'intérim, ou par promesse d'embauche. Il s'agit d'une caution accordée au locataire par Action Logement visant à prendre en charge le paiement du loyer et des charges de sa résidence principale, en cas d'impayés. Les sommes sont avancées au bailleur par Action Logement, puis remboursées par le locataire.

À sa création le dispositif bénéficiait également, par extension, à l'ensemble des jeunes salariés de moins de 30 ans du secteur assujéti, ainsi qu'aux ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative (logement en mandat de gestion ou dans un dispositif de location - sous-location) via un organisme agréé dans les conditions prévues à l'article L.365-4 du CCH, sous réserve de la possibilité de bénéficier de la subrogation des droits du bailleur ou de l'intermédiaire.

À partir du 4 juin 2021, le dispositif VISALE est étendu et couvre désormais les loyers et charges impayés de la résidence principale du locataire dont le profil peut être le suivant³² :

- ▶ Jeune de 18 à 30 ans inclus ;
- ▶ Salarié de plus de 30 ans muté ou nouvellement embauché ou ayant des revenus inférieurs ou égaux à 1 500 euros nets par mois ;
- ▶ Signataire d'un bail mobilité.

En outre, les modalités de versement de cette aide diffèrent selon la catégorie de bénéficiaire :

- ▶ pour les salariés, dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € en Île-de-France et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et DOM),
- ▶ pour les étudiants et alternants, jusqu'à 600 € (800€ en Île-de-France), sans justification de ressources.

La prise en charge de la caution VISALE porte sur les loyers/charges impayés inscrits au bail (y compris révision contractuelle ou réévaluation) et les frais de procédure contentieuse engagés par Action Logement en cas de mise en jeu. La caution VISALE couvre :

- ▶ 36 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif privé ;

³¹ Le dispositif VISALE a été étendu à la PEAEC par le décret du 21 janvier 2018 relatif à la baisse de l'aide personnalisée au logement dans le cadre du dispositif de réduction de loyer de solidarité et modifiant le code de la construction et de l'habitation.

³² Mise à jour avec les conditions d'éligibilité définies par Action Logement.



- ▶ 9 impayés de loyers et charges locatives dans le parc locatif social (ou assimilé loué à un étudiant)

Les dégradations locatives sont garanties dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits au bail pour les logements relevant du parc locatif privé :

- ▶ les frais de remise en état du logement sont couverts en cas de dégradations locatives imputables au locataire, à l'exclusion des frais de remise en état du mobilier ;
- ▶ les dégradations locatives sont constatées au départ du locataire par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par acte d'huissier.

Le locataire peut également bénéficier de l'avance LOCA-PASS pour financer son dépôt de garantie. L'APAGL prend alors en charge le dépôt de garantie et en cas d'impayés, Action Logement prend en charge les impayés de loyers et dégradations locatives et ce, pendant toute la durée du bail. Le locataire doit ensuite rembourser Action Logement de toutes les sommes versées pour son compte au bailleur selon un échéancier qui peut être aménagé en fonction de sa situation financière.

- Mode de financement de l'APAGL

La convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement fixe une enveloppe maximale utilisable pour le financement des risques locatifs à un montant annuel maximum de 122 millions d'euros. La convention alloue, soit :

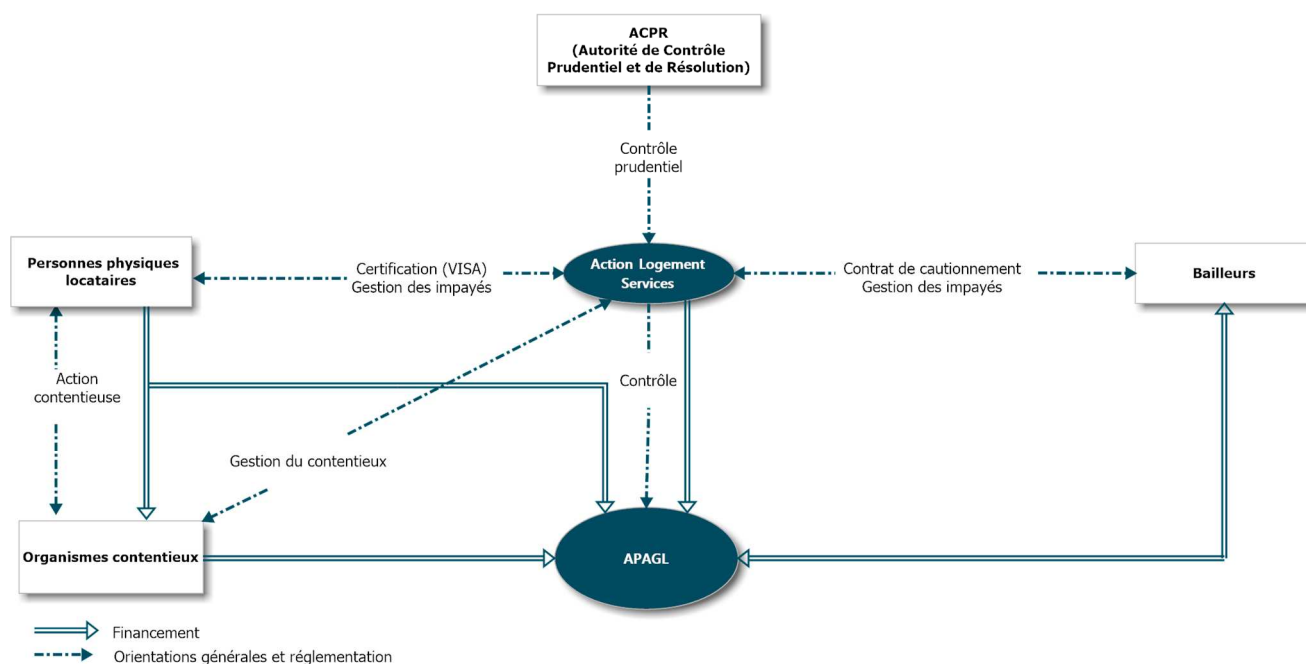
- ▶ 68 millions d'euros pour 2018 ;
- ▶ 96 millions pour 2019, 120 millions d'euros pour 2020, 121 millions d'euros pour 2021 et 122 millions d'euros pour 2022.

Par ailleurs, la convention prévoit d'élargir le champ d'action de VISALE à l'ensemble des étudiants sans distinction, notamment en incluant les publics non boursiers et rattachés au foyer fiscal de leurs parents, dans tous les parcs de logement, et ce sans contre-garantie de l'État. Ce dernier et Action Logement se sont engagés à faire un avenant³³ à la convention État-Action Logement du 24 décembre 2015 pour la mise en œuvre de VISALE afin de prendre en compte les modifications induites par la convention quinquennale 2018-2022. Ce document est toujours en cours de signature à ce jour.

Les relations entre les différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du dispositif VISALE peuvent être ainsi schématisées :

³³ L'Agence a obtenu l'avenant n° 2 à la Convention État-UESL pour la mise en œuvre de VISALE du 24 décembre 2015 en version non signée.

Schéma 1.7 : Relations entre les acteurs du sous-système VISA pour le Logement et l'Emploi (VISALE)



Note de schéma : le financement VISALE est assuré par Action Logement Services et le pilotage par l'APAGL.

1.2.4.2 AFL (Association Foncière Logement)

Créée dans le cadre de la convention entre l'État et Action Logement du 11 octobre 2001 et de la convention d'application du 11 décembre 2001, l'Association Foncière Logement (AFL) est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et gérée par les partenaires sociaux représentés au sein d'Action Logement. L'État participe également à la gouvernance de l'AFL par la présence à son conseil d'administration de trois commissaires du Gouvernement ayant un pouvoir de veto portant notamment sur les décisions compromettant l'équilibre financier de l'Association.

L'objectif de l'AFL est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité sociale des villes et des quartiers, de proposer aux salariés des entreprises assujetties à la PEEC des logements locatifs de qualité et de contribuer à terme, par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au financement des régimes de retraite complémentaire obligatoire par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO). Par ordonnance n°2017-52 du 19 janvier 2017, l'objet de l'association a été modifié pour autoriser notamment la production de logement en accession à la propriété (activité de construction-ventes).

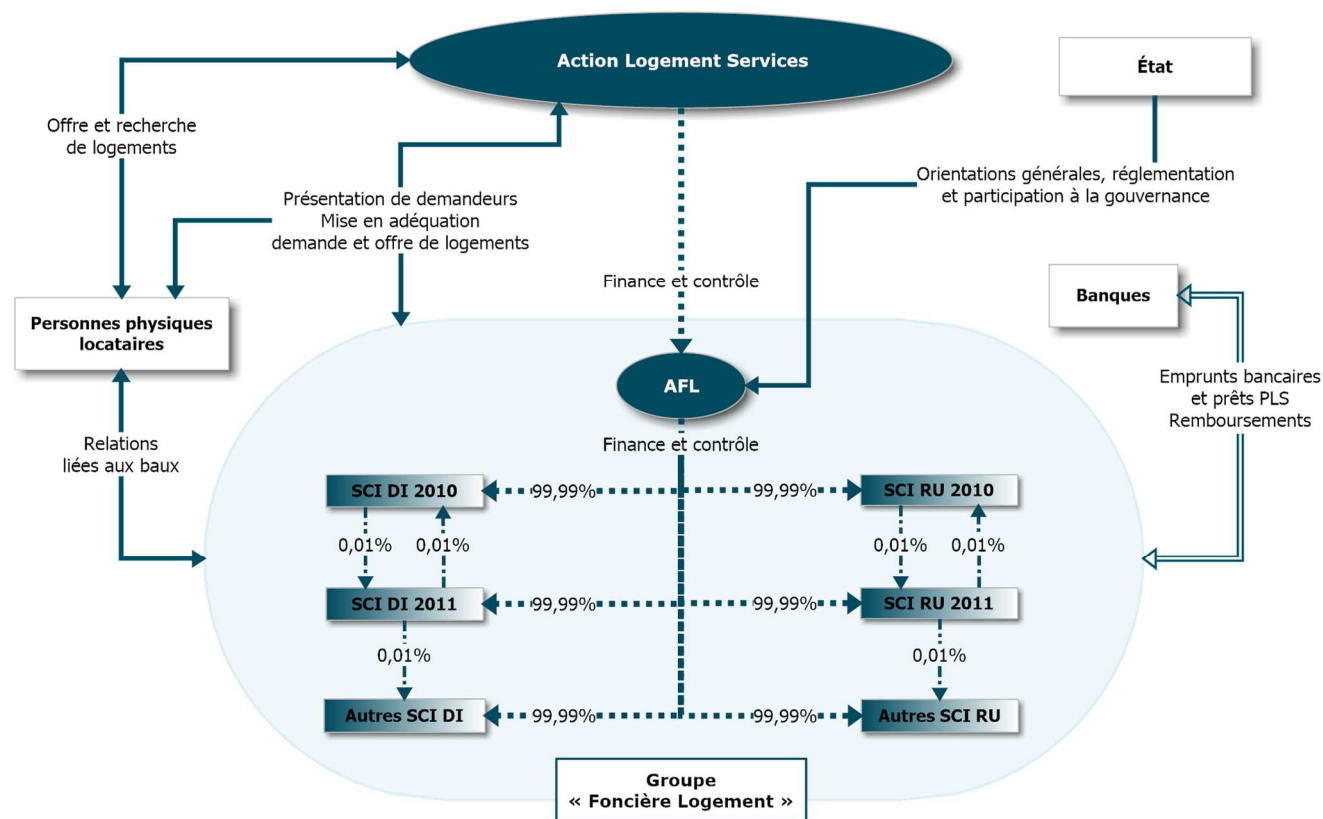
Pour mieux répondre aux besoins des salariés du secteur privé en matière de logement et contribuer à la mixité sociale par l'habitat, l'AFL intervient sur l'ensemble du territoire dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie :

- ▶ notamment dans les communes qui comptent moins de 20% (ou 25% pour certaines communes depuis la loi ALUR) de logements locatifs sociaux et qui peuvent être concernées à ce titre par la loi SRU (activité dite de « développement immobilier », portée par les 9 filiales SCI de développement immobilier du Groupe Foncière Logement) ;
- ▶ dans les quartiers concernés par les projets de rénovation urbaine en réalisant des logements locatifs libres (activité dite de « renouvellement urbain », portée par les 10 filiales SCI de renouvellement urbain du Groupe Foncière Logement).

Les 7 sociétés civiles de développement immobilier (Foncière DI) sont détentrices d'un patrimoine immobilier « conventionné » et les 11 sociétés civiles de renouvellement urbain (Foncière RU) d'un patrimoine immobilier « libre ». Elles sont toutes contrôlées à 100% par l'AFL grâce à une détention directe à 99,99% et une détention indirecte à 0,01%. Par ailleurs, l'AFL détient une société civile construction vente (SCCV) à hauteur de 99,99% et en assure la gérance. Dans le cadre du NPNRU³⁴, l'AFL a constitué en 2019 deux nouvelles filiales : SCI Foncière NRU PAM³⁵ 2019 et SCI Foncière NRU 2020. La SCI Foncière NRU PAM 2019 est destinée à porter les opérations réalisées par acquisition en VEFA alors que la SCI Foncière NRU 2020 a pour but de porter les opérations produites en CPI³⁶.

Les relations entre les différentes parties prenantes impliquées dans la mise en œuvre opérationnelle des objectifs portés par l'AFL peuvent être ainsi schématisées :

Schéma 1.8 : Relations entre les acteurs du sous-système Foncière Logement



Le financement des investissements réalisés par Foncière Logement est principalement assuré par Action Logement Services. Ce financement a été réalisé sous forme de subventions au cours des premières années d'existence du Groupe Foncière Logement, le complément requis pour l'équilibre des plans de financement étant obtenu par le recours à des emprunts bancaires et aux prêts PLS. Cette combinaison de ressources de marché et de fonds propres visait à créer un important effet de levier patrimonial.

³⁴ Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

³⁵ Plan d'accélération à la Mixité

³⁶ Contrat de promotion immobilière.

À partir de la période triennale 2009-2012, le modèle économique de l'AFL ainsi que ses modalités de financement ont connu une évolution, avec un remplacement progressif des subventions reçues de l'UESL par des financements sous forme de prêts et une baisse du niveau de ces financements. À compter de l'année 2011 et jusqu'en 2015, l'intégralité du financement accordé par Action Logement l'est sous forme de prêts. À ce titre, l'AFL a eu un financement de 400 millions d'euros en 2011, 300 millions d'euros en 2012 et 200 millions d'euros en 2013, 2014 et 2015. Cette évolution des conditions de financement a conduit à une révision du modèle économique et des objectifs de l'AFL et à une réduction de ses investissements. Afin de lui permettre de réaliser une partie de ses objectifs au titre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), l'État lui a ouvert un accès direct aux prêts locatifs intermédiaires (PLI) de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), ces prêts faisant l'objet d'une garantie de l'État, conformément à l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2013.

La convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 entre l'État et l'UESL-Action Logement modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe le montant maximal accordé par Action Logement à 175 millions d'euros chaque année pour 2016 et 2017 dont 149 millions d'euros versés sous forme de prêts et 26 millions d'euros versés sous forme de subventions.

La convention quinquennale 2018-2022 prévoit le financement par Action Logement du programme de création de 12 500 logements mis en œuvre principalement par l'AFL sur les terrains ou droits à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU. Ce financement se fera sous forme de prêts et subventions à l'AFL et aux autres entités du groupe concernées au fur et à mesure de leurs besoins. Dans cette même convention (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions, prélevé sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la PSEEC, paru le 9 juillet 2019, autorise ce type de financement défini par la convention quinquennale³⁷. Au 31 décembre 2019, un engagement hors bilan de 100 millions d'euros figurait en fonds PSEEC. Sur l'exercice 2020, 200 millions d'euros ont été versés à l'AFL au titre des années 2018 et 2019. L'AFL a bénéficié de 44 millions d'euros et constitué deux nouvelles SCI, FONCIERE NRU 2020 et DIGNEO RU 2020, dans le cadre du déploiement de l'axe du Plan d'investissement volontaire destiné à la lutte contre la dégradation de l'habitat ancien et dédié à la lutte contre l'habitat insalubre. En ce sens, l'avenant signé le 15 février 2021 entre l'État et Action Logement affecte une ressource nouvelle de 100 millions d'euros sous forme de prêts et subventions pour le programme DIGNEO de lutte contre l'habitat indigne.

Action Logement Services bénéficie de droits de réservation sur les logements construits par le Groupe Foncière Logement. Ces droits sont utilisables pour proposer des logements aux salariés des entreprises assujetties. À l'instar des autres réservations de logements dont bénéficie « Action Logement », un quart des attributions de logements appartenant à l'AFL ou à l'une de ses filiales, réparties programme par programme et hors opérations de renouvellement urbain, doit être réservé aux personnes à qui un logement doit être attribué en urgence (DALO), selon des modalités spécifiques précisées par voie d'accords de mise en œuvre entre « Action Logement » et les préfets.

Les attributions des logements de l'AFL s'appuient sur les directions régionales d'ALS désignées pour chaque programme et sont gérées via un système dénommé Portail d'Information et d'Affectation de la Foncière (PIAF).

³⁷ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC.



1.2.5 Agences nationales

Action Logement contribue à la mise en œuvre de la politique nationale du logement en apportant des financements à plusieurs agences nationales : l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et le réseau ANIL-ADIL (Agences Nationale-Départementales pour l'Information sur le Logement).

1.2.5.1 ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est un établissement public industriel et commercial (EPIC) créé en 2004 pour assurer la réalisation du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) qui porte sur la rénovation de 500 quartiers environ.

Défini par la loi d'orientation et de programmation pour la ville du 1^{er} août 2003, le PNRU a pour but « de restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zone urbaine sensible et, à titre exceptionnel, après avis conforme du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et accord du ministre chargé de la ville et du ministre chargé du logement, ceux présentant des caractéristiques économiques et sociales analogues ».

Dans le cadre de la mise en œuvre du PNRU, l'ANRU veille :

- ▶ à la qualité du projet urbain ;
- ▶ à sa cohérence avec le projet de territoire et à l'articulation avec le développement social et économique ;
- ▶ à la concertation avec les habitants ;
- ▶ aux relogements et à la reconstitution d'une offre de qualité ;
- ▶ à la prise en compte de l'accessibilité aux handicapés ;
- ▶ au respect des objectifs de développement durable, mais aussi aux engagements en matière d'entretien et de gestion des quartiers pendant et après la réalisation des projets.

Pour le financement du PNRU, la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016 fixe ce financement à 850 millions d'euros pour les années 2015 à 2017, puis à 700 millions d'euros pour l'année 2018 et enfin à 500 millions d'euros pour l'année 2019.

Outre la mise en œuvre du PNRU, l'ANRU a en charge, depuis la loi du 25 mars 2009, aux côtés de l'ANAH, la conduite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Pour la période 2009-2016, celui-ci prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. Le financement du PNRQAD par l'ex-UESL sur la période 2009-2011 s'élevait à un total de 150 millions d'euros.

Dans le cadre de la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement relative aux financements du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)³⁸, l'État s'engage à hauteur d'un milliard d'euros sur la durée du programme. En plus des financements

³⁸ Convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement relative au financement du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), conclue en application de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'État et Action Logement signée le 16 janvier 2018. La convention relative au NPNRU a été signée en date du 11 juillet 2018.

initiaux, Action Logement apportera 2 milliards d'euros d'équivalent subvention sur l'intégralité du programme (selon la convention quinquennale 2018-2022). Les modalités de décaissement de ces financements sont prévues dans la convention tripartite.

Depuis la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, l'ANRU est chargée du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) 2014-2024 dont l'enveloppe sur 10 ans s'élève à 5 milliards d'euros d'équivalent subvention³⁹. Les grands équilibres du financement global de ce nouveau programme, définis par l'ensemble des parties prenantes, sont les suivants :

- ▶ des concours financiers dédiés au NPNRU s'élevant au maximum à 6,4 milliards d'euros se répartissant entre 4,2 milliards d'euros de subventions et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés avec pour objectif de générer 0,8 milliard d'euros d'équivalent subvention ;
- ▶ une contribution d'Action Logement au titre du NPNRU constituée par :
 - 600 millions d'euros d'économies⁴⁰ au titre du PNRU,
 - 3,2 milliards de subventions à l'ANRU,
 - ainsi que 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux, avec pour objectif de générer un équivalent subvention de 0,8 milliard d'euros.

Le montant global du NPNRU a ensuite été porté à 10 milliards d'euros d'équivalent subvention par l'article 132 de la loi de finances pour 2018 modifiant l'article 9-2 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003.

L'avenant « Relance » prévoit une enveloppe de financement complémentaire de 1,4 milliard d'euros versée exclusivement sous forme de subventions. Cette enveloppe supplémentaire permettra de prolonger le financement du NPNRU au-delà de 2022.

Ce programme, pour lequel l'effet de levier attendu est de 20 milliards d'euros, concerne pour 83% des sites d'intérêt national et pour 17% des sites d'intérêt régional. Il sera principalement financé grâce au concours d'Action Logement (93%).

1.2.5.2 ANIL-ADIL (Agences Nationale et Départementales pour l'Information sur le Logement)

L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) est une association régie par la loi de 1901, constituée en mars 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics. Elle regroupe le ministère chargé du logement, les collectivités locales, l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), Action Logement (ex-UESL), la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF), les représentants des professionnels du logement et les associations familiales et d'usagers.

L'ANIL est chargée de l'animation et du développement du réseau des Agences Départementales pour l'Information sur le Logement (ADIL). Elle suscite leur création, accorde un avis favorable ouvrant droit à l'agrément du ministère chargé du logement, et apporte un appui permanent au fonctionnement des ADIL existantes, en matière de documentation, d'information, de formation et d'études. Les ADIL conseillent et informent les particuliers sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales du logement.

³⁹ Il a été convenu que la nouvelle contribution d'Action Logement au titre du NPNRU se ferait sous forme de prêts bonifiés à hauteur de 40%.

⁴⁰ Il s'agit du reliquat prévisionnel estimé par le conseil d'administration de l'ANRU sur les ressources dédiées par Action Logement au PNRU.



La loi du 25 mars 2009 dispose que l'UESL assure « en liaison avec l'ANIL et les ADIL qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ». À ce titre, l'UESL (devenu Action Logement) verse à l'ANIL une contribution annuelle dont le montant est fixé dans la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016. Au titre des années 2015 à 2019, cette contribution se monte à 9 millions d'euros annuels. Le niveau de financements reste inchangé dans la nouvelle convention quinquennale 2018-2022.

1.2.6 Fonds National d'Aide au Logement (FNAL)

Selon les dispositions de l'article L. 351-6 du CCH, le FNAL assure le financement de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), de la prime de déménagement prévue à l'article L. 351-5 du CCH et de l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) ainsi que des dépenses de gestion se rapportant à ces trois prestations. Le FNAL finance également les dépenses du Conseil National de l'Habitat (CNH). Les ressources du FNAL sont constituées notamment des dotations de l'État, du produit des contributions versées par les employeurs, des contributions versées par les régimes de prestations familiales et d'une contribution additionnelle sur les revenus du capital.

Le IV de l'article 43 de la loi de finances pour 2013 institue au profit du FNAL, à titre exceptionnel et pour la période 2013-2015, un prélèvement sur le produit de la PEEC versée par les employeurs. Ce prélèvement s'est élevé à un montant de 150 millions d'euros pour l'année 2016 contre 300 millions d'euros pour l'année 2015 en vertu de la convention quinquennale 2015-2019 du 2 décembre 2014 modifiée par l'avenant n° 1 du 21 juillet 2016. Le dernier exercice de financement du FNAL date de l'exercice 2016. La nouvelle convention quinquennale 2018-2022 ne mentionne aucun financement au titre du FNAL. Cependant la loi de Finances 2020 du 28 décembre 2019 dans son article 225 a imposé à Action Logement Services le versement d'une contribution au FNAL d'un montant de 500 millions d'euros. Ce versement a pris la forme d'un prélèvement de l'État sur la trésorerie d'Action Logement Services et a été versé en 2020. En 2021, la loi finances du 30 décembre 2020 prévoit dans son article 196 le versement d'un milliard d'euros en faveur du FNAL. Ce montant a été comptabilisé en engagement hors bilan d'Action Logement Services.

1.2.7 Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP)

Le fonds national des aides à la pierre est un établissement public national à caractère administratif, créé par le décret n° 2016-901 du 1^{er} juillet 2016. Il est placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget. Il est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

Action Logement finance le FNAP à hauteur de 50 millions d'euros par an depuis 2018, pour soutenir, sous forme de subventions, la construction des logements très sociaux (convention quinquennale 2018-2022). De plus, l'avenant PIV du 25 avril 2019 de cette convention prévoit une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022. Dans la clause de revoyure⁴¹ pour le logement social 2020-2022 signée en avril 2019, Action Logement s'engage à prendre en charge pour les années 2020 à 2022 une partie des contributions CGLLS des bailleurs au FNAP à hauteur de 300 millions d'euros supplémentaire par an sans droits de réservations attachés.

⁴¹ Une clause de revoyure a été signée entre les acteurs du mouvement HLM (dont Action Logement et la Caisse des Dépôts et Consignations) et le gouvernement. Cette clause a pour but d'atténuer les effets budgétaires imposés par le gouvernement sur les bailleurs sociaux. L'ensemble des signataires ont pris un certain nombre d'engagements.

1.2.8 Personnes morales

Dans le cadre des interventions locales, soit en dehors des politiques nationales mises en œuvre par les agences nationales publiques et les acteurs nationaux du « Mouvement Action Logement », les bénéficiaires des emplois de la PEC (Participation à l'Effort de Construction, qu'il s'agisse de PEEC, de PSEEC ou de PEAEC) peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Le dénombrement de ces deux dernières par catégories est présenté dans le Tableau 1.2 ci-après selon les données gérées par l'Agence.

Ce tableau montre que le nombre de personnes morales juridiquement actives bénéficiaires des fonds de la participation à l'effort construction (PEC) en 2020 est de 4 132 contre 3 823 en 2019. Toutefois, cette tendance devrait s'estomper dans les prochaines années compte tenu de l'obligation de regroupement des organismes du logement social imposée par la loi ELAN. Ce tableau représente les personnes morales ayant bénéficié d'un concours au titre du dernier exercice ainsi que celles qui en ont bénéficié au cours des exercices précédents et qui ont encore des situations actives (en-cours de prêts, détentions de titres, réservations locatives en cours, etc.). Ces personnes morales interviennent principalement dans le domaine du développement de l'offre de logements locatifs (sociaux et intermédiaires).

En fonction des relations de contrôle qu'Action Logement entretient avec ces personnes morales, elles peuvent être ventilées en quatre types : les filiales et autres entreprises liées, les entités sur lesquelles Action Logement exerce une influence notable au sens de l'article L. 233-16 du code de commerce, les autres participations et les autres personnes morales.



Tableau 1.1 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives en 2020

Code	Désignation	Nombre	Ventilation selon le niveau de contrôle direct au 31.12.2020 par Action Logement				
			Filiales et autres entreprises liées		Influence notable (≥ 20% et < 40%)	Autres participations (≥ 10% et < 20%)	Personnes morales privées hors contrôle ou avec données de contrôle indisponibles & Personnes morales publiques
			Contrôle exclusif réel (> 50%)	Contrôle exclusif présumé (≥ 40% et ≤ 50%)			
03	SACICAP	51	6		2	2	41
04	OPH	219					219
05	SA HLM	184	34	3	13	11	123
06	Coopératives HLM	172	7	1	4	3	157
07	SEM de logements sociaux	236	3	1	4	13	215
08	CAF et FAS	1					1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	4	4				0
30	Ministères et administrations	225					225
45	GIE et associations de gestion	60	1				59
50	Sociétés civiles	957	27		1	1	928
52	SOFAL	1	1				0
53	Autres sociétés immobilières	303	16		1		286
70	Associations et fondations	1 435					1 435
85	Collectivités territoriales	1 051					1 051
86	Autres personnes morales	508	16		2	1	489
92	Particuliers bailleurs	1					1
Total		5 408	115	5	27	31	5 230

Source : ANCOLS – Données permanentes du système de gestion d'Action Logement.

Note de lecture : Le nombre des personnes morales contrôlées directement par Action Logement est distinct du nombre des personnes morales appartenant au périmètre de consolidation d'Action Logement.

L'Agence a procédé à des mises à jour pour l'ensemble des personnes morales. Les codes familles 30 et 85 sont les plus impactés par cette mise à jour. Le nombre de filiales et autres entreprises liées se montent à 120. Parmi ces 120, Action Logement consolide 90 entités.

Tableau 1.2 : Dénombrement par catégorie des personnes morales juridiquement actives bénéficiaires de la PEC de 2018 à 2020

Code	Désignation	2020	2019	2018
03	SACICAP	51	53	53
04	OPH	219	250	255
05	SA HLM	184	197	203
06	Coopératives HLM	172	169	173
07	SEM de logements sociaux	236	226	227
08	CAF et FAS	1	1	1
10	Organismes nationaux et institutionnels PEEC	4	0	2
45	GIE et associations de gestion	60	60	58
50	Sociétés civiles	957	935	885
52	SOFAL	1	1	1
53	Autres sociétés immobilières	303	124	105
60	PACT			
70	Associations et fondations	1 435	1 292	1 267
86	Autres personnes morales	508	514	440
92	Particuliers bailleurs	1	1	1
Total		4 132	3 823	3 671

Source : ANCOLS – Données permanentes du système de gestion d'Action Logement.

1.2.8.1 Entités bénéficiaires de la PEEC

1.2.8.1.1 Organismes du secteur HLM

Parmi les entités sous contrôle exclusif, les organismes HLM présentent une particularité au regard de leur objet social et du lien systémique entre cet objet social et les missions d'Action Logement. En effet, les organismes HLM construisent des logements (pour la location ou l'accession) destinés aux ménages dont les ressources sont modestes, réalisent des hébergements de loisirs à vocation sociale et effectuent des opérations de restructuration urbaine.

Les organismes du secteur HLM se classent en quatre sous-catégories selon leur statut juridique :

- ▶ les Offices Publics de l'Habitat (OPH) ;
- ▶ les Sociétés Anonymes d'Habitations à Loyer Modéré (SA d'HLM), communément appelées Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) ;
- ▶ les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- ▶ les sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (COOP) ;
- ▶ Les sociétés de vente ;
- ▶ Les sociétés de coordination (SC).

À ces six familles d'entités, il convient d'ajouter les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) de logements sociaux qui sont assimilées à des organismes HLM.

1.2.8.1.2 Organismes du secteur associatif

Parmi les autres personnes morales bénéficiaires des ressources de la PEEC, les organismes du secteur associatif constituent une catégorie particulière dont l'activité s'inscrit dans une complémentarité avec celle des autres acteurs du logement. Lorsqu'elles interviennent en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, elles doivent bénéficier d'un agrément en fonction de la nature de leur activité :

- ▶ maîtrise d'ouvrage d'insertion,
- ▶ ingénierie sociale, technique et financière,
- ▶ intermédiation et gestion locative.

Par ailleurs, de nombreuses associations adhèrent à une ou plusieurs structures fédérales afin d'inscrire leurs actions dans une cohérence nationale, d'harmoniser leurs approches et de bénéficier de démarches de professionnalisation initiées par ces fédérations. Dans le domaine du logement, les principales fédérations auxquelles adhèrent les associations bénéficiaires des ressources de la PEEC sont :

- ▶ FAPIL : Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement ;
- ▶ SOLIHA (« Solidaires pour l'Habitat ») : fédération issue de la fusion de la FNHD (Fédération Nationale Habitat & Développement) et de la fédération des PACT (Propagande et Action Contre les Taudis) ;
- ▶ UNAFO : Union Nationale des Associations gestionnaires de Foyers de travailleurs migrants ;
- ▶ UNHAJ : Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes.



Pour la réalisation de leurs missions, certaines associations gèrent un patrimoine immobilier locatif, soit pour leur propre compte dans le cadre d'une gestion directe ou d'une gestion déléguée, soit pour le compte de tiers.

1.2.8.1.3 Autres personnes morales

Il peut s'agir aussi bien d'organismes HLM, d'entités dont l'objet social répond aux objectifs de production de logements locatifs intermédiaires, que d'autres entités dont l'objet social contribue à la réalisation des missions des collecteurs. En dehors des organismes HLM, ces entités prennent principalement la forme de :

- ▶ Sociétés immobilières à statut commercial (SA et SAS) réalisant des opérations locatives et des opérations à finalité d'accession à la propriété ;
- ▶ Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) : elles peuvent accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction ;
- ▶ Sociétés civiles ayant une activité locative (Sociétés Civiles Immobilières –SCI–) ou à finalité d'accession (Sociétés Civiles de Construction Vente –SCCV–) ;
- ▶ SOFAL (Société pour le Financement de l'Aide au Logement) qui sont des SA de portage, réalisant des opérations d'acquisition de logements existants en vue de leur revente ou de leur location et assurant également la gestion temporaire de tels logements pour le compte de leurs propriétaires.⁴²

Les entités faisant l'objet d'un contrôle exclusif peuvent aussi revêtir la forme d'associations ou diverses formes juridiques autres que celles énumérées ci-dessus.

1.2.9 Personnes physiques

Les personnes physiques peuvent bénéficier des emplois de la PEEC pour leurs propres besoins (logements ou mobilité personnelle) ou pour leur permettre de développer une offre locative. Selon les données de l'INSEE au 1^{er} janvier 2019, il y avait environ 16 millions de personnes travaillant dans 249 493 entreprises d'au moins dix salariés qui peuvent potentiellement bénéficier des emplois de la PEEC⁴³. Les données relatives postérieures à cette date ne sont pas disponibles à la date d'édition du présent rapport.

1.2.9.1 Personnes physiques bénéficiaires

Les aides accordées aux personnes physiques visent à faciliter l'accession à la propriété, la réhabilitation des logements, l'accès à des logements locatifs, les changements de logements dans le cadre de la mobilité ou le maintien dans les logements. Originellement destinés en priorité aux salariés des entreprises de 50 salariés et plus, les emplois de la PEEC au profit des personnes physiques couvrent aujourd'hui une plus grande diversité de bénéficiaires :

- ▶ salariés des entreprises de moins de 50 salariés ;
- ▶ demandeurs d'emploi ;

⁴² Ces sociétés ont été pour la plupart dissoutes et il ne peut plus en être créé de nouvelles.

⁴³ Ces données sont les plus récentes disponibles à la date d'établissement du présent rapport et proviennent des chiffres de la démographie des entreprises publiés par l'INSEE (cf. section. 1.4.2 de l'annexe I, page 277).

- ▶ jeunes (de moins de 30 ans actifs ou en recherche d'emploi) et étudiants boursiers d'État ;
- ▶ personnes handicapées ;
- ▶ propriétaires dans des copropriétés dégradées ;
- ▶ sinistrés suite à des catastrophes naturelles ;
- ▶ travailleurs saisonniers.

L'enquête annuelle sur le patrimoine et les réservations locatives de l'agence indique que 69 605 ménages ont été logés par le dispositif Action Logement en locatif hors structures collectives en 2020 (contre 56 549 en 2019)⁴⁴. Par ailleurs, au cours de la même année, aucun logement n'a été temporairement remis à la disposition des bailleurs (« rendus pour un tour ») pour une attribution directe par ces derniers contre 8 940 en 2019⁴⁵.

1.2.9.2 Propriétaires bailleurs

Les personnes physiques propriétaires bailleurs sont une catégorie très minoritaire parmi les personnes physiques bénéficiaires des emplois de la PEEC. En effet, pour les personnes physiques, les emplois de la PEEC financent en principe quasi-exclusivement la résidence principale du bénéficiaire. Dans le cas des propriétaires bailleurs, le critère de la résidence principale demeure, mais il est apprécié au niveau du locataire preneur du bail et non au niveau du propriétaire bailleur bénéficiaire de l'aide. Ainsi, les aides au profit des propriétaires bailleurs permettent de compléter l'action d'Action Logement en direction des personnes morales pour accroître l'offre de logements locatifs.

⁴⁴ L'évolution à la hausse des attributions de logements constatée entre les années 2019 et 2020 doit être relativisée étant donné le changement de mode de suivi des droits de réservation courant 2020. En effet, en juin 2020 un nouveau système d'information (plateforme « AL'in3 ») dédié à la gestion locative en flux a été mis en production par ALS en remplacement des systèmes d'informations hérités des ex-CIL. Aussi, les données recueillies sur l'exercice 2020 sont issues de différentes sources de données (les outils des ex-CIL sur le premier semestre et le nouvel outil sur le second) et la comparabilité de ces données avec les données 2019 doit faire l'objet de précautions.

⁴⁵ La notion de « rendu pour un tour » disparaît avec la gestion en flux : un nouveau logement est proposé automatiquement en cas de refus d'un ménage.



2 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEC

Ce chapitre présente une analyse globale des flux financiers annuels de ressources et d'emplois de la PEC⁴⁶ issus d'Action Logement Services pour la période 2018-2020, précédée d'une synthèse de l'équilibre annuel entre les ressources et les emplois.

Les notions de ressources et d'emplois retenues dans ce chapitre correspondent à des flux monétaires, avec ou sans décalage de trésorerie. Les emplois ainsi retenus diffèrent légèrement de la notion d'engagements figurant dans la convention quinquennale du 16 janvier 2018 modifiée par ses avenants du 24 mai 2018 et du 25 avril 2019 couvrant les exercices 2018⁴⁷ à 2020. Ces derniers retiennent certaines modalités de rattachement des engagements aux exercices qui sont distinctes de celles prévues par les normes comptables. Par exemple, les souscriptions de dotations en fonds propres de l'exercice au cours duquel le conseil d'administration a autorisé l'opération alors que l'engagement effectif ne naît qu'après l'assemblée générale extraordinaire de la société réalisant l'augmentation de capital. Tous les emplois pour lesquels il y a un engagement irrévocable au sens des normes comptables sont donc retenus.

En revanche, les mouvements d'ordre qui ne sont pas appelés à se traduire par des flux de trésorerie ne sont pas pris en compte. C'est le cas par exemple des charges de fonctionnement qui sont comptabilisées dans un fonds dédié (cf. Chapitre. 7, page 190).

L'avenant « Relance » conclu entre l'Etat et Action Logement le 15 février 2021 a modifié la convention quinquennale 2018-2022, le PIV ainsi que sa déclinaison dans les DROM. Il s'inscrit dans le cadre du plan « France Relance » présenté par le Gouvernement en septembre 2020 afin de répondre aux besoins nés de la crise de la COVID-19 et notamment de reconsidérer les priorités d'investissements dans le logement social pour les années 2021 et 2022. Les impacts de ce nouvel avenant ne seront pas analysés dans cette présente édition du rapport mais seront étudiés dans les prochaines analyses de l'agence.

2.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENT DE L'EXERCICE 2020

Selon les données recueillies par l'agence, les ressources et les emplois augmentent respectivement de 1,6% et de 112,8%. Il ressort un excédent des emplois sur les ressources de 1 527,3 millions d'euros.

Le niveau des emplois liés à la Participation à l'Effort de Construction a été multiplié par deux par rapport à l'exercice précédent, notamment par le financement des aides liées au PIV qui représentent environ 39% du total des emplois de la PEC.

La trésorerie nette de la collecte d'ALS atteint un montant total de 2 399,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit une diminution de 38% qui s'explique essentiellement par :

- le versement des subventions aux filiales d'ALI (716 millions d'euros) pour favoriser la production de logements ;

⁴⁶ La participation à l'effort de construction (PEC) regroupe l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC) et la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC).

⁴⁷ L'exercice 2018 constitue le premier exercice d'application de la convention quinquennale 2018-2022.

- le financement de l'ONV pour 333 millions d'euros ;
- le versement au FNAP de 300 millions d'euros ;
- le financement de l'AFL à hauteur de 44 millions d'euros pour rénover l'habitat ancien ;
- ainsi que par un prélèvement de trésorerie d'ALS pour financer le FNAL à hauteur de 500 millions d'euros ;

Le niveau de la trésorerie en 2019 était anormalement élevé du fait du non-décaissement de la dotation en fonds propres destinée à ALI à hauteur de 140 millions d'euros, du non-versement du financement de l'ONV pour 333 millions d'euros et du démarrage tardif du PIV. Ces financements ont été décaissés au cours de l'année 2020.

Les financements aux personnes morales continuent d'être majoritairement attribués aux filiales du groupe Action Logement (71,4% des financements versés aux entités du groupe), s'établissent à 2 114 millions d'euros dont 909,3 millions d'euros réalisés dans le cadre du PIV.

Quant au financement des personnes physiques, le montant réalisé ressort à 995 millions d'euros dont 531,7 millions d'euros sont des aides issues du PIV.

Les versements aux politiques publiques nationales s'élèvent à 1 404 millions d'euros dont 300 millions d'euros liés au PIV.

2.2 SYNOPSIS DES EMPLOIS ET RESSOURCES ISSUS DE L'ACTIVITE

La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEC (voir Tableau 2.2 en page 69) fait ressortir les principales tendances suivantes :

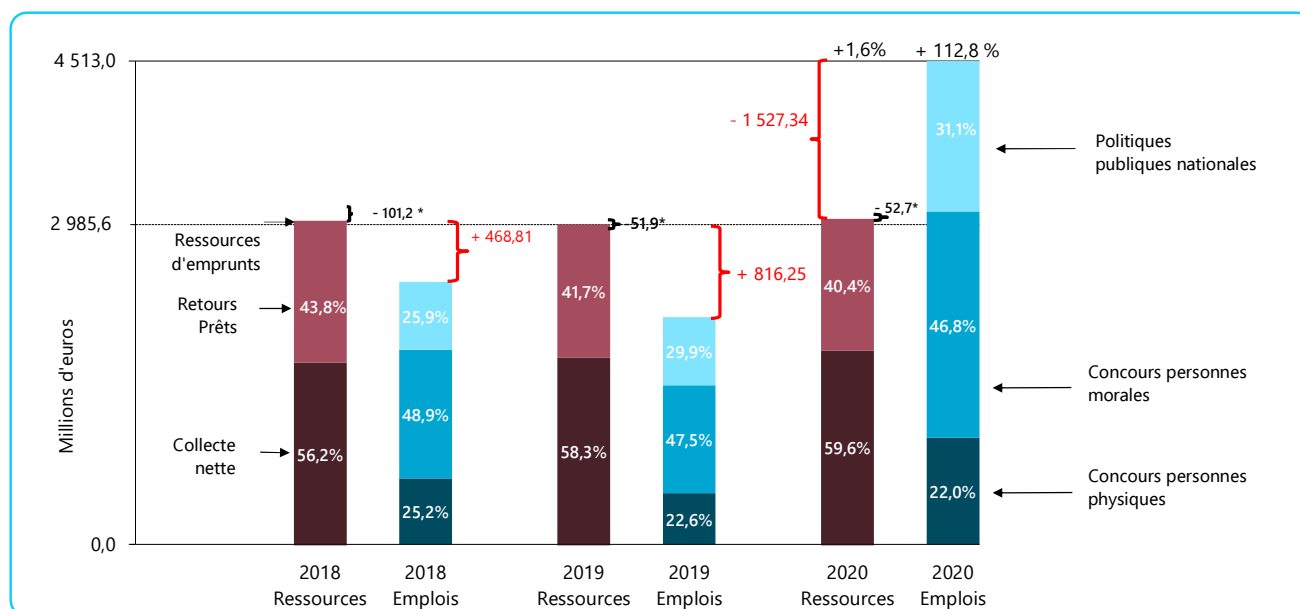
- **La hausse de 3,9% de la collecte** incluant la compensation de l'Etat avec 1 809,9 millions d'euros contre 1 741,6 millions d'euros à fin 2019, (voir Tableau 2.5 en page 72) et la **hausse des emplois de 112,8% (4 513 millions d'euros en 2020 contre 2 120,9 millions d'euros en 2019)** ont contribué à réduire le niveau de la **trésorerie globale d'Action Logement Services** qui passe de 5 609,3 millions d'euros au début de l'année 2019 à **4 209,2 millions d'euros à la fin de l'exercice 2020** (voir Tableau 2.10 ci-après) **après déduction du financement de toutes les interventions de l'année** ;
- S'agissant du financement des **personnes morales**, il représente **46,8% du total des interventions** de l'exercice 2020 et 44,9% du total des emplois nets observés et comprend :
 - une subvention de 140 millions d'euros versée à ALI visant à doter ses filiales du logement social et du logement intermédiaire conformément à la convention quinquennale ;
 - une subvention de 716 millions d'euros versée à ALI dans le cadre du PIV afin de financer notamment le logement social (348 millions d'euros), le logement intermédiaire (200 millions d'euros), de doter les filiales ENEAL (52 millions d'euros) et FTI (72 millions d'euros) et les copropriétés dégradées (44 millions d'euros) ;
 - une subvention de 44 millions d'euros versée à l'AFL conformément au PIV afin de lutter contre l'habitat indigne ;
 - une dotation en fonds propres de 333 millions d'euros versée à l'ONV au titre de la convention quinquennale.

- Pour ce qui est du **financement des politiques publiques nationales**, il représente **31,1% des interventions** de l'exercice 2019 et **42,7% des emplois nets** de l'année. Ces **emplois** sont naturellement **positifs** pour **l'ensemble des rubriques** qui les composent : ANRU, AFL, FNAP, ANIL/ADIL et le FNAL ;
- Concernant le financement des **personnes physiques**, soit 22% des interventions pour l'exercice 2020, leur dynamique est très contrastée suivant la nature du financement. Pour l'exercice 2020, les prêts pris dans leur ensemble génèrent un flux net négatif⁴⁸ tandis que les subventions dégagent logiquement un flux net positif ;
- L'analyse des **en-cours sur la période cumulée 2018-2020** confirme une tendance à la **baisse du financement des personnes physiques**.

La synthèse des principaux flux nets de ressources et d'emplois de la PEC met en évidence un **excédent important des emplois sur les ressources de 1 527,3 millions d'euros pour l'exercice 2020**. À l'inverse, il existait un **excédent élevé des ressources sur les emplois en 2018** (+ 468,8 millions d'euros) et **en 2019** (+ 816,3 millions d'euros). Contrairement aux exercices précédents, les emplois enregistrent une forte hausse en 2020 notamment en raison des subventions versées aux personnes morales et aux politiques publiques nationales dans le cadre du PIV. Cette progression des emplois converge avec le niveau des engagements pris par Action Logement.

L'exercice 2020 est marqué par l'application de la loi PACTE promulguée en mai 2019 sur le relèvement de seuil d'assujettissement de la PEEC de 20 à 50 salariés à partir de la collecte 2020. Dans ce cadre, une compensation de la collecte de la PEEC était prévue avec un versement initial de 280 millions d'euros pour l'exercice 2020. La loi de finances rectificative n°2020-1473 du 30 novembre 2020 a revu à la baisse ce montant avec un versement effectif de 238 millions d'euros en 2020.

Graphique 2.1 : Évolution comparée des principaux flux nets de ressources et d'emplois au titre de la PEC (hors gestion courante)



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture :

(*) : Les ressources 2020 sont composées de ressources d'emprunt négatives pour un total de 52,7 millions d'euros. En 2018 et 2019, les ressources étaient composées de ressources d'emprunt négatives respectivement pour un total de 101,2 millions d'euros et de 51,9 millions.

⁴⁸ Selon la convention de signe utilisée par l'agence, un flux net négatif correspond à un flux de ressources entrant pour Action Logement Services.

Tableau 2.1 : État des ressources et emplois de la PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	2020	2019	Variation 2020/2019	2018	Variation 2019/2018
Ressources PEEC	2 922,95	2 863,63	+ 2,1%	2 835,24	+ 1,0%
Total des emplois PEEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 386,92	2 009,46	+ 118,3%	2 339,93	- 14,1%
Emplois PEEC (convention quinquennale)	2 134,23	2 009,46	+ 6,2%	2 339,93	- 14,1%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 204,74	1 007,69	+ 19,6%	1 198,86	- 15,9%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	425,49	467,77	- 9,0%	606,07	- 22,8%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	504,00	534,00	- 5,6%	535,00	- 0,2%
Emplois PEEC (PIV)	1 728,42				
<i>Concours aux personnes morales</i>	909,28				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	519,14				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00				
Emplois PEEC (aides COVID)	24,28				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	24,28				
Emplois PEEC (loi de finances)	500,00				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	500,00				
Flux Ressources - Emplois PEEC	-1 463,97	854,17	- 271,4%	495,31	+ 72,5%
Ressources PSEEC	24,92	39,27	- 36,5%	54,02	- 27,3%
Total des emplois PSEEC (hors financement de l'AFL) (convention quinquennale)	2,94	2,11	+ 39,6%	1,64	+ 28,2%
<i>Concours aux personnes morales</i>				0,07	- 100,0%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	2,94	2,11	+ 39,6%	1,58	+ 33,9%
Flux Ressources - Emplois PSEEC (hors financement de l'AFL)	21,98	37,16	- 40,9%	52,37	- 29,0%
Ressources PEAEC	37,74	34,31	+ 10,0%	31,32	+ 9,6%
Total des emplois PEAEC (convention quinquennale et PIV)	23,09	9,33	+ 147,6%	10,19	- 8,5%
Emplois PEAEC (convention quinquennale)	10,02	9,33	+ 7,4%	10,19	- 99,3%
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	10,02	9,33		10,19	
Emplois PEAEC (PIV)	12,56				
<i>Concours aux personnes morales</i>					
<i>Concours aux personnes physiques</i>	12,56				
Emplois PEAEC (aides COVID)	0,52				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	0,52				
Flux Ressources - Emplois PEAEC	14,65	24,99	- 41,4%	21,13	+ 18,3%
Ressources et Emplois PEC (hors financement de l'AFL)	-1 427,34	916,32	- 255,8%	568,81	+ 61,1%
Financement de l'AFL sur fonds PSEEC	100,00	100,00		100,00	
Ressources et Emplois PEC	-1 527,34	816,32	- 287,1%	468,81	+ 74,1%
Total des Ressources PEC	2 985,61	2 937,21	+ 1,6%	2 920,57	+ 0,6%
Total des Emplois PEC (convention quinquennale, PIV, aides COVID, loi de finances)	4 512,96	2 120,89	+ 112,8%	2 451,76	- 13,5%
Total des emplois PEC (convention quinquennale)	2 247,19	2 120,89	+ 6,0%	2 451,69	- 13,5%
<i>Concours aux personnes morales</i>	1 204,74	1 007,69	+ 19,6%	1 198,86	- 15,9%
<i>Concours aux personnes physiques</i>	438,45	479,20	- 8,5%	617,83	- 22,4%
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	604,00	634,00	- 4,7%	635,00	- 0,2%
Total des emplois PEC (PIV)	1 740,97				
<i>Concours aux personnes morales</i>	909,28				
<i>Concours aux personnes physiques</i>	531,69				
<i>Concours aux politiques publiques nationales</i>	300,00				
Total des emplois PEC (aides COVID)	24,79				
Total des emplois (loi de finances) pour le FNAL	500,00				

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Tableau 2.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	213,8	246,7	-32,9	5 527,3	377,7	206,0	171,7	5 565,7	83,9	5 200,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 233,0		1 233,0	666,0	140,0		140,0	333,1	473,0	0,1
Subventions	56,3		56,3		10,6		10,6		12,4	
Groupe Action Logement	1 503,1	246,7	1 256,4	6 193,3	528,3	206,0	322,3	5 898,8	569,3	5 200,6
Prêts	445,0	392,0	53,1	6 760,0	445,3	401,0	44,4	6 706,5	-37,9	6 578,6
Titres										
Subventions	156,9		156,9		27,1		27,1		18,5	
Hors groupe Action Logement	601,9	392,0	209,9	6 760,0	472,5	401,0	71,5	6 706,5	-19,4	6 578,6
Non ventilés	9,0	0,5	8,5	15,3	6,9	0,9	6,1	24,4	20,6	292,8
Total Personnes Morales	2 114,0	639,2	1 474,8	12 968,6	1 007,7	607,9	399,9	12 629,7	570,5	12 072,0
Prêts	274,0	589,2	-315,2	3 454,7	373,1	639,7	-266,6	3 738,7	-194,4	4 091,4
Subventions	720,9		720,9		106,1		106,1		116,6	
Total Personnes Physiques	994,9	589,2	405,7	3 454,7	479,2	639,7	-160,5	3 738,7	-77,8	4 091,4
PNRU/ANRU	445,0		445,0		475,0		475,0		476,0	
AFL	100,0		100,0		100,0		100,0		100,0	
FNAL	500,0		500,0							
FNAP	350,0		350,0		50,0		50,0		50,0	
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	1 404,0		1 404,0		634,0		634,0		635,0	
Total lié aux interventions	4 513,0	1 228,4	3 284,6	16 423,3	2 120,9	1 247,5	873,5	16 368,3	1 127,7	16 163,4

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : les « Retours et remboursements » relatifs aux ressources d'emprunt correspondent aux remboursements enregistrés sur la période observée. Quant aux « Retours et remboursements de collecte », ils désignent les remboursements de collecte reçue sous forme de prêts. Les flux financiers expriment la différence entre les emplois (nouvelles interventions) et les ressources (retours et remboursements, la collecte nette et les cessions d'actifs). Lorsque les emplois sont supérieurs aux ressources, ces flux financiers sont positifs. Dans le cas contraire, ces flux financiers sont négatifs.

La catégorie « Non ventilés » regroupe l'ensemble des flux personnes morales pour lesquels l'Agence n'a pas obtenu de code tiers permettant de ventiler le flux en groupe / hors groupe.



Tableau 2.3 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2018 à 2020 et en-cours PEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2020					Cumul 2018-2020					2020	2019
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)	En-cours 2020	En-cours 2019
Prêts	667,8		639,2		28,6	2 192,7		1 875,4		317,3	12 302,6	12 296,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 233,0				1 233,0	1 846,0				1 846,0	666,0	333,1
Subventions	213,2				213,2	281,9				281,9		
Total Personnes Morales	2 114,0	46,8%	639,2	52,0%	1 474,8	4 320,6	47,6%	1 875,4	49,4%	2 445,1	12 968,6	12 629,7
Prêts	274,0		589,2		-315,2	1 148,3		1 924,5		-776,2	3 454,7	3 738,7
Subventions	720,9				720,9	943,7				943,7		
Total Personnes Physiques	994,9	22,0%	589,2	48,0%	405,7	2 092,0	23,0%	1 924,5	50,6%	167,5	3 454,7	3 738,7
PNRU/ANRU	445,0				445,0	1 396,0				1 396,0		
AFL	100,0				100,0	300,0				300,0		
FNAL	500,0				500,0	500,0				500,0		
FNAP	350,0				350,0	450,0				450,0		
ANIL/ADIL	9,0				9,0	27,0				27,0		
Divers et financements non ventilés												
Total Politiques Publiques Nationales	1 404,0	31,1%			1 404,0	2 673,0	29,4%			2 673,0		
Total lié aux interventions	4 513,0	100,0%	1 228,4	100,0%	3 284,6	9 085,5	100,0%	3 800,0	100,0%	5 285,6	16 423,3	16 368,3

Légende des couleurs :

Emploi net positif
 Emploi net à l'équilibre
 Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : les « Retours et remboursements » relatifs aux ressources d'emprunt correspondent aux remboursements enregistrés sur la période observée. Quant aux « Retours et remboursements de collecte », ils désignent les remboursements de collecte reçue sous forme de prêts. Les flux financiers expriment la différence entre les emplois (nouvelles interventions) et les ressources (retours et remboursements, la collecte nette et les cessions d'actifs). Lorsque les emplois sont supérieurs aux ressources, ces flux financiers sont positifs. Dans le cas contraire, ces flux financiers sont négatifs.

En termes de flux financiers et hors coût de fonctionnement, les emplois ainsi mesurés s'établissent à 4 513 millions d'euros en 2020 (cf. Tableau 2.2 en page 69), sachant que ces emplois comprennent des concours ne générant pas de flux financiers (créances irrécouvrables, abandons de créances, etc.). Ces concours tiennent compte des axes de la convention quinquennale et des axes du PIV.

Si l'on se limite aux seuls ressources et emplois qui génèrent des flux irréversibles, le solde est déficitaire de 1 273,5 millions d'euros en 2020 après un excédent de 300,3 millions d'euros en 2019 et un excédent de 284,7 millions d'euros en 2018 (voir Tableau 2.4 ci-après).

L'augmentation de la collecte sous forme de subventions incluant la compensation de l'Etat (+3,9%) ne permet pas de compenser la forte hausse des emplois irréversibles de 134% en 2020. L'évolution des emplois irréversibles est essentiellement caractérisée par l'octroi des aides issues du PIV et des aides versées sous forme de subventions.

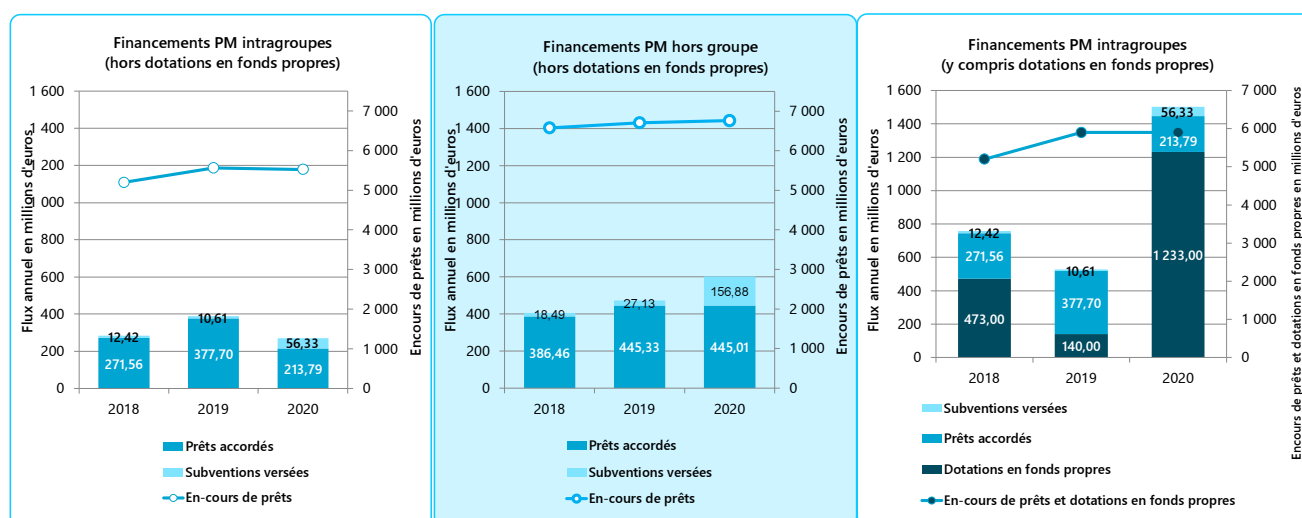
Tableau 2.4 : Flux irréversibles de ressources et d'emplois PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte sous forme de subventions (A) (avec compensation)	1 577,90	100,0%	+ 3,9%	1 518,86	100,0%	+ 2,0%	1 488,67	100,0%
Subventions versées Personnes morales	432,00	27,4%	+ 143,0%	177,75	11,7%	+ 4,0%	170,91	11,5%
Subventions versées Personnes physiques	720,95	45,7%	+ 579,3%	106,13	7,0%	- 9,0%	116,63	7,8%
Subventions nettes Politiques publiques nationales	1 404,00	89,0%	+ 121,5%	634,00	41,7%	- 0,2%	635,00	42,7%
Flux net lié à la gestion courante	294,43	18,7%	- 2,1%	300,65	19,8%	+ 6,8%	281,43	18,9%
Emplois irréversibles (B)	2 851,37	180,7%	+ 134,0%	1 218,52	80,2%	+ 1,2%	1 203,96	80,9%
Flux financier irréversible (C) = (A-B)	-1 273,47	-80,7%	- 524,0%	300,34	19,8%	+ 5,5%	284,70	19,1%
Concours assimilés à des subventions personnes morales								
Concours assimilés à des subventions personnes physiques								
Emplois non décaissés (D)								
Solde net irréversible (E) = (C-D)	-1 273,47	-80,7%	- 524,0%	300,34	19,8%	+ 5,5%	284,70	19,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Graphique 2.2 : Comparaison des flux et en-cours de financements intragroupes avec les concours hors groupe



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le Graphique 2.2 ci-dessus présente une comparaison entre les financements versés aux personnes morales appartenant au groupe Action Logement et aux personnes morales extérieures au groupe. Si les souscriptions de titres à savoir les dotations en fonds propres, sont comprises dans l'analyse, il ressort que les financements versés aux entités du groupe (71,4% du total des financements versés aux personnes morales) sont plus importants que les financements réalisés avec des entités n'appartenant pas au groupe (28,6% du total des financements versés aux personnes morales). Néanmoins, si l'on exclut de l'analyse les financements versés sous forme de dotations en fonds propres, les financements accordés aux personnes morales hors groupe représentent 69% du total des financements versés aux personnes morales, soit une proportion plus élevée que les financements groupe.

Les sections suivantes détaillent l'analyse des ressources et des emplois qui contribuent à la situation de synthèse ainsi présentée.

2.3 RESSOURCES PEC ET RESSOURCES ISSUES DE L'ACTIVITE

Selon les articles L. 313-3, R. 313-29-1, R. 313-29-2 du CCH et le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'Action Logement Services, les ressources de la PEEC, de la PSEEC et de la PEAEC sont issues :

- des versements reçus des assujettis, sous déduction des remboursements faits au titre de la participation antérieurement perçue sous forme de prêts (collecte nette) ;

- ▶ de la compensation de collecte versée au cours de l'exercice 2020 dans le cadre de la loi PACTE ;
- ▶ des retours de prêts antérieurs consentis grâce aux ressources de la PEEC, de la PSEEC et de la PEAEC ;
- ▶ des emprunts d'Action Logement ;
- ▶ de l'affectation de tout ou partie du résultat d'Action Logement.

Appréciées en termes de flux effectifs au niveau des collecteurs, les ressources se limitent en réalité :

- ▶ à la collecte nette reçue (obligatoire et volontaire) ;
- ▶ aux retours de prêts accordés aux personnes morales et physiques ;
- ▶ et aux produits des cessions d'actifs financés sur fonds P(S)EEC.

Les ressources de la PEAEC obéissent à des principes identiques à ceux déterminant les ressources de la PEEC.

Le montant total des ressources globales PEC s'élève à 2 985,6 millions d'euros, soit 1,6% de plus qu'en 2019 (voir Tableau 2.1 ci-avant). Comme en 2019, la collecte totale PEEC constitue la première composante des ressources de la PEC en 2020. Elle représente 60,6% des ressources globales, soit nettement plus que les retours de prêts qui s'élèvent à 41,1% des ressources. En revanche, l'absence de déblocage de fonds par Action Logement et les remboursements sur le capital restant dû à hauteur de 52,7 millions d'euros génèrent des ressources d'emprunt nettes négatives pour l'exercice.

Tableau 2.5 : Ressources de la PEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

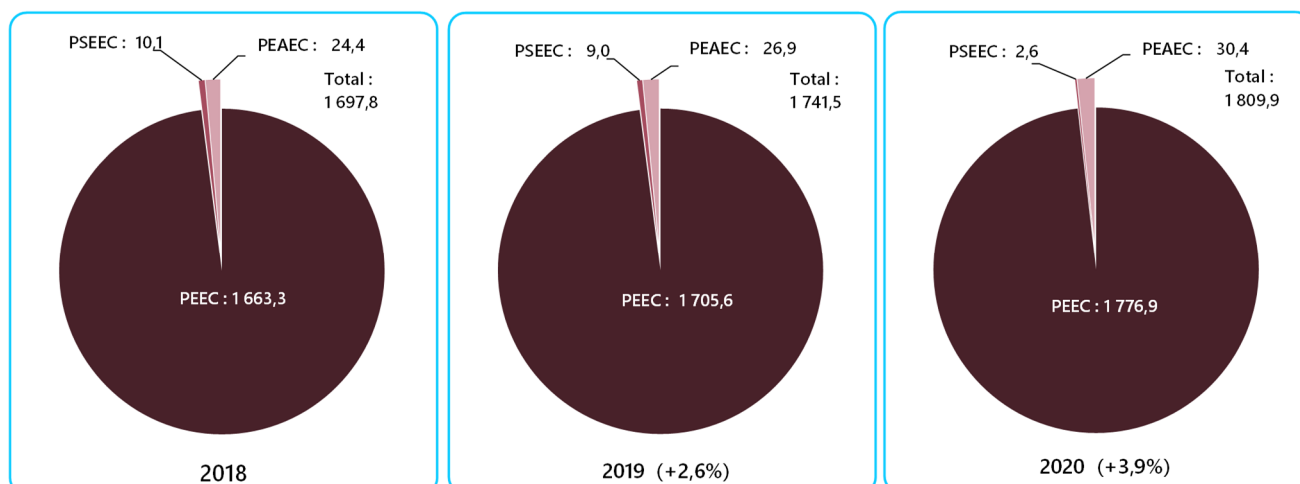
Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Collecte PEC sous forme de subventions	1 339,90	44,9%	- 11,8%	1 518,86	51,7%	+ 2,0%	1 488,67	51,0%
Collecte nette PEC sous forme de prêts	232,04	7,8%	+ 4,2%	222,69	7,6%	+ 6,5%	209,13	7,2%
Compensation Etat	238,00	8,0%						
Collecte totale PEC (A)	1 809,94	60,6%	+ 3,9%	1 741,55	59,3%	+ 2,6%	1 697,80	58,1%
Retours prêts Personnes morales	639,18	21,4%	+ 5,2%	607,87	20,7%	- 3,3%	628,40	21,5%
Retours prêts Personnes physiques	589,23	19,7%	- 7,9%	639,67	21,8%	- 8,0%	695,63	23,8%
Divers et non ventilés								
Retours de prêts (B)	1 228,41	41,1%	- 1,5%	1 247,54	42,5%	- 5,8%	1 324,02	45,3%
Total hors emprunts (C) = (A+B)	3 038,35	101,8%	+ 1,6%	2 989,09	101,8%	- 1,1%	3 021,82	103,5%
Ressources d'emprunt nettes (D)	-52,74	-1,8%	+ 1,7%	-51,88	-1,8%	- 48,8%	-101,25	-3,5%
Ressources totales PEC (C+D)	2 985,61	100,0%	+ 1,6%	2 937,21	100,0%	+ 0,6%	2 920,57	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

2.3.1 Collecte totale

2.3.1.1 Analyse de la collecte nette reçue

La **collecte nette totale** PEC reçue correspond à l'ensemble des fonds reçus des employeurs sous forme de subventions et sous forme de prêts, sous déduction des remboursements faits aux employeurs des fonds antérieurement perçus sous forme de prêts. Ces fonds peuvent être reçus au titre de la PEEC, de la PSEEC ou de la PEAEC. Leur montant annuel global progresse de 3,9% entre 2019 et 2020 pour atteindre un montant de 1 809,9 millions d'euros au cours de l'exercice 2020, comme l'illustre Graphique 2.3, ci-dessous. En revanche, la collecte nette hors compensation baisse de 9,7% en 2020 et passe de 1 741,5 millions d'euros en 2019 à 1 571,9 millions d'euros en 2020.



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

En 2020, la collecte PEC totale reçue sous forme de subventions représente 87,2% de l'ensemble de la collecte. Cette dernière est essentiellement constituée de celles du fonds PEEC dont la collecte comprend la compensation de l'Etat de 238 millions d'euros, soit une ressource définitivement acquise pour Action Logement. Les participations obligatoires PEEC et PEAEC reçues sous forme de subventions représentent les principales composantes de la collecte (73,8% de la collecte totale en 2020), alors que la part de la participation volontaire reçue reste négligeable (0,3%). Quant à la collecte reçue sous forme de prêts, elle constitue par nature une ressource temporaire, soit des prêts sans intérêt concédés par les entreprises pour une durée de vingt ans. Elle s'élève à 232 millions d'euros nets des remboursements, soit une proportion dans la collecte totale en hausse depuis 2016.

Tableau 2.6 : PEC nette reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 304,75	72,1%	- 12,3%	1 487,99	85,4%	+ 1,9%	1 459,66	86,0%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	234,19	12,9%	+ 7,6%	217,65	12,5%	+ 6,9%	203,63	12,0%
Compensation Etat	238,00	13,1%						
Collecte totale nette PEEC (A)	1 776,94	98,2%	+ 4,2%	1 705,64	97,9%	+ 2,5%	1 663,29	98,0%
Participation volontaire subventions	4,77	0,3%	+ 20,1%	3,97	0,2%	- 13,9%	4,61	0,3%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	-2,15	-0,1%	- 142,7%	5,04	0,3%	- 8,4%	5,50	0,3%
Collecte totale nette PSEEC (B)	2,62	0,1%	- 71,0%	9,01	0,5%	- 10,9%	10,11	0,6%
Collecte totale P(S)EEC (C) = (A+B) (*)	1 779,56	98,3%	+ 3,8%	1 714,66	98,5%	+ 2,5%	1 673,40	98,6%
Participation obligatoire subventions	30,39	1,7%	+ 13,0%	26,90	1,5%	+ 10,2%	24,40	1,4%
Collecte totale PEAEC (D)	30,39	1,7%	+ 13,0%	26,90	1,5%	+ 10,2%	24,40	1,4%
Collecte totale PEC avec compensation (C+D)	1 809,94	100,0%	+ 3,9%	1 741,55	100,0%	+ 2,6%	1 697,80	100,0%
(*) Dont Collecte totale hors compensation	1 571,94	86,9%	- 9,7%	1 741,55	100,0%	+ 2,6%	1 697,80	100,0%

Collecte totale brute sous forme de subventions	1 577,90	87,2%	+ 3,9%	1 518,86	87,2%	+ 2,0%	1 488,66	87,7%
Collecte nette totale sous forme de prêts	232,04	12,8%	+ 4,2%	222,69	12,8%	+ 6,5%	209,14	12,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Si l'on s'intéresse à la collecte totale brute y compris la compensation (cf. Tableau 2.7, ci-après), elle s'élève à 1 938,3 millions d'euros à fin 2020, contre 1 905,3 millions d'euros à fin 2019, soit une hausse de 1,7%. Elle se

décompose en 81,4% de collecte reçue sous forme de subvention et 18,6% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 2.7 : PEC brute reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

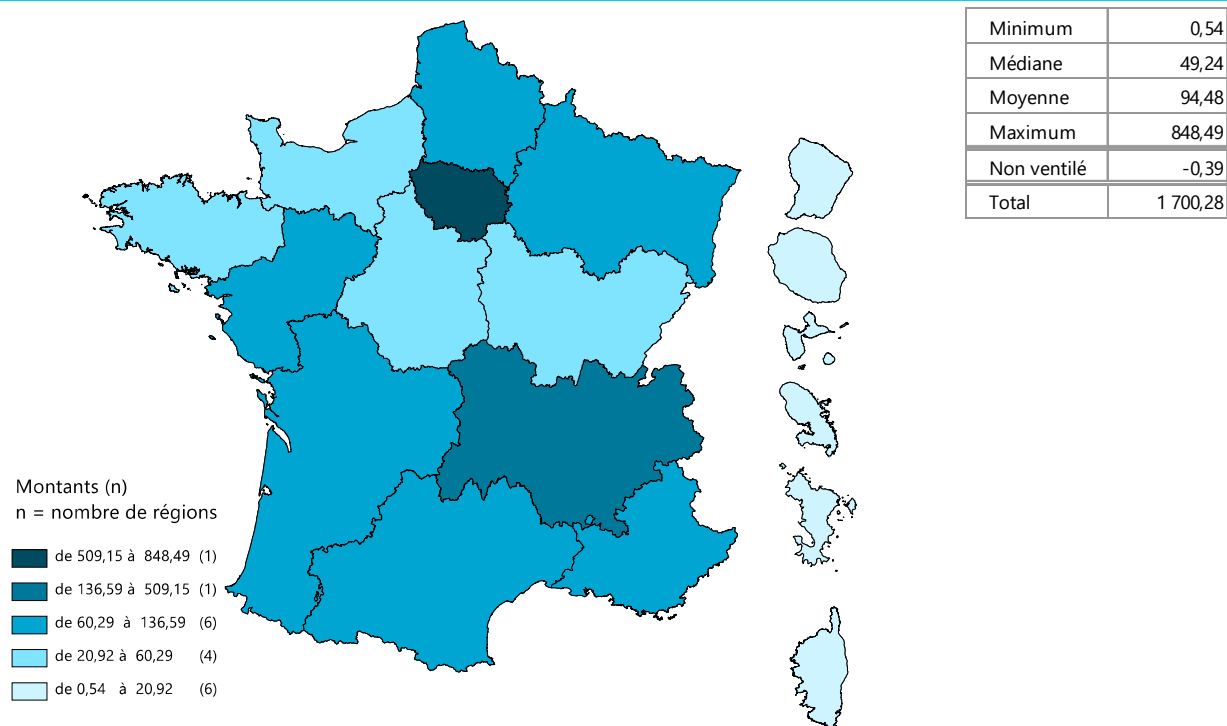
Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions PEEC avec compensation Etat	1 542,75	79,6%	+ 3,7%	1 487,99	78,1%	+ 1,9%	1 459,66	79,3%
Participation volontaire subventions PSEEC	4,77	0,2%	+ 20,1%	3,97	0,2%	- 13,9%	4,61	0,3%
Participation obligatoire subventions PEAEC	30,39	1,6%	+ 13,0%	26,90	1,4%	+ 10,2%	24,40	1,3%
Collecte totale en subvention (A)	1 577,90	81,4%	+ 3,9%	1 518,86	79,7%	+ 2,0%	1 488,66	80,9%
Participation prêts PEEC	360,28	18,6%	- 4,7%	378,11	19,8%	+ 10,1%	343,45	18,7%
Participation prêts PSEEC	0,10	0,0%	- 98,8%	8,32	0,4%	+ 1,9%	8,16	0,4%
Collecte totale en prêts (B)	360,38	18,6%	- 6,7%	386,42	20,3%	+ 9,9%	351,61	19,1%
Collecte totale brute PEC (A+B)	1 938,28	100,0%	+ 1,7%	1 905,28	100,0%	+ 3,5%	1 840,27	100,0%
Collecte totale brute PEC (hors compensation Etat)	1 700,28	87,7%						

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : la collecte PEAEC s'effectue uniquement sous forme de subventions.

L'analyse de la dispersion géographique de la collecte montre une très forte concentration en Île-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes (Carte 2.1 ci-après).

Carte 2.1 : Répartition de la collecte brute (hors compensation) reçue en 2020 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016. Sur une collecte brute totale de 1 700,3 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour - 0,39 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmise par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Tableau 2.8 : Répartition de la collecte brute reçue (hors compensation) de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	169,82	10,0%	199,89	10,5%	187,90	10,2%
Bourgogne-Franche-Comté	34,50	2,0%	42,30	2,2%	41,65	2,3%
Bretagne	52,10	3,1%	60,03	3,2%	57,14	3,1%
Centre-Val de Loire	35,27	2,1%	42,03	2,2%	42,15	2,3%
Corse	2,09	0,1%	3,14	0,2%	15,97	0,9%
Grand Est	94,67	5,6%	109,41	5,7%	104,69	5,7%
Hauts-de-France	103,35	6,1%	118,53	6,2%	114,89	6,2%
Ile-de-France	848,49	49,9%	903,05	47,4%	872,61	47,4%
Normandie	46,39	2,7%	56,71	3,0%	55,66	3,0%
Nouvelle-Aquitaine	74,61	4,4%	88,51	4,6%	84,19	4,6%
Occitanie	81,03	4,8%	95,52	5,0%	90,58	4,9%
Pays de la Loire	68,48	4,0%	79,93	4,2%	76,00	4,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	75,95	4,5%	88,91	4,7%	71,11	3,9%
Guadeloupe	2,42	0,1%	5,35	0,3%	4,70	0,3%
Guyane	0,91	0,1%	1,49	0,1%	1,39	0,1%
Martinique	2,74	0,2%	3,55	0,2%	3,57	0,2%
Mayotte	0,54	0,0%	0,65	0,0%	0,58	0,0%
Réunion	7,34	0,4%	7,26	0,4%	7,03	0,4%
Non ventilé	-0,39	0,0%	-0,99	-0,1%	8,46	0,5%
Collecte totale brute (hors compensation)	1 700,28	100,0%	1 905,28	100,0%	1 840,27	100,0%

Source : ANCOS (recueils définitifs exercices 2019 à 2020).

Note de lecture : les données de gestion de la collecte transmises par ALS correspondent à la collecte brute hors compensation. Au titre de l'exercice 2020, sur une collecte totale de 1 700,3 millions d'euros, la ventilation selon la domiciliation des entreprises n'est pas disponible pour la totalité des données transmises. Un écart négatif entre les données comptables et les données de gestion persiste à hauteur de 0,39 millions d'euros. Il alimente la rubrique « Non-ventilé ». En effet, les données régionales sur la collecte transmises par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1.

Les données recueillies montrent en effet que plus de la moitié de la collecte nette totale est réalisée par des entreprises émettrices situées en région Île-de-France (49,9%), tout comme en 2019 et 2018.

2.3.1.2 Évolution à long terme de la PEC reçue

La PEC reçue par les collecteurs (collecte « brute » hors remboursement des fonds antérieurement reçus sous forme de prêt) est assise sur les salaires versés l'année précédente par les entreprises assujetties. Ces salaires sont eux-mêmes dépendants des conditions conjoncturelles, notamment le niveau du Produit intérieur brut (PIB). L'analyse de l'évolution comparée des agrégats macro-économiques (masse salariale et PIB) et de la collecte obligatoire permet d'éclairer la progression de cette dernière.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution de la collecte obligatoire et des agrégats macro-économiques au cours des dix dernières années.

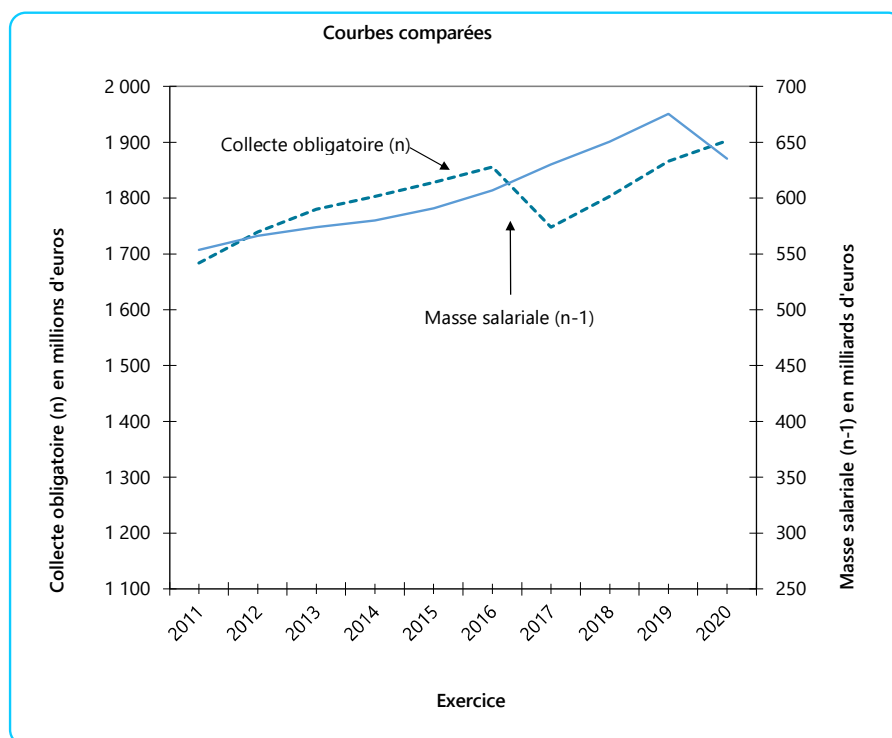


Tableau 2.9 : Évolution de la collecte obligatoire brute (hors PEAEC) sur 10 ans (incluant la compensation)*Données en millions d'euros courants*

Exercice	Collecte en subvention	Collecte en prêt	Collecte obligatoire totale	Évolution Collecte (n)	MS (n-1)	Évolution MS (n-1)	PIB (n-1)	Évolution PIB (n-1)
2010	1 390	273	1 662	-1,58%	522 439	-0,90%	1 936 924	-2,71%
2011	1 408	276	1 684	1,32%	553 610	3,18%	2 057 422	2,93%
2012	1 453	287	1 739	3,27%	566 259	2,71%	2 089 065	3,21%
2013	1 484	297	1 780	2,37%	573 816	2,28%	2 118 204	1,54%
2014	1 498	304	1 803	1,26%	580 019	1,33%	2 151 172	1,38%
2015	1 513	315	1 828	1,41%	590 902	1,08%	2 198 397	1,57%
2016	1 533	323	1 856	1,51%	607 047	1,88%	2 232 532	2,19%
2017	1 420	328	1 748	-5,82%	630 352	2,73%	2 298 947	1,57%
2018	1 460	343	1 803	3,16%	650 533	3,57%	2 364 551	2,85%
2019	1 488	378	1 866	3,49%	675 430	3,57%	2 438 784	2,52%
2020	1 543	360	1 903	1,98%	635 318	3,62%	2 300 744	2,77%

Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB en valeurs (voir Annexe I, page. 326).

Comme l'illustrent le Graphique 2.4 et le Graphique 2.5, ci-après, l'évolution de la collecte est fortement corrélée avec celle de la masse salariale.

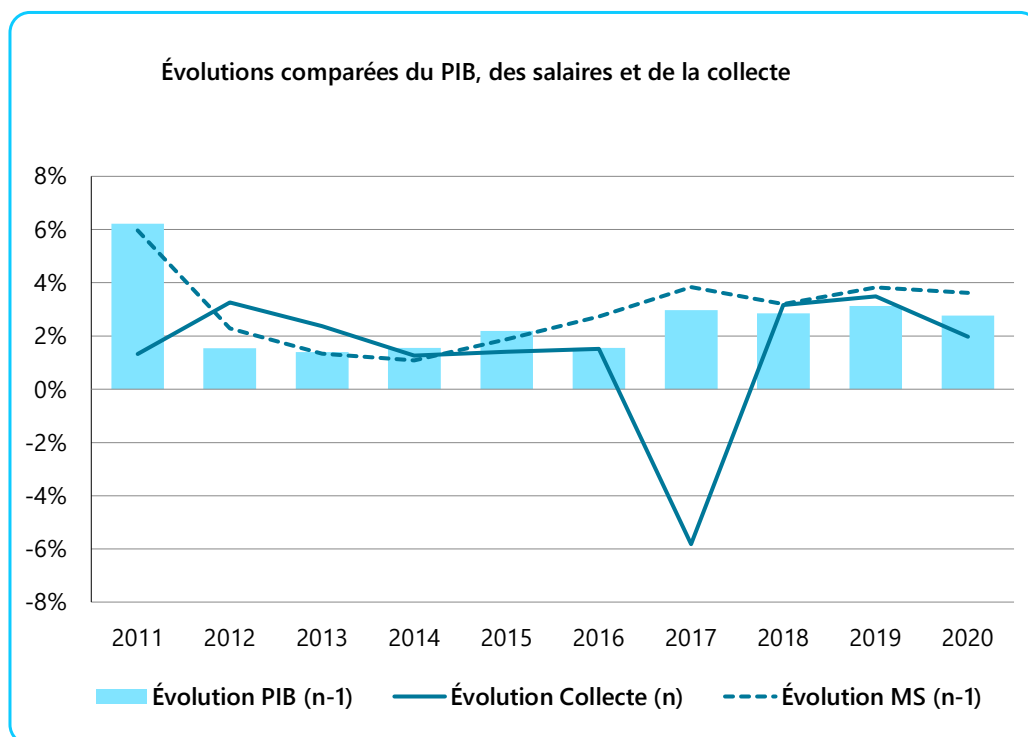
Graphique 2.4 : Évolutions comparées de la collecte obligatoire (hors PEAEC) et de la masse salariale

Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir annexe I, page. 326).

La collecte obligatoire connaît une phase de croissance régulière à partir de l'année 2011 (+ 1,3%), croissance qui se maintient en 2012 (+ 3,3%), en 2013 (+ 2,4%), en 2014 (+ 1,3%), en 2015 (+1,4%) puis en 2016 (+1,5%), suivant ainsi avec un décalage d'un an l'évolution de la masse salariale sur la même période. L'exercice 2016 constituant le dernier exercice d'application de la compensation pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil

d'assujettissement à la PEEC⁴⁹, une forte diminution de la collecte (hors PEAEC) de 5,8% est observée en 2017. La croissance de la collecte reprend en 2018 avec une hausse de 3,2%, puis en 2019 avec une hausse de 3,5% alors qu'en 2020, la collecte affiche une décélération puisque le taux passe de 3,5% en 2019 à 2% en 2020. Malgré le versement de la compensation en 2020, il y a moins d'entreprises versantes de la collecte à la suite du relèvement de seuil d'assujettissement de 20 à 50 salariés.

Graphique 2.5 : Comparaison des taux d'évolution de la collecte obligatoire (hors PEAEC et incluant la compensation) et des agrégats macro-économiques



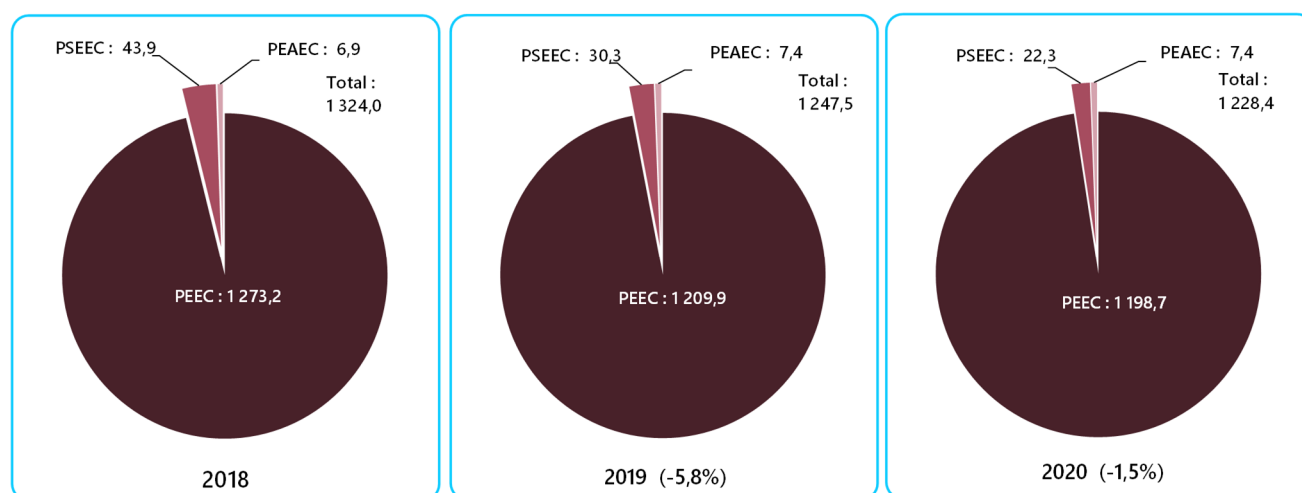
Source : ANCOLS (collecte) - INSEE pour la masse salariale et le PIB (voir annexe I, page. 326).

Les retours de prêts comprennent tous les remboursements de prêts accordés quelles que soient la nature et la durée du prêt, qui peut atteindre 30 ans avec des différés de remboursement jusqu'à 20 ans s'ils sont destinés aux bailleurs sociaux. Les prêts aux personnes physiques n'excèdent pas en général une durée de 30 ans. Ces retours sont analysés en détail dans les chapitres 3 (Ressources et emplois de la PEEC), 5 (Ressources et emplois de la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction ou PSEEC) et 6 (Ressources et emplois de la Participation des employeurs agricoles à l'effort de construction ou PEAEC) de ce rapport en distinguant les retours relatifs aux prêts accordés aux personnes morales et ceux inhérents aux prêts accordés aux personnes physiques.

Les retours de prêts constituent des ressources endogènes pour Action Logement, ils résultent d'emplois antérieurs au titre de la PEEC, de la PSEEC ou de la PEAEC. Leur niveau annuel global s'élève à **1 228,4 millions d'euros au titre du dernier exercice clos, en baisse de 1,5%**.

⁴⁹ L'Etat a financé jusqu'en 2016 la compensation versée aux collecteurs (dévolus aux entités du Groupe Action logement) pour le passage de 10 à 20 salariés du seuil d'assujettissement à la PEEC.

Graphique 2.6 : Évolution entre 2018 et 2020 des retours de prêts



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Action Logement Services ne dispose pas de la ventilation géographique des retours de prêts aux personnes morales et aux personnes physiques pour l'ensemble des fonds composant la PEC (PEEC, PSEEC et PEAEC).

2.3.2 Autres ressources

Elles sont constituées des éventuels emprunts souscrits par Action Logement en application de l'article L.313-3 du CCH et du décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'Action Logement Services et des ressources issues de l'activité.

Les autres ressources sont traitées dans le chapitre 3, soit dans la section. 3.6 en page 102 pour ce qui concerne les ressources d'emprunt nettes et dans la section. 3.6.1 en page 102 pour ce qui concerne les ressources issues de l'activité. En effet, il faut noter que les ressources d'emprunt nettes ne proviennent que du fonds PEEC. S'agissant des ressources issues de l'activité, elles sont enregistrées dans le fonds de fonctionnement depuis l'exercice 2017. Leur détail figure dans le Tableau. 7.2 en page 195.

2.4 EMPLOIS PEC

Les emplois sont identifiés dans la convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018, dans le premier avenant à la convention quinquennale du 24 mai 2018 et le second avenant à la convention relative au Plan d'Investissement Volontaire⁵⁰ signé le 25 avril 2019. Le niveau des emplois liés à la Participation à l'Effort de Construction a été multiplié par deux par rapport à l'exercice précédent, notamment par le financement des aides liées au PIV qui représentent environ 39% du total des emplois de la PEC.

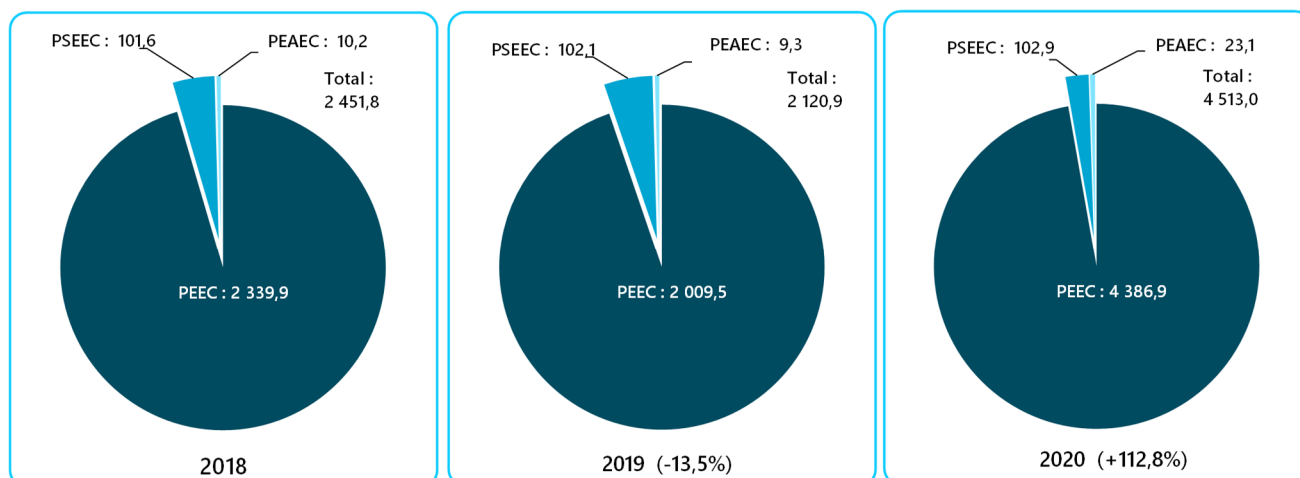
Contrairement aux deux derniers exercices, l'année 2020 est marquée par une forte hausse des emplois de la PEC. Les emplois de la PEC (PEEC, PSEEC et PEAEC) s'élèvent à 4 513 millions d'euros en 2020 contre 2 120,9 millions

⁵⁰ Le groupe Action Logement a initié un Plan d'Investissement Volontaire (PIV) dont les modalités ont été présentées le 10 janvier 2019. Ce plan vise à mobiliser une enveloppe supplémentaire de 9 milliards d'euros pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Un Plan d'Investissement Volontaire pour les territoires d'Outre-Mer a également été initié afin de prévoir une attention particulière aux besoins spécifiques de ces territoires. L'avenant du 25 avril 2019 à la convention quinquennale prévoit une enveloppe de 1,5 milliard d'euros en faveur des territoires ultramarins. Une analyse détaillée des emplois relatifs à ce PIV sera faite dans le Rapport annuel statistique et financier 2020.

d'euros l'exercice précédent, soit une hausse de 112,8%. Cette évolution s'explique essentiellement par l'augmentation des emplois PEEC (cf. chapitre 3, section. 3.7 et 3.8 pages 102 et 133).

Graphique 2.7 : Évolution entre 2018 et 2020 des emplois



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2020).

2.5 TRÉSORERIE GLOBALE

Action Logement Services dégage une trésorerie excédentaire s'élevant à 4 209,2 millions d'euros en 2020 (cf. Tableau 2.10, ci-après), malgré une baisse de 1 400 millions d'euros (-25%) par rapport à l'exercice 2019. Après neutralisation de la collecte de l'exercice, la trésorerie disponible (trésorerie globale nette de la collecte) diminue de 38% pour s'établir à 2 399,3 millions d'euros contre 3 867,8 millions d'euros en 2019. Le niveau de la trésorerie était anormalement élevé en 2019 pour cause d'une part du non-décaissement au cours de l'année de la dotation en fonds propres destinée à ALI à hauteur de 140 millions d'euros, et d'autre part, du non-versement du financement de l'ONV pour 333 millions d'euros. Ces financements ont été réalisés au cours de l'année 2020. En outre, l'emprunt obligataire d'un milliard d'euros levé en 2019 n'avait pas été consommé au cours de ladite année. Enfin, le démarrage tardif de l'octroi des aides du PIV n'avait pas permis à Action Logement Services de réaliser les dépenses prévues à ce titre.

En conséquence, le niveau de trésorerie d'Action Logement Services est redescendu en 2020 à un niveau largement inférieur à celui de l'exercice 2019, mais il reste proche de celui relatif à l'exercice 2018. La trésorerie a été impactée par les financements du FNAP (300 millions d'euros), conformément aux engagements du PIV, et du FNAL (500 millions d'euros), conformément à la loi de Finances 2020 du 28 décembre 2019⁵¹. Action Logement Services a en outre versé des subventions à Action Logement Immobilier pour 716 millions d'euros, à l'ONV pour 333 millions d'euros et à l'AFL pour 44 millions d'euros.

⁵¹ Article 225 de la loi de Finance 2020 du 28 décembre 2019.

Tableau 2.10 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019	Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEAC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 349,24			110,09	37,92	2 497,25	59,3%	3 076,30	- 18,8%	1 371,50
Disponibilités nettes	595,32	221,60	159,18	518,78	84,79	1 579,66	37,5%	2 532,16	- 37,6%	2 639,42
Virements internes	131,14	-0,04	0,00	0,43	0,81	132,34	3,1%	0,82	+ 999,9%	0,73
Créances entre fonds	-50,20			51,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00	-97,6%	
Trésorerie globale (A)	3 025,49	221,56	159,18	680,55	122,46	4 209,24	100,0%	5 609,28	- 25,0%	4 011,65
Collecte totale PEEC	1 776,94					1 776,94	98,2%	1 705,64	+ 4,2%	1 663,29
Collecte totale PSEEC		2,62				2,62	0,1%	9,01	- 71,0%	10,11
Collecte totale PEAEAC			30,39			30,39	1,7%	26,90	+ 13,0%	24,40
Collecte totale (B)	1 776,94	2,62	30,39			1 809,94	43,0%	1 741,55	+ 3,9%	1 697,80
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 248,55	218,94	128,79	680,55	122,46	2 399,29	57,0%	3 867,73	- 38,0%	2 313,86

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : le poste "créances entre fonds" est un compte de liaison qui a permis de ventiler par fonds les comptes de trésorerie provenant des ex-CIL.

Conformément au décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds, chaque fonds doit disposer d'une trésorerie distincte. ALS a utilisé des comptes de liaison afin de ventiler les comptes de trésorerie des anciens CIL par fonds. Il s'agit du compte « créances entre fonds » présenté dans le tableau ci-dessus. L'agence constate que le principe d'étanchéité n'est donc pas respecté pour l'instant, et que ce mécanisme va perdurer a priori tant que les comptes de trésorerie concernés ne sont pas clôturés.

3 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEEC

Le présent chapitre expose une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la PEEC sur la période 2018-2020. Les articles L. 313-3 et R. 313-12 à R. 313-20-3 du CCH et le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 définissent les modalités de gestion des cinq fonds d'Action Logement Services. En application de ces dispositions, les enveloppes allouées aux différentes catégories d'emplois et leurs modalités de mise en œuvre font l'objet de conventions quinquennales entre l'État et l'ex-UESL devenue Action Logement pour les emplois réalisés à partir de l'année 2015.

L'exercice 2020 constitue le troisième exercice d'application de la deuxième convention quinquennale⁵² signée le 16 janvier 2018 et couvrant la période 2018-2022. Un premier avenant à cette nouvelle convention a été signé le 24 mai 2018, suivi d'un second avenant (Convention relative au Plan d'Investissement Volontaire) le 25 avril 2019. Ces deux textes viennent modifier les objectifs d'emplois initialement prévus.

Le premier avenant prévoit la mise en place d'un nouveau mécanisme de compensation de la collecte à partir de 2020 à la suite du rehaussement du seuil d'assujettissement des entreprises à la PEEC de 20 à 50 salariés et qui impacte le niveau de la collecte 2020.

Le second avenant vient préciser et amender les objectifs d'emplois sur la durée de la convention selon le Plan d'Investissement Volontaire⁵³ de 9 milliards d'euros initié par Action Logement.

Un troisième avenant signé le 15 février 2021 modifie la convention quinquennale 2018-2022, le PIV ainsi que sa déclinaison dans les DROM. Cet avenant s'inscrit dans le cadre du plan « France Relance » présenté par le Gouvernement en septembre 2020 et vise à répondre aux besoins nés de la crise de la COVID-19 en reconsidérant notamment les priorités d'investissements dans le logement social pour les années 2021 et 2022. Cet avenant revoit également le niveau des enveloppes et leurs modes de financement (prêts, subventions, dotations en fonds propres) pour les exercices 2021 et 2022.

3.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Le relèvement du seuil d'assujettissement des entreprises de 20 à 50 salariés, prévu par la loi PACTE promulguée en mai 2019, entraîne une **diminution de 12,3% de la collecte reçue sous forme de subventions** qui s'établit à **1 304,8 millions** d'euros, soit 84,8% de l'ensemble de la collecte totale en 2020 hors compensation.

L'État s'est engagé dans l'avenant à la convention quinquennale signé le 24 mai 2018 à maintenir un niveau de **compensation** permettant de sécuriser les financements d'ALS à compter de l'exercice 2020. Ce dispositif a permis au groupe de bénéficier d'un versement de **238 millions d'euros en 2020**.

⁵² La première convention quinquennale a été signée le 2 décembre 2014 pour la période 2015-2019, cette convention a été remplacée par la convention quinquennale 2018-2022.

⁵³ Un Plan d'Investissement Volontaire pour les territoires d'Outre-Mer a également été initié afin de prévoir une attention particulière aux besoins spécifiques de ces territoires. L'avenant du 25 avril 2019 à la convention quinquennale prévoit une enveloppe de 1,5 milliard d'euros en faveur des territoires ultramarins. Une analyse détaillée des emplois relatifs à ce PIV sera faite dans le Rapport annuel statistique et financier 2020.

La collecte PEEC nette reçue est de 1 776,9 millions d'euros en 2020, soit une amélioration de 4,2% par rapport à l'exercice précédent grâce à la compensation versée par l'État. **La collecte PEEC hors compensation baisse de 9,8%** en 2020 puisqu'elle passe de 1 705,6 millions d'euros en 2019 à 1 538,9 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 3.3 en page suivante).

Le niveau des **retours de prêts est quasiment stable** par rapport à 2019 puisqu'il est de 1 198,7 millions d'euros en 2020, soit une légère baisse de 0,9%.

Les **emplois distribués** au cours de l'exercice 2020 ont doublé puisqu'ils s'élèvent à **4 386,9 millions d'euros** et se décomposent de la manière suivante :

- **2 134,2 millions d'euros** attribués dans le cadre de la convention quinquennale, dont 425,5 millions d'euros pour les personnes physiques, 1 201,3 millions d'euros pour les personnes morales, 504 millions d'euros pour les politiques publiques nationales et 3,4 millions d'euros pour l'expérimentation et l'ingénierie territoriale ;
- **1 728,4 millions d'euros** octroyés dans le cadre du PIV dont 519,1 millions d'euros pour les personnes physiques, 909,3 millions d'euros pour les personnes morales et 300 millions d'euros pour les politiques publiques nationales ;
- **500 millions d'euros** d'aides pour le FNAL conformément à la loi de finances pour 2020 ;
- **24,3 millions d'euros** d'aides COVID mises en place pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire.

Sur la période 2018-2020, le montant cumulé des **équivalents subventions au titre du NPNRU s'élève à 76,7 millions d'euros**, dont 62,2 millions d'euros pour les bailleurs n'appartenant pas au groupe Action Logement et 14,4 millions d'euros pour les bailleurs appartenant au groupe.

3.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PEEC

Action Logement Services adresse annuellement à l'ANCOLS des données comptables correspondant à la balance comptable et des données de gestion relatives à la collecte, aux engagements pluriannuels de prêts et/ou de subventions attribués ou en cours d'attribution aux personnes morales et aux personnes physiques. Ces données intègrent des opérations comptabilisées sur l'exercice comptable de réalisation et des opérations dites « hors bilan » pour celles dont l'engagement n'est pas encore réalisé. Ces données de gestion peuvent présenter des divergences avec les données comptables qui retranscrivent quant à elles, uniquement les engagements réalisés au titre de l'exercice.

L'ANCOLS exploite les données de gestion dans le cadre des analyses des répartitions géographiques de la collecte, des financements aux personnes morales et aux personnes physiques. Les écarts entre les données de gestion et les données comptables sont indiqués dans la rubrique « divers non ventilés ».

La **vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds PEEC**⁵⁴ est présentée dans le Tableau 3.1, page 83.

⁵⁴ Convention de lecture des visions synoptiques : les flux financiers expriment la différence entre les emplois (nouvelles interventions) et les ressources (retours et remboursements et la collecte nette). Lorsque les emplois sont supérieurs aux ressources, ces flux financiers sont positifs. Dans le cas contraire, ces flux financiers sont négatifs.

L'analyse qui ressort de la **vision synoptique des emplois nets observés pour l'ensemble des fonds** (cf. Tableau 3.1 en page 83) **peut être transposée au niveau de la PEEC**, étant donné qu'elle représente 97,2% de la collecte tous fonds confondus (cf. analyse de la collecte PEC dans le chapitre 2).

Le montant des emplois PEEC s'élève à 4 386,9 millions d'euros sur l'exercice 2020. Les retours de prêts sont stables par rapport à 2019 et s'élèvent à 1 198,7 millions d'euros.

Les emplois nets sont en forte hausse puisqu'ils passent de 799,6 millions d'euros en 2019 à 3 188,2 millions d'euros en 2020 en raison de l'octroi des aides du PIV au cours de l'exercice.

3

Tableau 3.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et des en-cours sur fonds PEEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018	
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts	213,8	242,2	-28,4	5 527,3	377,7	200,0	177,7	5 565,7	96,8	5 200,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 233,0		1 233,0	666,0	140,0		140,0	333,1	473,0	0,1
Subventions	56,3		56,3		10,6		10,6		12,4	
Divers et financements non ventilés										
Groupe Action Logement	1 503,1	242,2	1 260,9	6 193,3	528,3	200,0	328,3	5 898,8	582,2	5 200,6
Prêts	445,0	391,1	53,9	6 760,0	445,3	398,7	46,6	6 706,5	-34,5	6 578,6
Titres										
Subventions	156,9		156,9		27,1		27,1		18,5	
Hors groupe Action Logement	601,9	391,1	210,8	6 760,0	472,5	398,7	73,7	6 706,5	-16,0	6 578,6
Non ventilés	9,0	0,5	8,5	15,3	6,9	0,8	6,1	24,4	20,7	292,8
Total Personnes Morales	2 114,0	633,9	1 480,1	12 968,6	1 007,7	599,6	408,1	12 629,7	586,9	12 072,0
Prêts accession directs et indirects	207,8	450,4	-242,7	2 984,2	259,0	478,1	-219,1	3 211,3	-98,9	3 438,4
Prêts travaux	42,1	80,8	-38,7	325,9	64,6	87,3	-22,7	366,2	-63,3	391,4
Prêts locatifs	17,6	33,4	-15,8	91,1	38,7	44,5	-5,8	114,4	-8,1	127,8
Autres prêts	0,1	0,3	-0,2	0,3	0,2	0,4	-0,2	0,5	-0,2	0,7
Subventions	701,4		701,4		105,2		105,2		115,4	
Total Personnes Physiques	968,9	564,9	404,0	3 401,5	467,8	610,3	-142,5	3 692,5	-55,2	3 958,2
ANRU - NPNRU	445,0		445,0		475,0		475,0		476,0	
FNAP	350,0		350,0		50,0		50,0		50,0	
FNAL	500,0		500,0							
ANIL/ADIL	9,0		9,0		9,0		9,0		9,0	
Divers et financements non ventilés										
Total Politiques Publiques Nationales	1 304,0		1 304,0		534,0		534,0		535,0	
Total lié aux interventions	4 386,9	1 198,7	3 188,2	16 370,1	2 009,5	1 209,9	799,6	16 322,2	1 066,7	16 030,2

Légende des couleurs :

Emploi net positif

Emploi net à l'équilibre

Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : la catégorie « Non ventilés » regroupe l'ensemble des flux personnes morales pour lesquels l'ANCOLS n'a pas obtenu de code tiers permettant de ventiler le flux en groupe / hors groupe.

Comme le montre le Tableau 3.2 en page 84, les **financements accordés aux personnes morales** génèrent pour Action Logement une **contribution nette de 1 480,1 millions d'euros** sur l'exercice 2020. Sur la **période cumulée 2018-2020**, les **concours nets aux personnes morales s'élèvent à 2 475,2 millions d'euros**, soit **49% du total des contributions nettes d'Action Logement**.

Il ressort également de la lecture de ce tableau que sur l'exercice 2020, les **financements des personnes physiques** génèrent un **flux net positif** (soit un excédent des nouveaux financements sur les retours de prêts) de 404 millions d'euros qui se décompose ainsi :

- un flux net négatif de 297,4 millions d'euros sur les prêts ;
- un flux net positif de 701,4 millions d'euros sur les subventions.

Tableau 3.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2018 à 2020 et des en-cours sur fonds PEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2020						Cumul 2018-2020						2020	2019
	Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2020	En-cours 2019
Prêts	667,8		633,9		33,9		2 192,7		1 845,4		347,3		12 302,6	12 296,6
Titres y compris les dotations en fonds propres	1 233,0				1 233,0		1 846,0				1 846,0		666,0	333,1
Subventions	213,2				213,2		281,9				281,9			
Total Personnes Morales	2 114,0	48,2%	633,9	52,9%	1 480,1	46,4%	4 320,6	49,5%	1 845,4	50,1%	2 475,2	49,0%	12 968,6	12 629,7
Prêts	267,5		564,9		-297,4		1 120,1		1 836,4		-716,3		3 401,5	3 692,5
Subventions	701,4				701,4		922,1				922,1			
Total Personnes Physiques	968,9	22,1%	564,9	47,1%	404,0	12,7%	2 042,74	23,4%	1 836,4	49,9%	206,3	4,1%	3 401,5	3 692,5
ANRU - NPNRU	445,0				445,0		1 396,0				1 396,0			
FNAP	350,0				350,0		450,0				450,0			
FNAL	500,0				500,0		500,0				500,0			
ANIL/ADIL	9,0				9,0		27,0				27,0			
Divers et financements non ventilés														
Total Politiques Publiques Nationales	1 304,0	29,7%			1 304,0	40,9%	2 373,0	27,2%			2 373,0	46,9%		
Total lié aux interventions	4 386,9	100,0%	1 198,7	100,0%	3 188,2	100,0%	8 736,3	100,0%	3 681,8	100,0%	5 054,5	100,0%	16 370,1	16 322,2

Légende des couleurs :

Emploi net positif
Emploi net à l'équilibre
Emploi net négatif

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Pour l'exercice 2020, le total des interventions PEEC atteint 4 386,9 millions d'euros. Ces emplois accordés se décomposent de la manière suivante :

- 2 134,2 millions d'aides issues de la convention quinquennale et de son avenant du 24 mai 2018 dont 425,5 millions d'euros sont octroyés à des personnes physiques, 1 201,3 millions sont attribués à des personnes morales, 504 millions d'euros sont dédiés aux politiques publiques nationales et 3,4 millions d'euros concernent l'expérimentation et l'ingénierie territoriale. L'engagement total pour l'exercice est de 3 068 millions d'euros avec un taux de réalisation de 61,3%⁵⁵. Les concours aux politiques publiques nationales enregistrent le taux de réalisation le plus élevé avec 88,1%⁵⁵ ;
- 1 728,4 millions d'euros d'emplois issus des axes du PIV dont 519,1 millions d'euros sont attribués aux personnes physiques, 909,3 millions sont distribués aux personnes morales et 300 millions sont dédiés aux politiques publiques nationales (FNAP). Les emplois du PIV n'étant pas annualisés, le taux de réalisation pour la période 2020-2022 pour l'ensemble des emplois s'élève à 20,4%⁵⁶ fin 2020, dont 32,4%⁵⁶ pour les concours aux personnes physiques et 13,9% pour les personnes morales. Quant aux politiques publiques nationales, l'engagement total est de 900 millions d'euros sur la période triennale. L'exercice 2020 constitue la première année de versement de 300 millions d'euros au FNAP ;

⁵⁵ Cf. chapitre 8, tableau 8.11

⁵⁶ Cf. chapitre 8, tableau 8.12

- ▶ **500 millions d'euros accordés au FNAL** conformément à la loi de finances pour 2020⁵⁷;
- ▶ **24,3 millions d'aides COVID** mises en place pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire.
- ▶ Le Graphique 3.1 ci-après illustre l'évolution entre 2019 et 2020 des montants attribués par catégorie de destinataires et ce, au regard des objectifs fixés par la convention quinquennale.
- ▶ À l'instar de 2019, les montants des emplois au titre des concours aux personnes physiques et aux personnes morales n'atteignent pas les seuils des enveloppes minimales fixés par la convention au titre de l'exercice 2020.
- ▶ Le niveau de réalisation des emplois relatifs aux personnes physiques est de 425,5 millions d'euros pour une enveloppe de 791 millions d'euros en 2020. En 2019, le niveau des emplois était de 467,8 millions d'euros pour une enveloppe de 727 millions d'euros. Les données font même apparaître une légère diminution des emplois par rapport à 2019 alors que les enveloppes préoyaient une augmentation du soutien aux personnes physiques.
- ▶ Le niveau de réalisation des emplois à destination des personnes morales augmente par rapport à 2019, puisqu'il passe de 1 004,8 millions d'euros à 1 201,3 millions d'euros en 2020 mais il reste également inférieur à l'engagement de 1 334 millions d'euros. Pour rappel, l'engagement de 2019 était de 1 323 millions d'euros.
- ▶ Seules les politiques publiques nationales se situent dans les fourchettes minimales et maximales prévues par la convention quinquennale 2018-2022⁵⁸. Leur niveau de réalisation s'élève à 504 millions d'euros pour une enveloppe maximale de 701 millions d'euros en 2020 contre 534 millions d'euros pour une enveloppe de 701 millions d'euros en 2019. Le niveau d'engagement défini pour les politiques publiques nationales s'élève à fin 2020 à 791 millions d'euros.

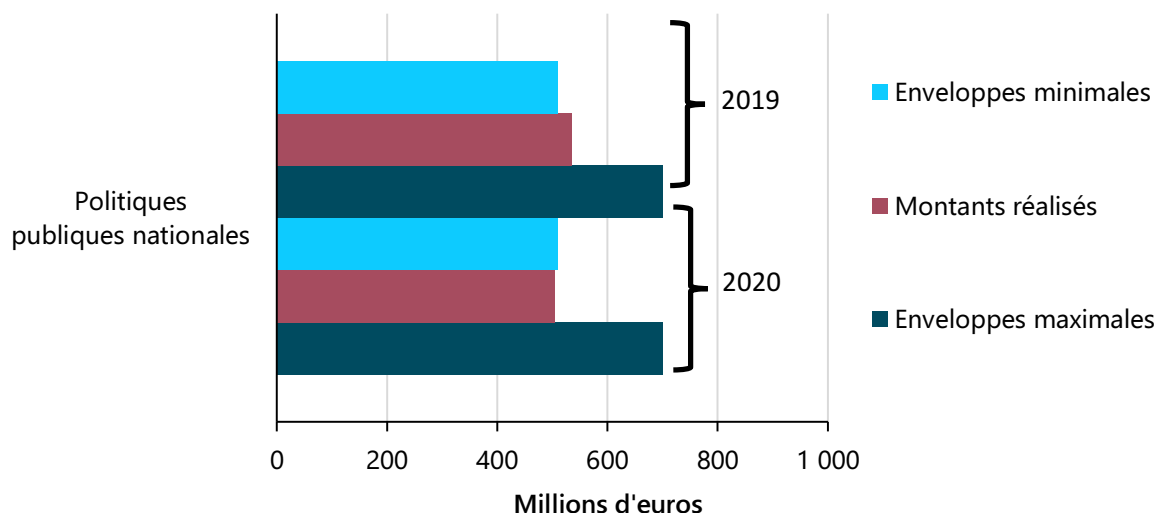
⁵⁷ Article 225 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

⁵⁸ La présente note expose une analyse globale du niveau de réalisation des objectifs d'emplois. Toutefois, une analyse plus détaillée figure dans la partie 3.7.4 page.



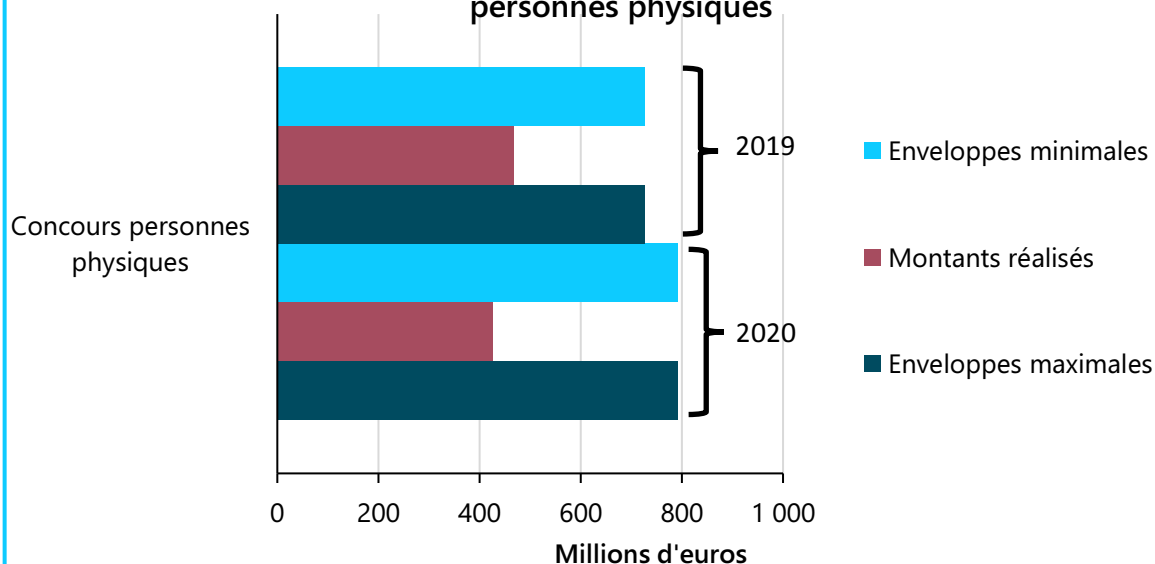
Graphique 3.1 : Niveaux d'atteinte des objectifs d'emplois de la convention quinquennale PEEC pour les exercices 2019 et 2020

Synthèse de la réalisation des objectifs d'emplois PEEC de la convention quinquennale en 2019 et en 2020 - Politiques publiques nationales

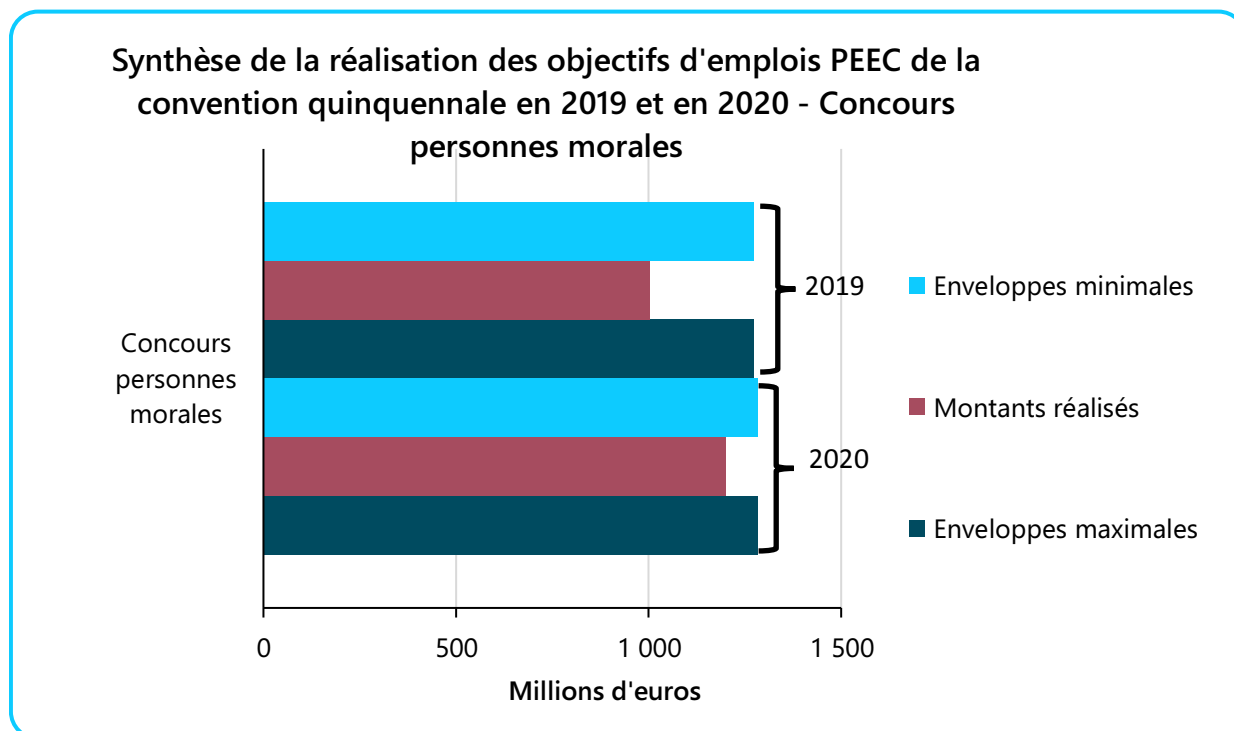


Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Synthèse de la réalisation des objectifs d'emplois PEEC de la convention quinquennale en 2019 et en 2020 - Concours personnes physiques



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

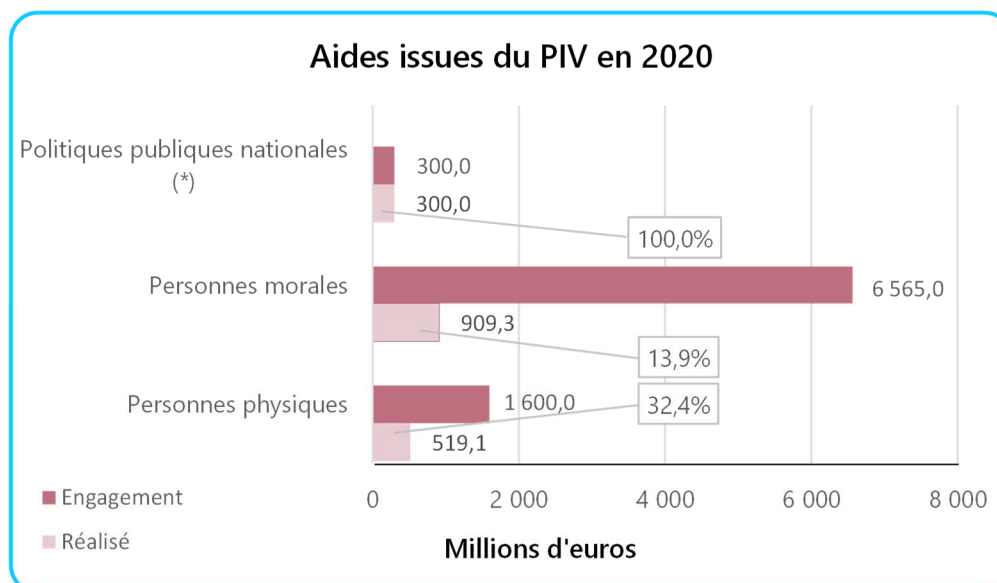
La convention relative au Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement fixe des objectifs annualisés pour les politiques publiques nationales et des objectifs globaux pour les personnes physiques ainsi que pour les personnes morales sur la période restant à courir de la convention quinquennale. Par conséquent, il n'est pas possible d'apprécier fin 2020, le niveau d'atteinte des objectifs pour les aides versées aux personnes physiques et morales.

Le taux de réalisation des emplois sur la période 2020-2022 est de 32,4% pour les personnes physiques et de 13,9% pour les personnes morales fin 2020.

Les objectifs relatifs aux politiques publiques nationales sont totalement atteints puisque le taux de réalisation des emplois est de 100% (cf. Graphique 3.2, ci-dessous).



Graphique 3.2 : Niveaux d'atteinte des engagements du Plan d'Investissement Volontaire pour l'exercice 2020



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : les objectifs du PIV ne sont pas fléchés par année pour les personnes morales et physiques. Ils sont à atteindre à fin 2022. L'ANCOLS n'est donc pas en mesure de calculer un taux de réalisation annuel pour ces catégories. Un taux de réalisation pour la période 2020-2022 est présenté avec des données arrêtées à fin 2020 dans ce graphique. (*) à l'exception des politiques publiques nationales.

3.3 COLLECTE PEEC

La collecte PEEC nette reçue est de 1 776,9 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 4,2% par rapport à l'exercice précédent grâce à la compensation versée par l'Etat. La collecte PEEC hors compensation baisse de 9,8% en 2020 puisqu'elle passe de 1 705,6 millions d'euros en 2019 à 1 538,9 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 3.3 en page suivante).

Le relèvement de seuil d'assujettissement des entreprises de 20 à 50 salariés prévu par la loi PACTE, promulguée en mai 2019, entraîne une diminution 12,3% de la collecte nette reçue sous forme de subventions qui s'établit à **1 304,8 millions** d'euros soit 84,8% de l'ensemble de la collecte totale en 2020 hors compensation.

L'Etat s'est engagé dans l'avenant à la convention quinquennale signé le 24 mai 2018 à maintenir un niveau de compensation permettant de sécuriser les financements d'ALS à compter de l'exercice 2020. Ce dispositif a permis au groupe de bénéficier d'un versement de 238 millions d'euros.

Quant à la collecte nette reçue sous forme de prêts, elle constitue par nature une ressource temporaire pour « Action Logement » puisqu'il s'agit de prêts sans intérêt, concédés par les entreprises pour une durée de vingt ans. Elle s'élève à 234,2 millions d'euros en montant net des remboursements, soit 15,2% de la collecte totale nette (compensation incluse) soit un montant supérieur de 7,6% de 2019.

Tableau 3.3 : PEEC nette reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire subventions	1 304,75	73,4%	- 12,3%	1 487,99	87,2%	+ 1,9%	1 459,66	87,8%
Participation obligatoire nette sous forme de prêts	234,19	13,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%	+ 6,9%	203,63	12,2%
Compensation Etat (*)	238,00	13,4%						
Collecte totale nette PEEC avec compensation	1 776,94	100,0%	+ 4,2%	1 705,64	100,0%	+ 2,5%	1 663,29	100,0%
Collecte totale sous forme de subventions	1 304,75	84,8%	- 12,3%	1 487,99	87,2%	+ 1,9%	1 459,66	87,8%
Collecte totale sous forme de prêts	234,19	15,2%	+ 7,6%	217,65	12,8%	+ 6,9%	203,63	12,2%
Collecte totale hors compensation	1 538,94	100,0%	- 9,8%	1 705,64	100,0%	+ 2,5%	1 663,29	100,0%

(*) Promulgation de la loi PACTE : versement de la compensation à la suite du relèvement de seuil de 20 à 50 salariés

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Si l'on s'intéresse à la collecte brute hors compensation de l'État (cf. Tableau 3.4 ci-après), elle s'élève à 1 665 millions d'euros pour l'exercice 2020 contre 1 866,1 millions d'euros pour l'exercice 2019 soit une baisse de 10,8%. Elle est composée de 78,4% de collecte reçue sous forme de subventions et 21,6% de collecte reçue sous forme de prêts.

Tableau 3.4 : Collecte PEEC brute hors compensation reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 304,75	78,4%	- 12,3%	1 487,99	79,7%	+ 1,9%	1 459,66	81,0%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	360,28	21,6%	- 4,7%	378,11	20,3%	+ 10,1%	343,45	19,0%
Collecte totale brute PEEC	1 665,0	100,0%	- 10,8%	1 866,10	100,0%	+ 3,5%	1 803,11	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-126,08	-7,1%	- 21,4%	-160,45	-9,4%	+ 14,8%	-139,82	-8,4%
Collecte totale nette PEEC	1 538,94	86,6%	- 9,8%	1 705,64	100,0%	+ 2,5%	1 663,29	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

3.4 ANALYSE DE LA COLLECTE BRUTE DE LA PEEC

Les évolutions constatées à partir des données déclarées par les entreprises et présentées n'ont pu être étayées avec les données publiées par l'URSSAF Caisse nationale (ex-ACOSS)⁵⁹. **Le groupe Action Logement ne réalisant aucune étude de corroboration des données déclaratives des entreprises contributrices** (masse salariale, effectifs et montants de PEEC déclarés) afin de s'assurer de l'exhaustivité et de l'exactitude de la collecte, l'analyse des évolutions n'a pu être effectuée.

L'ANCOLS avait déjà souligné cette insuffisance dans l'étude sur les investissements directs liés à la PEEC d'octobre 2020 en indiquant que « les données déclarées par les entreprises ne font pas l'objet d'un contrôle exhaustif de la part d'ALS. De ce fait, certaines données relatives à la masse salariale ou aux effectifs peuvent être erronées ».

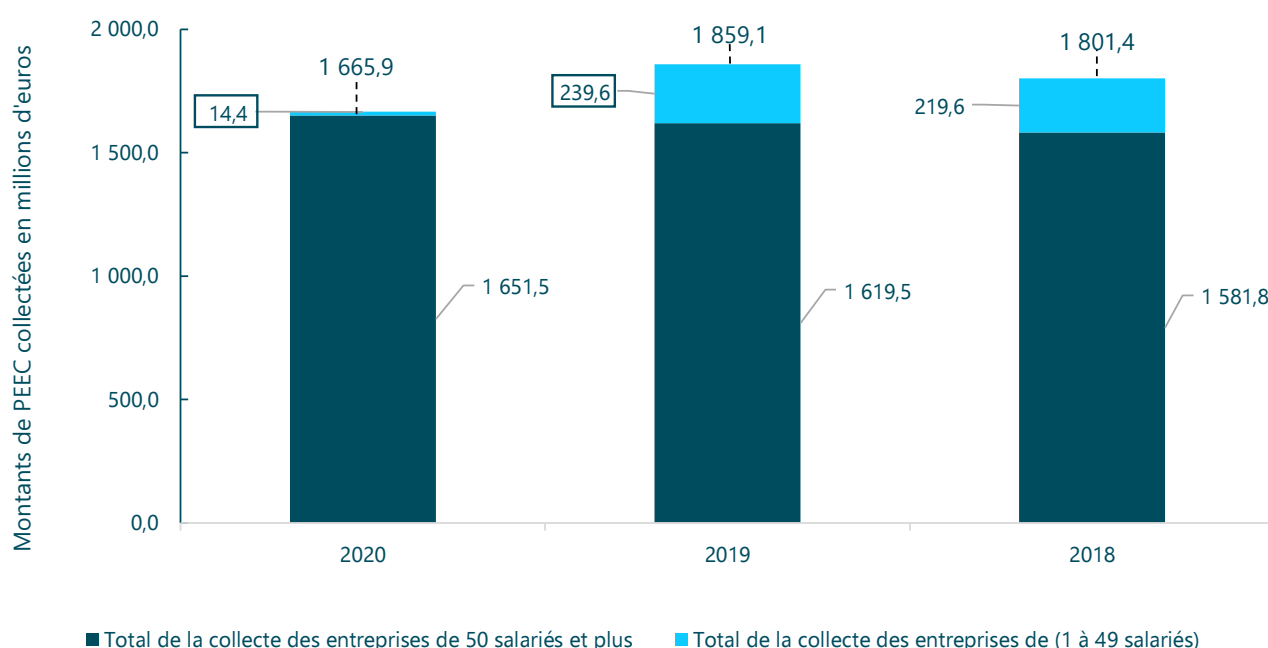
La Cour des comptes⁶⁰ a également relevé l'existence d'incertitudes sur l'efficacité du recouvrement de la PEEC par le groupe et précise que « **Action Logement ne contrôle pas le recouvrement de la PEEC mais se borne à recueillir, via l'espace de versement, les données déclaratives des entreprises contributrices sur leur effectif, leur masse salariale, le montant de leur contribution** ».

⁵⁹ Source : « Nombre d'établissements employeurs et effectifs salariés du secteur privé, par commune x APE (2006-2020) » (lien : <https://open.urssaf.fr/explore/dataset/etablissements-et-effectifs-salaries-au-niveau-commune-x-ape-last/table/>).

⁶⁰ Rapport d'observations définitives – Action Logement : un premier bilan de la réforme (Exercices 2017-2020) publié le 4 octobre 2021.

Selon les données de gestion recueillies auprès d'Action Logement Services, l'ANCOLS a analysé la collecte brute de la PEEC reçue des entreprises de 2018 à 2020. La tendance haussière du niveau de la PEEC constatée depuis plusieurs années s'est inversée en 2020. En effet, la collecte brute (hors compensation) 2020 est de 1 665,9 contre 1 859,1 en 2019 soit une baisse de 10,4% en raison notamment de l'application de la loi PACTE au 1^{er} janvier 2020 qui a eu pour effet de réduire considérablement le nombre d'entreprises assujetties à la PEEC. Le nombre d'entreprises contributrices est passé de 77 305 en 2018, 78 730 en 2019 à 40 272 en 2020.

Graphique 3.3 : Évolution de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par taille d'entreprise de 2018 à 2020



Source : Action Logement Services et INSEE – Intitulés de la NAF rév.2, version finale.

Il convient de souligner que dans le cas des groupes d'entreprises, le mode d'organisation du paiement de la PEEC peut être réalisé de deux façons :

- chaque filiale verse sa contribution directement à ALS ;
- ou alors une entité (le plus souvent la société mère) centralise le versement de la PEEC pour l'ensemble du groupe auprès d'ALS.

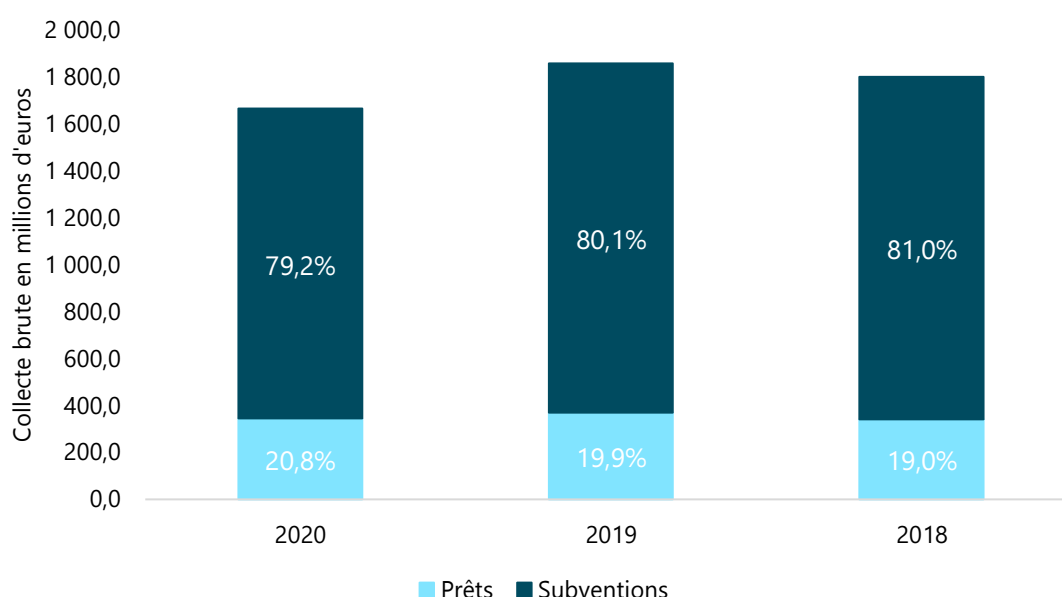
Le mode d'organisation de la collecte peut avoir une incidence sur les différentes analyses effectuées par l'ANCOLS telle que l'analyse de la collecte par secteur d'activité ou territorialité qui reposent sur les données déclarées par l'entité versante. En effet, certains groupes pouvant avoir des activités relevant de secteurs d'activités différents et centralisant le versement de la PEEC au niveau d'une entité (généralement la mère), l'ANCOLS a pu constater des incohérences dans les évolutions lors de l'analyse de la collecte par secteur (ex : Renault).

3.4.1 Nature de la collecte brute de la PEEC (hors compensation)

ALS peut collecter la PEEC sous forme de prêts et sous forme de subventions. Cette dernière constitue néanmoins le mode de collecte majoritaire avec une moyenne de 80,1% de la collecte sur les trois années, tel que l'illustre le Graphique 3.4 ci-après.

Ce mode de contribution est plus attractif sur le plan fiscal, ce qui explique que les entreprises tendent à privilégier le versement de subventions. En effet, la subvention est une charge déductible du résultat fiscal de l'entreprise contributrice tandis que le prêt est octroyé pour une durée de 20 ans et est comptabilisé à l'actif du bilan.

Graphique 3.4 : Nature de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) sur 2020, 2019 et 2018



Source : Action Logement Services (données 2018 à 2020).

Le Tableau 3.5 met en évidence l'évolution de la PEEC depuis 2018 en comparant les données comptables aux données déclarées par les entreprises.

Tableau 3.5 : Comparaison entre la collecte brute de la PEEC (hors compensation) issue des données comptables et la collecte brute PEEC déclarée par les entreprises à ALS de 2018 à 2020

	Données en millions d'euros		
	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Collecte brute PEEC issue des données comptables (1)	1 665,0	1 866,1	1 803,1
Collecte brute PEEC issue des données déclarées par les entreprises (2)	1 665,9	1 859,1	1 801,4
Ecart (1) - (2) (*)	-0,9	7,0	1,7

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2018 à 2020) et Action Logement Services (données 2018 à 2020).

Des écarts ont été observés entre les montants de la collecte brute PEEC issus de la comptabilité et ceux déclarés par les entreprises à ALS sur les trois années mais ne présentent pas de caractère significatif sur la période 2018-2020.

3.4.2 Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par secteur d'activité

À partir des données de gestion transmises et des codes APE communiqués par Action Logement, l'ANCOLS a classé la collecte brute de la PEEC selon la sectorisation des activités définie par l'INSEE⁶¹.

La répartition de la collecte PEEC entre les principaux secteurs est globalement stable sur les trois années analysées. Les secteurs les plus contributeurs sur cette même période sont : l'industrie manufacturière (20,1%⁶²), le commerce - réparation d'automobiles et de motocycles (13,1%) ainsi que le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques (10,4%).

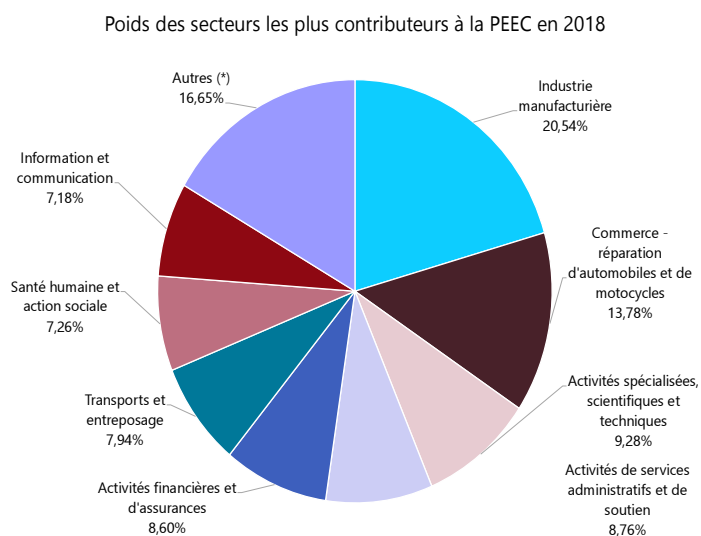
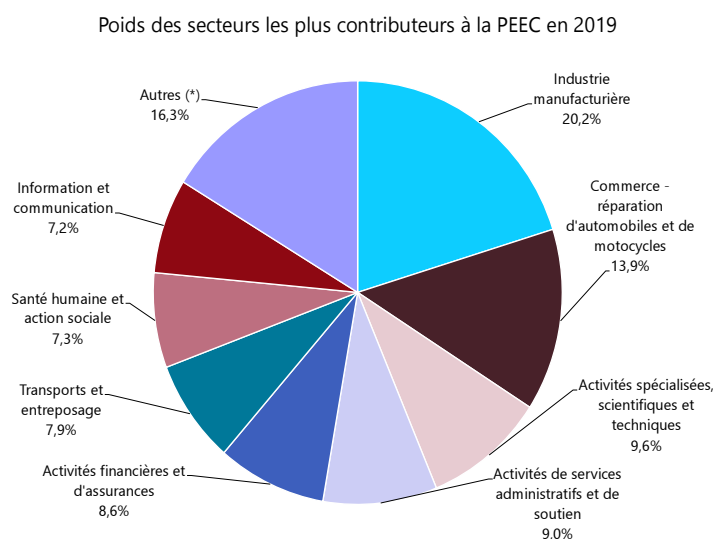
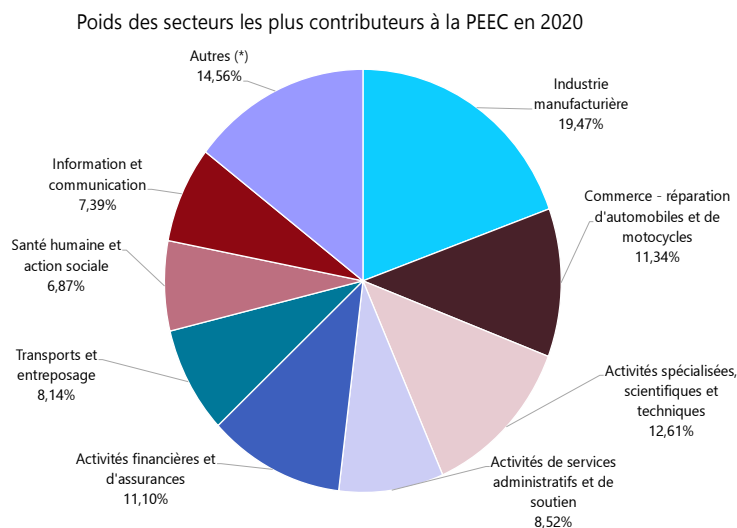
3

Le Graphique 3.5 ci-dessous présente la répartition du poids des secteurs contributeurs à la PEEC de 2018 à 2020.

⁶¹ Intitulés de la NAF rév. 2, version finale.

⁶² Répartition moyenne sur la période analysée 2018-2020.

Graphique 3.5 : Poids des secteurs contributeurs à la PEEC de 2018 à 2020



Source : Action Logement Services et INSEE – Intitulés de la NAF rév.2, version finale.

Note de lecture : (*) Autres : Agriculture, sylviculture et pêche ; Industries extractives ; Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné ; Production et distribution d'eau ; Construction ; Hébergements et restauration ; Activités immobilières ; Administration publique ; Enseignement ; Arts, spectacles et activités récréatives ; Autres activités de Services ; Activités extraterritoriales.

La collecte brute de la PEEC issue du secteur de l'industrie manufacturière s'élève à 324,4 millions d'euros en 2020, 375,1 millions d'euros en 2019 et 370 millions d'euros en 2018. La collecte présente ainsi une baisse de 13,5% entre 2020 et 2019 et 12,3% entre 2020 et 2018. Les principales activités de ce secteur sont : l'industrie automobile, l'industrie pharmaceutique et la fabrication de tous types de produits (métallurgie, informatiques, textile, équipements).

Le secteur des activités spécialisées, scientifiques et techniques devient le deuxième contributeur de la PEEC en 2020. Sa collecte augmente de 25,6% de 2018 à 2020. Elle est de 210 millions d'euros en 2020 contre 178,3 millions d'euros en 2018. Le secteur est essentiellement composé des sièges sociaux d'entreprises, de cabinets juridiques et comptables, ainsi que d'entreprises de recherche-développement, de publicité et de communication.

Enfin, le secteur commerce-réparation d'automobiles et de motocycles se situe en troisième place cette année. La collecte moyenne est de 232,1 millions d'euros sur les trois années. Ce secteur est constitué d'entreprises de grande distribution, de commerce de détail et de commerce de gros.

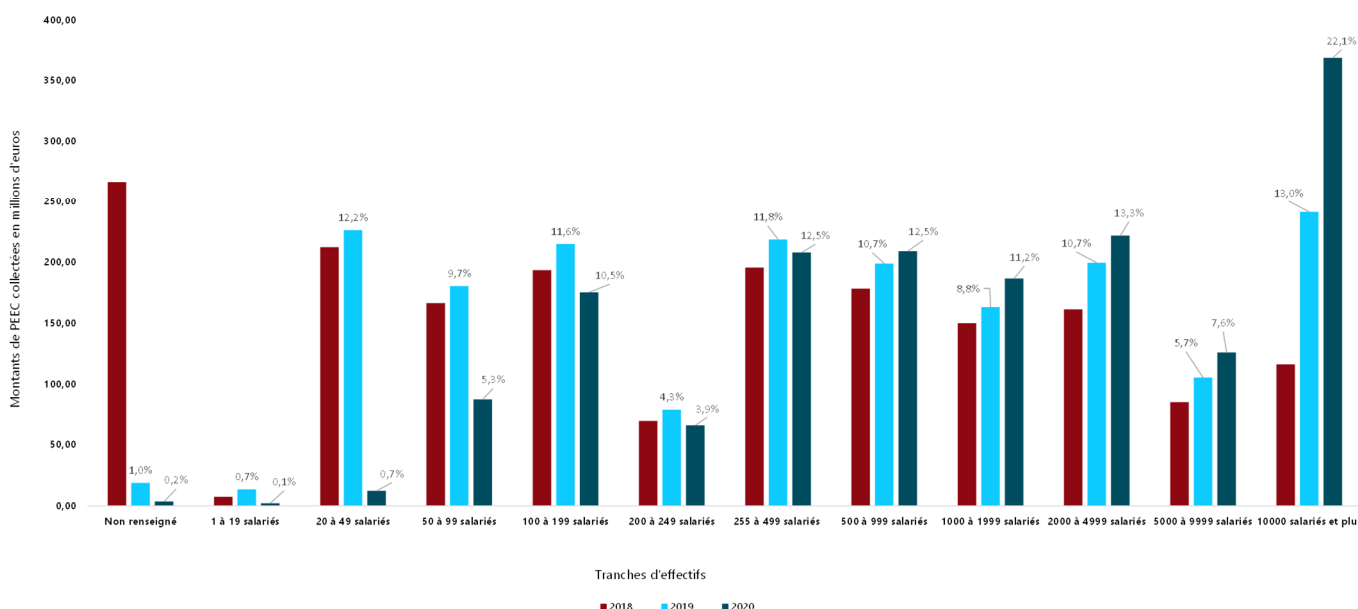
Le poids du secteur des activités financières et d'assurances devient plus important que celui des activités de services administratifs et de soutien en 2020. Ils représentent respectivement les quatrième et cinquième secteurs les plus contributeurs.

3.4.3 Analyse de la collecte brute de la PEEC (hors compensation) par tranche d'effectif

L'ANCOLS a classé la collecte brute de la PEEC reçue selon la taille des entreprises versantes.

Le Graphique 3.6 ci-après présente les résultats de cette analyse.

Graphique 3.6 : Collecte brute de la PEEC en fonction de la taille des entreprises en 2018, 2019 et 2020



Source : Action Logement Services et INSEE – Intitulés de la NAF rév.2, version finale.

En 2020, la part de la collecte des entreprises dont l'effectif est compris entre 200 et 1 999 salariés s'élève à 40,2% et celle des entreprises de 2 000 salariés et plus est de 43% alors que ces trois tranches ne représentent que 37,4% du nombre d'entreprises contributrices. On relève également que même si le nombre d'entités de 10 000

salariés et plus est mineur (0,2% du nombre d'entreprises), leur poids dans la collecte 2020 est important puisqu'il est de 22,1% et en constante augmentation depuis 2018. Cette tranche ne représentait selon les données d'ALS, que 6,5% de la collecte en 2018. En l'absence d'analyse réalisée par Action Logement Services sur les données déclarées par les employeurs et leur cohérence dans le temps, les évolutions constatées ne peuvent être interprétées.

Les entreprises dont l'effectif est compris entre 50 et 199 salariés, représentent quant à elles 15,8% de la collecte de l'exercice 2020 alors qu'elles sont majoritaires dans la répartition par effectif avec 54,6% du total des entreprises. En 2019, ces entreprises contribuaient seulement à hauteur de 20% de la collecte et ne représentaient que 31,4% des contributrices. Cette variation s'explique par le rehaussement du seuil d'assujettissement à la PEEC puisque les entreprises dont l'effectif était compris entre 20 et 49 salariés qui représentaient 55% en 2019 du nombre de contributeurs et qui versaient 12,2% de la collecte contre seulement 0,7% en 2020 ne sont plus assujetties à la PEEC en 2020.

L'agence relève que le poids de la collecte PEEC provenant des entreprises dont les effectifs ne sont pas renseignés a considérablement diminué puisqu'il est passé de 14,8% en 2018 à 1% en 2019 et à 0,2% en 2020.

3.4.4 Analyse des entreprises contributrices

À partir des données transmises par ALS, l'ANCOLS a réalisé un classement des 15 entreprises les plus contributrices à la PEEC sur les exercices 2018, 2019 et 2020 qui figure dans le Tableau 3.6 ci-après. La collecte PEEC brute reçue s'élève à 214,6 millions d'euros pour ces entités et représente 12,9% de la collecte annuelle globale.

Le groupe La Poste devient le premier groupe contributeur à la collecte de la PEEC avec un versement de 31,9 millions d'euros en 2020 contre 30,4 millions d'euros en 2019 et 29,6 millions d'euros en 2018. Il s'agit de la collecte PEEC reçue du siège et de ses filiales : La Banque postale, DPDgroup (ex Geopost) et autres filiales.

Le groupe EDF, qui était le premier contributeur de la PEEC en 2018 et 2019, se place en 2^{ème} position du classement avec une collecte relativement stable entre 2018 et 2020. Elle passe de 30,2 millions d'euros en 2018 à 30,6 millions d'euros en 2019 et à 30,7 millions d'euros en 2020.



Tableau 3.6 : Collecte brute PEEC reçue des 15 groupes français les plus contributeurs

Données en millions d'euros

Dénomination du groupe	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
LA POSTE	31,9	30,4	29,6
EDF	30,7	30,6	30,2
ORANGE	20,4	19,6	18,7
BPCE	17,5	12,0	10,9
BNP PARIBAS	16,6	16,2	15,2
ADECCO	15,6	16,3	15,4
GROUPE AIR FRANCE	12,9	12,4	11,3
GROUPE SOCIETE GENERALE	12,5	11,6	11,4
MANPOWER FRANCE	11,7	12,2	11,9
AIRBUS	10,6	13,5	12,8
RENAULT GROUPE	9,8	10,9	11,8
RANDSTAD	9,7	10,0	8,2
THALES GROUPE	9,7	11,7	10,4
EPIC SNCF MOBILITES	9,1	8,0	8,2
RATP- REGIE AUTONOME DES TRANSPORTS PARISIENS	8,8	9,1	6,3
PEEC totale collectée	227,6	224,4	212,3
Poids dans la PEEC globale	13,7%	12,1%	11,8%

Source : Action Logement Services (données 2018 à 2020).

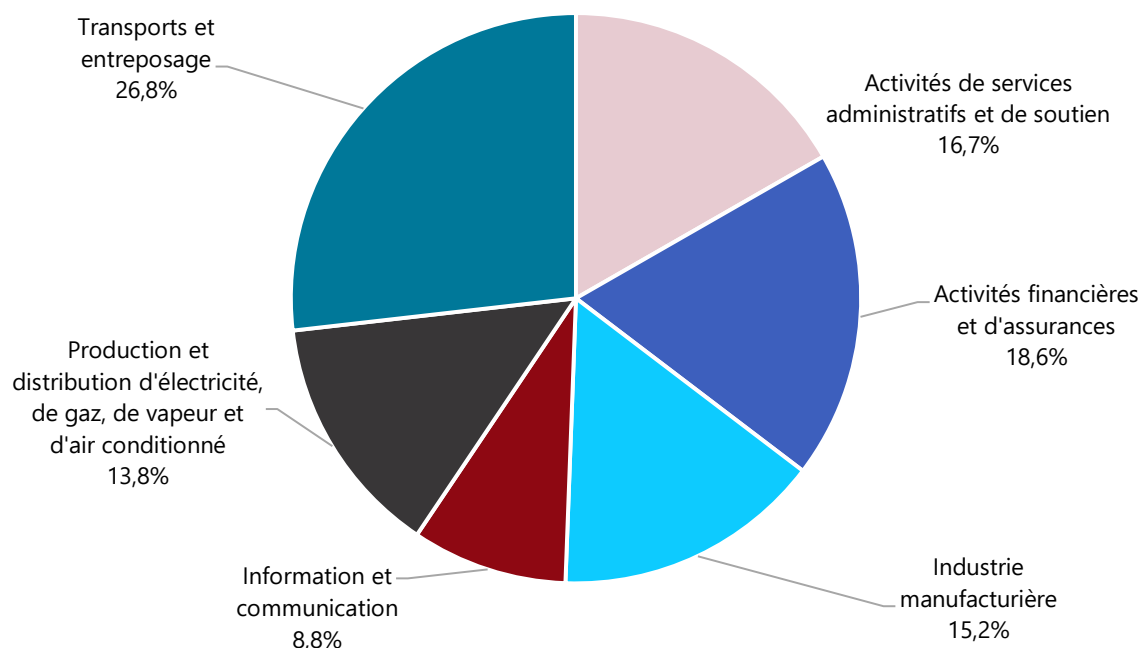
Le secteur « Transports et entreposage » est le secteur le plus contributeur à la PEEC sur les trois années. Il occupe la première position dans l'échantillon des entreprises contributrices, représentant en moyenne 26,8% de la collecte de l'échantillon soit 59,4 millions d'euros. La PEEC du secteur « Transports et entreposage » correspond à celle de La Poste, Air France et la RATP.

Le secteur « Activités financières et d'assurances » est le deuxième contributeur de la PEEC sur les trois années. La collecte provenant de ce secteur est en moyenne de 18,6%. Les groupes BNP Paribas, Banque Populaire et Société Générale sont les groupes les plus contributeurs du secteur « Activités financières et d'assurances ». Leur activité est assimilable à celle d'ALS, notamment dans l'octroi de prêts à leurs salariés destinés à l'aide au logement, construction ou réhabilitation de logements.

Enfin, le secteur des « Activités de services administratifs et de soutien » se place en troisième position dans l'échantillon des entreprises contributrices. La PEEC de ce secteur représente en moyenne 16,7% de la collecte sur les trois dernières années et provient principalement des entreprises de recrutement, comme MANPOWER France, Adecco France et Randstad.

Le secteur « Industrie manufacturière » a connu une baisse en 2020 puisque sa collecte est de 30,1 millions d'euros en 2020 contre 36,1 millions d'euros en 2019. Elle représente en moyenne entre 2018 à 2020, 15,2% de la collecte brute PEEC sur le total des 15 entreprises contributrices comme en témoigne le Graphique 3.7, ci-contre. Les activités de constructions automobiles et aéronautiques restent majoritaires dans la collecte et sont représentées par les groupes Airbus, Thalès, Renault, PSA Peugeot et Safran qui sont les plus gros contributeurs du secteur chaque année.

Graphique 3.7 : Répartition de la collecte brute PEEC (hors compensation) par secteur d'activité pour les 15 groupes français les plus contributeurs



Source : Action Logement Services et INSEE – Intitulés de la NAF rév.2, version finale.

3.4.5 Analyse de territorialité de la collecte brute de la PEEC (hors compensation)

À partir des données recueillies auprès d'Action Logement Services, l'ANCOLS a analysé la répartition territoriale de la collecte brute de la PEEC des entreprises de 2018 à 2020. La collecte brute de la PEEC est synthétisée par région dans le Tableau 3.7.

Tableau 3.7 : Le poids de la PEEC en pourcentage par région

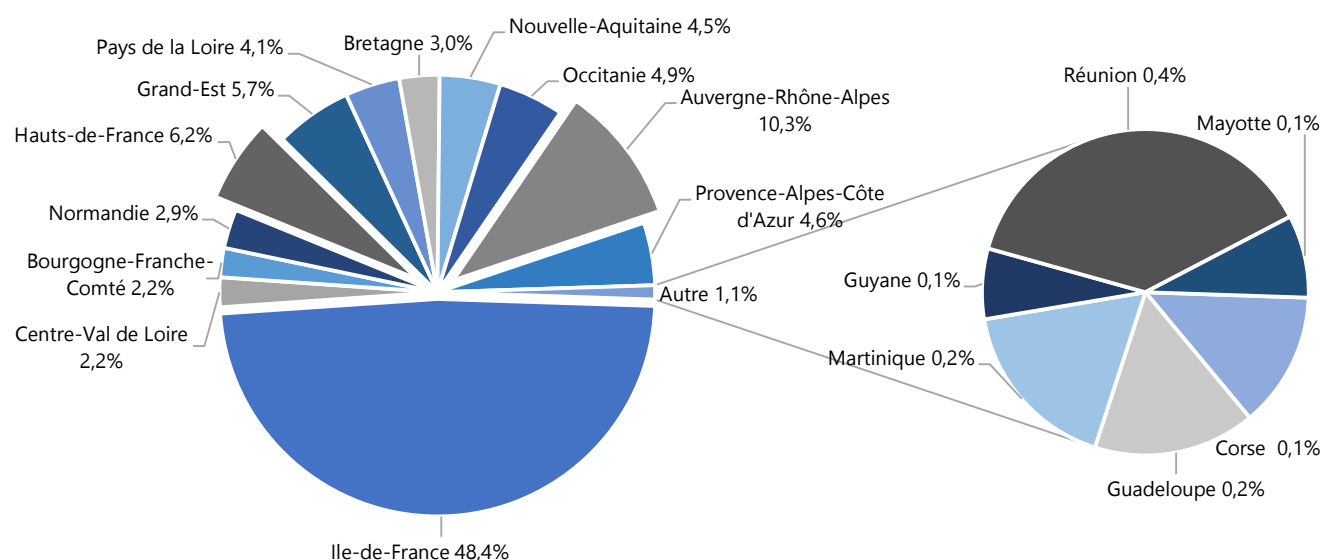
Libellé région	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019 (*)	Exercice 2018		Moyenne des parts de la PEEC par région les plus contributrices
	Montant versement (en Euros)	Part des régions par montant de PEEC versé	Montant versement (en Euros)	Part des régions par montant de PEEC versé		Montant versement (en Euros)	Part des régions par montant de PEEC versé	
Ile-de-France	839,98	50,4%	876,03	47,1%	-4,1%	857,15	47,6%	48,4%
Centre-Val de Loire	33,96	2,0%	42,29	2,3%	-19,7%	41,22	2,3%	2,2%
Bourgogne-Franche-Comté	33,57	2,0%	41,71	2,2%	-19,5%	40,59	2,3%	2,2%
Normandie	44,88	2,7%	54,29	2,9%	-17,3%	55,66	3,1%	2,9%
Hauts-de-France	101,09	6,1%	117,41	6,3%	-13,9%	113,90	6,3%	6,2%
Grand-Est	91,31	5,5%	108,99	5,9%	-16,2%	103,99	5,8%	5,7%
Pays de la Loire	65,54	3,9%	77,10	4,1%	-15,0%	74,12	4,1%	4,1%
Bretagne	48,24	2,9%	56,51	3,0%	-14,6%	53,95	3,0%	3,0%
Nouvelle-Aquitaine	71,62	4,3%	88,18	4,7%	-18,8%	81,41	4,5%	4,5%
Occitanie	77,92	4,7%	94,84	5,1%	-17,8%	86,97	4,8%	4,9%
Auvergne-Rhône-Alpes	166,59	10,0%	192,67	10,4%	-13,5%	188,38	10,5%	10,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	75,49	4,5%	87,97	4,7%	-14,2%	83,96	4,7%	4,6%
Corse	1,97	0,1%	2,91	0,2%	-32,4%	2,78	0,2%	0,1%
Guadeloupe	2,40	0,1%	3,56	0,2%	-32,7%	3,18	0,2%	0,2%
Martinique	2,64	0,2%	3,67	0,2%	-27,9%	3,56	0,2%	0,2%
Guyane	0,91	0,1%	1,55	0,1%	-41,7%	1,54	0,1%	0,1%
Réunion	5,90	0,4%	8,77	0,5%	-32,7%	6,98	0,4%	0,4%
Mayotte	1,87	0,1%	0,67	0,0%	180,7%	2,06	0,1%	0,1%
Total général	1 665,87	100%	1 859,11	100%	-	1 801,40	100,0%	-

Source : Action Logement Services (données 2018 à 2020).

Note de lecture : la variation entre 2020 et 2019 concerne l'évolution du poids de la PEEC en pourcentage par rapport à la PEEC totale reçue par ALS.

La collecte PEEC en 2020 baisse de 10,4% par rapport à l'exercice 2019. Le Tableau 3.7 met en évidence la forte concentration de la collecte PEEC reçue dans la région Île-de-France avec une moyenne de 48,4% de la participation globale PEEC sur la période analysée. Les deux autres principales régions contributrices sont l'Auvergne-Rhône-Alpes et les Hauts-de-France qui font apparaître un taux de contribution sensiblement moins élevé par rapport à la région Île-de-France puisqu'ils représentent respectivement en moyenne 10,3% et 6,2% de la collecte PEEC. Ces données montrent le maillage territorial de l'activité économique française et les fortes disparités entre les régions comme l'illustre le Graphique 3.8 ci-dessous :

Graphique 3.8 : Répartition territoriale de la collecte brute moyenne de la PEEC reçue des entreprises en 2020



Sources : Action Logement Services et INSEE – Intitulés de la NAF rév.2, version finale.

Comme le souligne le Graphique 3.8 ci-dessus, la collecte PEEC provient principalement pour les trois années de quatre régions. L'Île-de-France se positionne comme la région principale émettant des versements de PEEC de 2018 à 2020 avec un taux de 48,4% (la plupart des sièges des entreprises se situant en région parisienne). La deuxième région contributrice de PEEC versée est Auvergne-Rhône Alpes avec 10,3%. Les entreprises manufacturières et industrielles sont nombreuses dans cette région. Enfin, les Hauts-de-France (6,2%) et la région Grand-Est (5,8%) occupent respectivement la troisième et la quatrième région. Ces deux régions sont caractérisées par la forte présence de la grande distribution pour la première et d'industries manufacturières pour la seconde.

3.5 RETOURS DE PRETS PEEC

Les retours de prêts correspondent aux remboursements reçus par Action Logement Services sur les prêts antérieurement accordés. Ils forment des ressources endogènes pour Action Logement Services.

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 633,9 millions d'euros en 2020 (cf. Tableau 3.8 ci-dessous) et sont en progression de 5,7%. Ils représentent **52,9% du total des ressources issues des retours de prêts** dont :

- ▶ 32,6% au titre de créances détenues sur des entités hors groupe Action Logement ;
- ▶ 20,2% au titre de créances détenues sur des entités appartenant au groupe.

- Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 564,9 millions en 2020 (cf. Tableau 3.8), soit une baisse de 7,4% par rapport à 2019. Ils représentent 47,1% du total des ressources endogènes d'Action Logement Services. Par nature, leur ventilation montre une prédominance des retours des prêts accession directs (37,6%).
- Les deux autres catégories significatives sont les retours de prêts travaux (6,7%) et les retours de prêts locatifs (2,8%). Ces derniers correspondent aux remboursements générés par les avances et les mises en jeu LOCA-PASS.
- Les prêts accession indirects⁶³ étant en phase de différé d'amortissement, ils ne produiront aucun remboursement significatif avant une dizaine d'années.

Tableau 3.8 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Groupe Action Logement	242,22	20,2%	+ 21,1%	199,97	16,5%	+ 14,5%	174,70	13,7%
Hors Groupe Action Logement	391,12	32,6%	- 1,9%	398,74	33,0%	- 5,3%	420,97	33,1%
Divers et Non ventilés (*)	0,53	0,0%	- 37,3%	0,84	0,1%	- 94,8%	16,28	1,3%
Total Personnes morales	633,87	52,9%	+ 5,7%	599,56	49,6%	- 2,0%	611,94	48,1%
Prêts accession directs	450,45	37,6%	- 5,8%	478,14	39,5%	+ 1,8%	469,49	36,9%
Prêts accession indirects							5,43	0,4%
Prêts travaux	80,80	6,7%	- 7,4%	87,29	7,2%	- 35,6%	135,53	10,6%
Prêts locatifs	33,37	2,8%	- 24,9%	44,45	3,7%	- 11,5%	50,24	3,9%
Autres prêts	0,26	0,0%	- 39,1%	0,43	0,0%	- 24,9%	0,57	0,0%
Total Personnes physiques (1)	564,88	47,1%	- 7,4%	610,31	50,4%	- 7,7%	661,25	51,9%
(1) Dont Mandats de gestion	0,67	0,1%	- 16,0%	0,80	0,1%	- 9,5%	0,89	0,1%
Total PEEC	1 198,75	100,0%	- 0,9%	1 209,86	100,0%	- 5,0%	1 273,20	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : (*) Pour 2018, 2019, et 2020, ALS n'a pas transmis le numéro de tiers permettant de ventiler les flux groupe et hors groupe pour l'ensemble des flux. Les flux sans numéros de tiers sont dans la catégorie "Divers et non ventilés".

Le Tableau 3.9 ci-dessous présente une analyse détaillée des retours de prêts aux personnes physiques selon le code activité. Ce tableau indique que l'ensemble des catégories des retours de prêts présentent une baisse au cours de l'exercice 2020. Cette baisse est constatée depuis plusieurs exercices et s'explique principalement par le fait que de moins en moins d'aides sont distribuées sous forme de prêts par Action Logement Services.

⁶³ Les prêts accession indirects correspondent aux PASS-FONCIER en bail à construction portés par une structure intermédiaire, par opposition aux prêts accession directs constitués des prêts accession classiques et du PASS-FONCIER en prêt avec différé.

Tableau 3.9 : Répartition des retours de prêts accordés aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)	0,62	0,1%	- 14,8%	0,72	0,1%	- 8,9%	0,79	0,1%
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								
Allègement temporaire de quittances de loyers	1,22	0,2%	- 11,3%	1,37	0,2%	- 5,1%	1,45	0,2%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	0,26	0,0%	- 40,0%	0,43	0,1%	- 25,5%	0,58	0,1%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)	0,06	0,0%	- 70,8%	0,21	0,0%	- 75,9%	0,86	0,1%
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	3,49	0,6%	- 37,8%	5,60	0,9%	+ 134,7%	2,39	0,4%
Social et mobilité (A)	5,64	1,0%	- 32,4%	8,34	1,4%	+ 37,4%	6,07	0,9%
Gage d'espèce auprès des bailleurs	0,05	0,0%						
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie								
Avance dépôt de garantie LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	31,96	5,7%	- 60,1%	80,08	13,1%	- 9,5%	88,50	13,4%
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)	32,79	5,8%						
Locatif (B)	64,80	11,5%	- 19,1%	80,08	13,1%	- 9,5%	88,50	13,4%
Prêts travaux hors cas spécifiques	79,53	14,1%	- 7,3%	85,81	14,1%	- 35,3%	132,53	20,0%
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)	0,02	0,0%	- 24,4%	0,02	0,0%	- 38,9%	0,04	0,0%
Situations de handicap (R313-19-1 III a)								
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)	0,00	0,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%	- 90,1%	0,00	0,0%
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	79,55	14,1%	- 7,3%	85,84	14,1%	- 35,3%	132,57	20,0%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)	2,40	0,4%	- 23,8%	3,15	0,5%	- 17,1%	3,79	0,6%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	141,71	25,1%	- 8,0%	153,96	25,2%	+ 0,5%	153,23	23,2%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	243,91	43,2%	- 1,8%	248,29	40,7%	+ 3,5%	239,79	36,3%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	1,46	0,3%	- 27,6%	2,02	0,3%	- 61,3%	5,21	0,8%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	1,63	0,3%	+ 1,9%	1,60	0,3%	+ 1,5%	1,57	0,2%
Accession (D)	391,11	69,2%	- 4,4%	409,01	67,0%	+ 1,3%	403,60	61,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement								
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement								
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	12,79	2,3%	+ 0,0%	12,79	2,1%	+ 0,3%	12,76	1,9%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	12,79	2,3%	+ 0,0%	12,79	2,1%	+ 0,3%	12,76	1,9%
Divers et autres financements non ventilés (F)	10,99	1,9%	- 22,9%	14,26	2,3%	- 19,8%	17,77	2,7%
Financements Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E+F)	564,88	100,0%	- 7,4%	610,31	100,0%	- 7,7%	661,25	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020, 2019 et 2018).

Note de lecture : les retours de prêts pour l'exercice 2020 incluent les retours de prêts du dispositif PIV « Travaux de rénovation énergétique du parc privé » pour un montant non significatif s'élevant à 1 284,2 euros. Ce dispositif est classé dans la rubrique « Divers et autres financements non ventilés ».

3.6 AUTRES RESSOURCES PEEC

3.6.1 Ressources d'emprunt nettes

En application du cadre légal et réglementaire régissant son activité, plus précisément l'article L. 313-3 du CCH et l'article 2 du décret de gestion n°2017-1730 du 21 décembre 2017 relatifs à la gestion des fonds, Action Logement Services ne peut s'endetter que pour le financement des emplois de la PEEC, les ressources des emprunts ainsi contractés devant être intégrées dans les ressources de la PEEC en vertu de l'article L. 313-3 du CCH.

Seule une dette souscrite par l'ex-UESL auprès de la CDC est active. Cet endettement résulte d'une convention entre l'ex-UESL et la CDC prévoyant un emprunt de 3 milliards d'euros sur la période 2013-2017. Au titre de l'exercice 2020, aucune somme n'a été débloquée selon les données déclarées par Action Logement Services. Des remboursements ont été réalisés sur le capital restant dû à hauteur de 52,7 millions d'euros avec un encours net de 1 157 millions d'euros à fin 2020. Le montant total des ressources d'emprunt nettes mobilisé sur la période de 2018 à 2020 est négatif et s'élève à 234,2 millions d'euros. Sur la durée de la convention, seulement 1,4 milliard d'euros ont été mobilisés par ALS.

Afin d'assurer le financement du PIV signé avec l'État en avril 2019 pour un total de 9,1 milliards d'euros, ALS a réalisé une émission d'un emprunt obligataire pour 1 milliard d'euros sur une maturité de 15 ans en 2019. Les ressources nettes engendrées par cette émission obligataire s'élèvent à 985,2 millions d'euros, en raison d'une prime d'émission s'élevant à 12,7 millions d'euros et de frais d'émission s'élevant à 2,1 millions d'euros. Les fonds ont été reçus par ALS en octobre 2019. Action Logement Services a procédé à une nouvelle levée d'emprunts obligataires à hauteur d'un milliard d'euros le 8 juillet 2021 et une nouvelle émission d'un même montant s'effectuera à fin 2021. Action Logement Services a prévu d'émettre au total un montant de 5 milliards d'euros sur la période 2021-2022.

3.7 FINANCEMENTS ISSUS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE

Les emplois distribués au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 4 386,9 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante :

- ▶ **2 134,2 millions d'euros** attribués dans le cadre de la convention quinquennale, voir section 3.7 ;
- ▶ **1 728,4 millions d'euros** octroyés dans le cadre du PIV, voir section 3.8 ;
- ▶ **24,3 millions d'euros** d'aides COVID mises en place par Action Logement pour aider les salariés à faire face à la crise sanitaire ;
- ▶ **500 millions d'euros** d'aides pour le FNAL conformément à la loi de finances pour 2020⁶⁴.

Les aides issues de la convention quinquennale s'élèvent à 2 134,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 contre 2 001,1 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 6,7%.

Tableau 3.10 : Synthèse des financements accordés par ALS de 2018 à 2020 sur le fonds PEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Variation 2020/2019	Exercice 2019	Variation 2019/2018	Exercice 2018
Personnes physiques	425,49	- 7,4%	459,45	- 24,2%	606,07
Personnes morales	1 201,29	+ 19,6%	1 004,79	- 16,1%	1 197,63
Politiques publiques nationales	504,00	- 5,6%	534,00	- 0,2%	535,00
Expérimentation et ingénierie territoriale	3,45	+ 19,1%	2,89	+ 134,7%	1,23
Aides issues de la convention quinquennale et son 1^{er} Avenant	2 134,23	+ 6,7%	2 001,14	- 14,5%	2 339,93
Personnes physiques	519,14	+ 999,9%	8,32		
Personnes morales	909,28				
Politiques publiques nationales	300,00				
Aides issues du PIV	1 728,42	+ 999,9%	8,32		
Aides COVID	24,28				
FNAL (loi de finances 2020)	500,00				
Total des emplois PEEC	4 386,92	+ 118,3%	2 009,46	- 14,1%	2 339,93

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

3.7.1 Analyse des financements accordés aux personnes morales

Les aides accordées aux personnes morales au titre de la convention quinquennale s'élèvent à 1 201,3⁶⁵ millions d'euros contre 1 004,8 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 19,6%.

⁶⁴ Article 225 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

⁶⁵ Ce montant n'inclut pas les aides de la rubrique « expérimentation et ingénierie territoriale ».



La convention quinquennale 2018-2022 et son avenant du 24 mai 2018 avaient prévu une enveloppe globale minimale et maximale de 1 334 millions d'euros pour 2020 concernant les concours aux personnes morales. Les emplois réalisés au cours de l'exercice pour 1 201,3 millions d'euros sont inférieurs à l'enveloppe sus-citée. En 2019, ladite convention incluait une enveloppe de 50 millions d'euros à destination du fonds national des aides à la pierre (FNAP)⁶⁶ qui a été intégrée par l'ANCOLS aux financements au profit des politiques publiques nationales et non aux financements des personnes morales.

3.7.1.1 Analyse du financement des personnes morales selon la forme des financements

Les prêts qui constituent la première source de financement des personnes morales s'élèvent à 658,8 millions d'euros, en baisse de 19,5% par rapport à 2019.

Les financements destinés aux personnes morales continuent d'être majoritairement versés aux entités du groupe à hauteur de 58,9% alors que les personnes morales extérieures au groupe ne perçoivent que 40,3% des emplois destinés aux personnes morales⁶⁷. Ce constat existait déjà avant la création du groupe. La part des financements alloués aux personnes morales appartenant au groupe augmente entre 2019 et 2020 et passe de 52,4% à 58,9% en 2020. **En 2020, les financements restent majoritairement accordés aux entités du groupe. Néanmoins, l'exclusion des dotations en fonds propres du périmètre d'analyse des financements accordés met en évidence que les prêts et subventions sont majoritairement versés à des personnes morales extérieures au groupe.**

ALS a attribué au titre de la convention quinquennale **des dotations en fonds propres pour un montant total de 473 millions d'euros**. Elles se composent de :

- ▶ **333 millions d'euros pour l'ONV⁶⁸** correspondant à la seconde tranche prévue par la convention quinquennale. Son versement prévu en 2019 n'a été effectué qu'en 2020 et a permis d'augmenter le capital de l'ONV.
- ▶ La convention quinquennale a prévu qu'Action Logement Services dote l'ONV d'une enveloppe d'un milliard d'euros réparti en trois versements sous forme de dotations en fonds propres pour lui permettre de réaliser ses investissements.
- ▶ Le 20 décembre 2018, ALS a effectué un apport de 333 millions d'euros en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique.
- ▶ En 2019, l'entité a obtenu les agréments nécessaires pour lancer son activité, ce qui lui a permis de concrétiser ses premières acquisitions. Action Logement Services aurait dû verser à l'ONV une enveloppe de 333 millions

⁶⁶ Le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), établissement public à caractère administratif, est créé par la loi de finances de 2016 (art.144). Il est placé sous la tutelle des ministres chargés du Logement, de l'Économie et du Budget (CCH : R.435-1). Il est géré par la Caisse de garantie du logement locatif social. Il remplace le Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) et le Fonds de péréquation. Il est chargé de contribuer, sur le territoire métropolitain, au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'HLM, aux SEM ainsi qu'aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.

⁶⁷ ALS n'a pas transmis à l'ANCOLS l'ensemble des données permettant de ventiler de façon exhaustive les financements personnes morales intragroupe et hors groupe. Ainsi, 0,7% des financements personnes morales PEEC sont classés en « non ventilés » (voir Tableau 3.12, ci-après).

⁶⁸ Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accès à la propriété des locataires occupants. L'ONV, créé juridiquement le 14 mars 2019, est destiné à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants.

d'euros conformément à l'engagement annuel inscrit dans la convention quinquennale mais les commissaires du Gouvernement ont demandé un report du versement en 2020. Ce versement n'avait été comptabilisé ni en dette ni en engagement hors bilan dans les comptes d'Action Logement Services au 31 décembre 2019.

- ▶ Le procès-verbal du CA d'ALS du 25 novembre 2019 avait validé cette augmentation de capital. La validation définitive ayant eu lieu le 21 juillet 2020 lors du CA d'ALG, le versement de la seconde tranche a été effectué en septembre 2020.
- ▶ Les acquisitions de l'exercice 2021 dont l'objectif est de 2 400 logements, devraient être financées par la 2^{ème} tranche.
- ▶ La troisième tranche de 333 millions d'euros sera octroyée sous forme de prêt en 2022. L'avenant « Relance » du 15 février 2021 qui n'en précise pas les modalités de remboursement tels que la durée de remboursement, le taux d'intérêt ou les conditions de remboursement de ce prêt.
- ▶ Les acquisitions de l'exercice 2022 dont l'objectif est similaire à celui de 2021, devraient être financées par ALS via une avance en compte courant d'associé⁶⁹ rémunérée à un taux d'intérêt équivalent au taux du livret A. Ce versement sera fractionné en deux parties : 100 millions d'euros en mai 2022 et 130 millions d'euros en octobre 2022. Le reliquat s'élevant à 103 millions d'euros sera délivré par ALS en fonction des besoins de l'ONV.
- ▶ **140 millions d'euros** correspondant à la subvention versée par ALS à ALI visant à doter le capital au titre du logement locatif social (70 millions d'euros) et du logement locatif intermédiaire (70 millions d'euros), soit les enveloppes maximales inscrites dans la convention quinquennale. Cette subvention permet à ALI d'acquérir, de gérer et de céder des participations dans des sociétés dont l'activité relève du logement social ou du logement intermédiaire⁷⁰. Depuis l'exercice 2019, cette subvention est directement versée par ALS à ALI⁷¹. En vertu de l'article L.313-19-1 du CCH, ALS est en effet, autorisée à verser des subventions à ALI et ALG pour le financement des charges et investissements nécessaires à leur fonctionnement.
- ▶ Quant aux subventions, elles s'élèvent à 64 millions d'euros et augmentent de 69,5% par rapport à 2019.

3

⁶⁹ L'avance en compte courant d'associé ou d'actionnaire est un prêt accordé par un associé ou un actionnaire à sa société dans le but de répondre à un besoin ponctuel de financement ou de trésorerie. L'avance en compte courant est une dette pour la société et est donc comptabilisée au passif du bilan.

⁷⁰ L'avenant PIV à la convention quinquennale 2018-2022 prévoit une augmentation des dotations en fonds propres à ALI afin de renforcer l'effort de production de ses filiales. Le volume et la périodicité de ces dotations ne sont à ce stade pas encore figés.

⁷¹ Avant l'exercice 2019, cette subvention était versée par ALS à ALG qui le reversait à ALI afin d'éviter une imposition. À partir de l'exercice 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet, l'article 29 de la loi de finances 2019 relatif à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public, édicte que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.



Tableau 3.11 : Financement des personnes morales issus de la convention quinquennale de 2018 à 2020 - analyse selon la forme des financements*Données en millions d'euros*

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts	213,79	17,75%	- 43,4%	377,70	37,48%	+ 39,1%	271,49	22,6%
Titres y compris les dotations en fonds propres	473,00	39,26%	+ 237,9%	140,00	13,89%	- 70,4%	473,00	39,5%
Subventions versées	23,29	1,93%	+ 119,4%	10,61	1,05%	- 14,5%	12,42	1,0%
Groupe Action Logement (I)	710,08	58,94%	+ 34,4%	528,31	52,43%	- 30,2%	756,91	63,14%
Prêts	445,01	36,94%	- 0,1%	445,33	44,19%	+ 15,2%	386,46	32,2%
Titres								
Subventions	40,70	3,38%	+ 50,0%	27,13	2,69%	+ 46,8%	18,49	1,5%
Hors groupe Action Logement (II)	485,71	40,32%	+ 2,8%	472,47	46,89%	+ 16,7%	404,95	+ 33,8%
Non ventilés (III)	8,94	0,74%	+ 29,4%	6,91	0,69%	- 81,3%	37,01	+ 3,1%
Concours Personnes morales PEEC (convention quinquennale) (*)	1 204,74	100,00%	+ 19,6%	1 007,69	100,00%	- 15,9%	1 198,86	100,00%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture :

(*) Les concours aux personnes morales des exercices 2020, 2019 et 2018 incluent les financements au titre de l'expérimentation territoriale.

La subvention versée à ALI pour 140 millions d'euros dans le cadre du financement du logement social et du logement intermédiaire est classée dans la rubrique « Titres y compris les dotations en fonds propres ».

3.7.1.2 Analyse des financements selon le type d'opérations financées

L'évolution de la ventilation des concours accordés aux personnes morales est présentée dans les Tableau 3.12 et Tableau 3.13 ci-dessous, selon les natures d'emplois définies par la convention 2018-2022 et ses avenants.

Les concours accordés aux personnes morales appartenant au groupe s'élèvent à 710 millions d'euros (cf. Tableau 3.12, ci-après), en hausse de 34,4% par rapport à 2019. Elles concernent essentiellement :

- L'attribution en fonds propres pour 473 millions d'euros (cf. explication dans la section 3.7.1.1, en page 102) ;
- L'octroi des prêts de 181,9 millions d'euros pour le financement du logement social, intermédiaire et des structures collectives (FTM, RHVS⁷², saisonniers, ...).

⁷² L'appellation « RHVS » désigne les résidences hôtelières à vocation sociale.

Tableau 3.12 : Répartition par nature des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales de 2018 à 2020 - analyse intragroupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres	473,00	39,3%	+ 237,9%	140,00	13,9%	- 70,4%	473,00	39,5%
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	181,94	15,1%	- 45,5%	334,00	33,1%	+ 65,3%	202,04	16,9%
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	8,67	0,7%	- 65,0%	24,76	2,5%	+ 49,6%	16,55	1,4%
Fracture territoriale (*)	39,97	3,3%	+ 177,9%	14,38	1,4%	+ 999,9%	1,16	0,1%
Actions dans les territoires spécifiques	0,37	0,0%					4,37	0,4%
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	1,76	0,1%	+ 66,8%	1,06	0,1%			
Emplois non ventilés (1)	4,36	0,4%	- 69,1%	14,11	1,4%	- 76,4%	59,79	5,0%
Groupe Action Logement (A)	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%
Hors Groupe Action Logement (B)	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%
Emplois non ventilés (2)	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%
Financements Personnes morales PEEC (A+B) Convention quinquennale	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structures collectives	230,59	19,1%	- 38,2%	373,14	37,0%	+ 69,8%	219,74	18,3%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture :

(1) Ces emplois correspondent aux emplois qui n'ont pas pu être ventilés selon la nature de financement car le code activité utilisé dans les données transmises par ALS est un code générique.

(2) Ces emplois correspondent aux emplois qui n'ont pas pu être ventilés selon un financement groupe ou hors groupe car aucun code tiers n'est spécifié pour ces flux.

Les financements accordés aux personnes morales hors groupe augmentent de 2,8% par rapport à l'exercice précédent. Ils s'élèvent à 485,7 millions d'euros, et sont à destination du logement social, du logement intermédiaire et aux structures collectives.



Tableau 3.13 : Répartition par nature des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales de 2018 à 2020 - analyse hors groupe

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Fonds propres								
Subventions au logement social (*)								
Prêts au logement social - in fine (*)								
Prêts au logement social et interm. - amortissables (*)	336,43	27,9%	- 4,8%	353,55	35,1%	+ 19,2%	296,53	24,7%
Préfinancements (*)								
Structures collectives (*)	47,67	4,0%	- 10,7%	53,37	5,3%	+ 141,3%	22,12	1,8%
Fracture territoriale (*)	49,24	4,1%	+ 56,4%	31,48	3,1%	+ 119,4%	14,35	1,2%
Actions dans les territoires spécifiques	0,73	0,1%	- 70,5%	2,47	0,2%	- 1,1%	2,50	0,2%
Financements à caractère social								
Accès au logement des jeunes								
Expérimentation et ingénierie territoriale	0,72	0,1%	+ 182,6%	0,26	0,0%		1,23	0,1%
PHBB (coût de bonification)	6,32	0,5%						
Emplois non ventilés (1)	44,61	3,7%	+ 42,4%	31,34	3,1%	- 54,1%	68,21	5,7%
Hors Groupe Action Logement (A)	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%
Groupe Action Logement (B)	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%
Emplois non ventilés (2)	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%
Convention quinquennale								
(*) Concours au logement social et intermédiaire et aux structure collectives	433,33	36,0%	- 1,2%	438,40	43,5%	+ 31,7%	333,00	27,8%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture :

(1) Ces emplois correspondent aux emplois qui n'ont pas pu être ventilés selon la nature de financement car le code activité utilisé dans les données transmises par ALS est un code générique.

(2) Ces emplois correspondent aux emplois qui n'ont pas pu être ventilés selon un financement groupe ou hors groupe car aucun code tiers n'est spécifié pour ces flux.

3.7.1.3 Analyse des financements intragroupe selon les catégories de bénéficiaires

3.7.1.3.1 Synthèse des financements selon les bénéficiaires

Le Tableau 3.14 présente une évolution de la ventilation par famille de bénéficiaires des financements accordés aux personnes morales entre 2018 et 2020.

Tableau 3.14 : Financement intragroupe issu de la convention quinquennale des personnes morales selon les catégories des bénéficiaires

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	224,77	18,7%	- 37,5%	359,64	35,7%	+ 46,6%	245,32	20,5%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	12,32	1,0%	- 56,3%	28,17	2,8%	- 27,0%	38,59	3,2%
AFL								
Autres filiales et entreprises liées (*)	473,00	39,3%	+ 236,6%	140,51	13,9%	- 70,3%	473,00	39,5%
Associations et fondations								
Groupe Action Logement (A)	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%
Hors Groupe Action Logement (B)	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%
Emplois non ventilés (**)	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%
Financement Personnes morales	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture :

(*) La rubrique "Autres filiales et entreprises liées" regroupe les financements versés aux filiales ONV et ALI.

(**) La rubrique "Emplois non ventilés (*)" regroupe pour 2020, 2019 et 2018 les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

Les entités du groupe représentent les premières bénéficiaires des financements aux personnes morales avec 473 millions d'euros d'aides accordées en 2020 sous forme de dotations en fonds propres, versées à ALI à hauteur de 140 millions et à l'ONV pour 333 millions d'euros.

3.7.1.3.2 Analyse des financements de l'AFL

La convention tripartite entre l'Etat, Action Logement et l'AFL prévoit un financement de 274 millions d'euros sur le fonds PEEC envers l'AFL sur la période 2019-2022. Le financement pour l'exercice 2020 est de 40 millions d'euros. Ces financements sont également énoncés dans la convention quinquennale 2018-2022.

Cette dernière prévoit également un abondement d'ALS au profit de l'AFL d'un montant global de 300 millions d'euros à répartir sur la durée de cette convention, sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer les programmes de construction conformes avec son objet social. Le décret n° 2019-727 du 9 juillet 2019 vient modifier l'article R.313-29-3 du CCH relatif aux emplois de la PEEC et autorise la mobilisation des ressources du fonds PSEEC pour financer les subventions ou des prêts à l'AFL.

Une subvention de 200 millions d'euros a été perçue par l'AFL en novembre 2019 au titre des exercices 2018 et 2019. La dernière tranche de financement de 100 millions d'euros a été versée en 2020.

Le Tableau 3.15, ci-après présente l'évolution et la répartition des résultats du Groupe Foncière Logement.



Tableau 3.15 : Évolution et répartition de la couverture des résultats du Groupe Foncière Logement de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Entités	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
FONCIERE DI 01 2003	9,31	31,3%	- 3,3%	9,63	43,6%	+ 18,1%	8,16	51,9%
FONCIERE DI 01 2004	13,66	45,9%	+ 32,8%	10,29	46,5%	+ 13,1%	9,10	57,9%
FONCIERE DI 01 2005	11,97	40,2%	+ 24,0%	9,66	43,7%	+ 13,9%	8,48	53,9%
FONCIERE DI 01 2006	8,41	28,2%	+ 10,1%	7,64	34,5%	+ 24,5%	6,14	39,0%
FONCIERE DI 01 2007	3,22	10,8%	+ 22,8%	2,62	11,9%	+ 142,1%	1,08	6,9%
FONCIERE DI 01 2008	2,42	8,1%	+ 163,6%	0,92	4,2%	+ 572,6%	0,14	0,9%
FONCIERE DI 01 2009	2,25	7,6%	+ 90,6%	1,18	5,3%	+ 56,4%	0,75	4,8%
FONCIERE DI 01 2010	1,43	4,8%	+ 28,9%	1,11	5,0%	- 7,5%	1,20	7,6%
FONCIERE DI 01 2011	0,49	1,7%	+ 149,7%	0,20	0,9%	- 47,1%	0,37	2,4%
FONCIERE RU 01 2004	0,60	2,0%	- 260,9%	-0,37	-1,7%	- 237,2%	0,27	1,7%
FONCIERE RU 01 2007	0,76	2,6%	+ 97,8%	0,39	1,7%		0,42	2,7%
FONCIERE RU 01 2008	-6,04	-20,3%	- 4,7%	-6,34	-28,7%	+ 1,8%	-6,23	-39,6%
FONCIERE RU 01 2009	-3,72	-12,5%	- 3,8%	-3,87	-17,5%	+ 7,2%	-3,61	-23,0%
FONCIERE RU 01 2010	-3,42	-11,5%	- 3,1%	-3,53	-16,0%	- 2,0%	-3,60	-22,9%
FONCIERE RU 01 2011	-3,41	-11,4%	+ 6,8%	-3,19	-14,4%	+ 1,6%	-3,14	-20,0%
FONCIERE RU 01 2012	-3,65	-12,2%	+ 351,7%	-0,81	-3,7%	- 49,6%	-1,60	-10,2%
FONCIERE RU 01 2014	-2,70	-9,1%	+ 46,2%	-1,84	-8,3%	+ 10,8%	-1,66	-10,6%
FONCIERE RU PR/2016	-1,87	-6,3%	+ 33,5%	-1,40	-6,4%	+ 189,4%	-0,49	-3,1%
FONCIERE CV RU 01 2015	0,74	2,5%	- 566,1%	-0,16	-0,7%		-0,07	
FONCIERE NRU PAM 2019	-0,68	-2,3%						
FONCIERE NRU 2020	-0,02	-0,1%						
FONCIERE DIGNEO DI 2020								
FONCIERE DIGNEO RU 2020								
Déficits/Excédents totaux des SCI de portage	29,78	100,0%	+ 34,7%	22,11	100,0%	+ 40,6%	15,72	100,0%
Résultats des SCI non affectés au résultat de l'AFL	43,35		+ 16,5%	37,21		+ 44,6%	25,73	
Solde affecté au résultat de l'AFL	-13,57	-45,6%	- 10,1%	-15,10	-68,3%	+ 50,8%	-10,01	-63,7%

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables fournies par l'AFL).

Note de lecture :

L'AFL a constitué deux nouvelles filiales sous forme de SCI, dénommées « Foncière Digneo DI 2020 » et « Foncière Digneo RU 2020 » dans le cadre du PIV afin de lutter contre l'habitat indigne.

Les données 2019 et 2018 présentées dans les RASF 2019 et 2018 sont erronées. L'ANCOLS a procédé à des corrections de ces exercices dans le présent RASF.

Les sigles « RU » et « DI » présentés dans le tableau signifient respectivement « Renouvellement urbain » et « Développement immobilier ».

Ce tableau montre que le cumul des résultats des SCI de portage d'opérations génère un déficit chronique de 13,6 millions d'euros en 2020 contre 15,1 millions d'euros en 2019 et 10 millions d'euros en 2018. Les associés de l'AFL ont décidé pour la première fois en 2018 que les résultats des SCI DI 2003, SCI DI 2004, SCI DI 2005 et de la SCI DI 2006 réalisés ne remonteraient pas dans les résultats individuels de l'AFL à partir de l'exercice 2019.

L'AFL réalise à travers les SCI RU la construction de logements dont l'objectif est fixé à 12 500 logements dans la convention quinquennale 2018-2022 dans le cadre des contreparties des financements de l'ANRU. Ce financement sous forme de prêt et de subventions a fait l'objet d'une convention d'application tripartite conclue entre l'Etat, Action Logement et Foncière Logement. Depuis plusieurs exercices, la majorité des SCI dites de « Renouvellement urbain » sont en déficit.

Le rapport de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2021 de l'AFL fait état d'un accroissement des investissements, notamment pour la rénovation urbaine et la mixité sociale (investissements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville). Dans le cadre de la rénovation urbaine, 336 logements neufs ont été livrés en 2020 contre 457 logements en 2019.

Selon les données consolidées de l'AFL (voir Tableau 3.16, ci-dessous), le besoin résiduel de financement des opérations en cours, inscrites dans les engagements hors bilan, peut être estimé à 273,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, sans déduire les réserves de trésorerie dont dispose le groupe. Après la prise en compte de cet élément, le solde net correspond à un excédent de trésorerie de 546,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 348,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Cette augmentation de la trésorerie est expliquée essentiellement par les subventions versées par ALS, à savoir 100 millions d'euros prélevés sur le fonds PSEEC et 44 millions prélevés sur le fonds PEEC au titre du PIV.

L'AFL a approuvé en juillet 2014 un plan financier à long terme qui met en évidence un besoin significatif de financement à partir de 2030 en raison des échéances d'emprunts que l'AFL devra honorer entre 2031 et 2042. La foncière a engagé un plan pluriannuel de cession de 4 500 logements devant permettre de maintenir l'équilibre des comptes à l'horizon 2030. Fin 2020, l'AFL a identifié 1 057 logements potentiellement cessibles. Le nombre de logements déjà vendus est de 228, soit 100 ventes actées en 2020, 81 ventes actées en 2019 et 47 ventes actées en 2018.



Tableau 3.16 : Évolution des besoins résiduels de financement du Groupe Foncière Logement de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Entités	2020	2019	2 018
FONCIERE DI 01 2003	0,36	0,96	
FONCIERE DI 01 2004	2,53	2,69	0,86
FONCIERE DI 01 2005	1,35	1,47	
FONCIERE DI 01 2006	0,48	0,47	
FONCIERE DI 01 2009			
FONCIERE DI 01 2010			
FONCIERE DI 01 2011			
FONCIERE RU 01 2004		4,27	4,27
FONCIERE RU 01 2007			
FONCIERE RU 01 2008			
FONCIERE RU 01 2009			
FONCIERE RU 01 2010			
FONCIERE RU 01 2011	11,17	16,64	10,39
FONCIERE RU 01 2012	113,59	134,19	115,06
FONCIERE RU 01 2014	50,73	71,86	78,29
FONCIERE RU 01 2015	39,29	40,88	59,89
FONCIERE RU PR/2016	25,21	48,39	84,00
FONCIERE RU PAM 2019	28,82		
Engagements résiduels sur opérations en cours	273,53	321,82	352,75
Lettres d'accord simplifié			
Engagements totaux	273,53	321,82	352,75
Trésorerie du Groupe	820,29	670,10	624,03
Besoins nets de financement	-546,76	-348,28	-271,28

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables fournies par l'AFL).

Note de lecture : les données des exercices 2019 et 2018 présentées dans le RASF 2019 et 2018 sont erronées. L'ANCOLS a procédé à des corrections dans le RASF 2020.

Au cours de l'exercice 2020, le Groupe Foncière Logement a accru son patrimoine immobilier de 182,3 millions d'euros en valeur d'acquisition, cette dernière passant de 606,7 millions d'euros à 789 millions d'euros, y compris les constructions en cours qui présentent un solde de 236,9 millions d'euros à la fin de l'exercice. En tenant compte des engagements sur les opérations en cours, la valeur d'acquisition à l'achèvement du patrimoine immobilier du groupe évolue significativement, passant de 928,5 millions à 1 062,5 millions d'euros, soit une hausse de 14,4% en un an. Ces données sont détaillées dans le Tableau 3.17, ci-après.

Tableau 3.17 : Évolution du patrimoine immobilier du Groupe Foncière Logement en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Ouverture	Débit	Crédit	Virements internes	Clôture	Variation nette	
						Montant	%
Terrains	13,46	14,11			27,57	+ 14,11	+ 104,8%
Logements	359,18	165,33			524,52	+ 165,33	+ 46,0%
Constructions en cours	234,06	5,39	-2,55		236,91	+ 2,85	+ 1,2%
Valeur d'acquisition	606,71	184,83	-2,55		788,99	182,29	+ 30,0%
Engagements résiduels sur opérations en cours	321,82				273,53	- 48,30	- 15,0%
Valeur d'acquisition à l'achèvement	928,53				1 062,52	133,99	+ 14,4%

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables fournies par l'AFL).

3

3.7.1.3.3 Financement intragroupe au profit de l'ONV

ALS a effectué un apport de 333 millions d'euros le 20 décembre 2018 en vue de souscrire au capital de cette entité, dont elle constitue l'actionnaire unique. En 2020, l'ONV a perçu la seconde tranche de 333 millions d'euros. L'avenant « Relance » a prévu que la dernière tranche de financement s'effectuerait sous forme d'un prêt qui devrait être conclu en 2022 avec ALS.

- Achats des logements

Les logements proposés à l'achat à l'ONV proviennent des bailleurs groupe et hors groupe.

Au cours de l'exercice 2020, l'ONV⁷³ a acquis 2 699 logements dont 92,8% auprès de bailleurs du groupe pour un montant total de 320,9 millions d'euros incluant 1,6 million d'euros de frais d'acquisition. 53% de ces logements sont situés en Île-de-France, 13% en Auvergne-Rhône-Alpes et 12% dans le Grand-Est. Depuis la création de l'ONV, les acquisitions demeurent très majoritairement effectuées auprès des bailleurs du groupe, ayant déjà bénéficié eux-mêmes de financements provenant de la PEEC pour construire et rénover ces logements. Ces acquisitions ont été exclusivement financées par le fonds PEEC, en application de la convention quinquennale. En conséquence, cette situation d'opérations intragroupes, peut conduire à financer à plusieurs reprises, un même logement par des fonds PEEC et ce, de la production du logement par le bailleur à la vente dudit logement à l'ONV. À ce stade, l'ONV n'a pas encore diversifié ses sources de financement.

En 2019, l'ONV avait acquis au cours de sa première année d'activité 550 logements⁷⁴ pour un montant total de 45,9 millions d'euros dont 0,2 million d'euros de frais d'acquisition par le biais des fonds propres de 333 millions d'euros versés par Action Logement Services. L'ensemble de ces logements ont été acquis auprès de bailleurs du groupe Action Logement.

En cumul, l'ONV a acquis durant ces deux exercices, 3 249 logements auprès de 31 bailleurs dont 27 bailleurs groupe pour un total de 366,9 millions d'euros de coût d'acquisition.

- Ventes des logements

► Au cours de l'exercice 2020, l'ONV a réalisé 4 ventes pour un montant total de 0,5 million d'euros. La totalité de ces ventes se situe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes et concerne deux locataires du parc du logement

⁷³ Conformément à la convention quinquennale et à la loi ELAN, Action Logement a créé l'Organisme national de vente (ONV) qui a pour mission de développer et faciliter l'accession à la propriété des locataires occupants. L'ONV, créé juridiquement le 14 mars 2019, est destiné à racheter aux bailleurs sociaux des immeubles en bloc puis à les revendre aux locataires occupants.

⁷⁴ Il s'agit de 34 logements individuels et 516 logements collectifs, tous situés en province.



social : un locataire occupant son logement et un acquéreur externe au parc du logement social. Les acquéreurs ont bénéficié d'une décote⁷⁵ de 20% sur le prix de vente et ont été exonéré des frais de notaire. Afin d'accompagner les acheteurs potentiels dans leur démarche d'accession et de stimuler les ventes des actifs immobiliers de l'ONV, ALS a versé une subvention de 0,1 million d'euros dans le cadre de la formation des locataires sur le processus d'acquisition.

Tableau 3.18 : Données financières de l'ONV en 2020

		Données en millions d'euros
Rubriques		2020
Ressources	Disponibilités N-1	278,39
	Fonds propres versés en 2020	333,03
	Loyers encaissés	5,20
	Vente de logement (hors frais)	0,49
	Subvention de fonctionnement	0,10
	Autres ressources (dont intérêts sur prêts)	0,88
	Dépôts de garantie	1,24
	Total ressources	619,34
Emplois	Acquisition des logements avec frais (*)	321,43
	Travaux de réhabilitation des logements	0,39
	Emprunt CDC (Transferts de prêts)	1,06
	Charges supportées par l'ONV	11,66
	Total emplois	334,54
Trésorerie restante	Disponibilités	304,49

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables et de gestion fournie par l'ONV au titre de l'exercice 2020).

Note de lecture : les frais d'acquisition concernent les frais de notaire, les frais d'expertises et l'assurance.

3.7.1.3.4 Financements intragroupes au profit d'organismes HLM

L'analyse des financements accordés aux organismes HLM du point de vue de ces derniers est réalisée à partir des financements nets, des retours de prêts et des cessions de titres afin de mettre en évidence le flux réel de ressources financières au bénéfice de ces organismes. Ces données sont issues des déclarations Harmonia faites par les organismes HLM chaque année. La campagne Harmonia 2020 n'est pas clôturée à la date du présent rapport, l'analyse est réalisée à partir des données déclarées en date du 15 décembre 2021.

Selon les données déclarées par les OLS appartenant au groupe, leurs ressources PEEC affectées aux emplois s'élèvent à 201,8 millions d'euros en 2020⁷⁶ conformément au détail figurant dans le Tableau 3.19 ci-dessous.

⁷⁵ L'ONV accorde une décote de 15 à 20% sur le prix de vente au locataire occupant, 10% à un locataire du parc du logement social. Pour les personnes extérieures au parc du logement social, aucune décote n'est appliquée au prix du marché.

⁷⁶ Les ressources affectées aux emplois, donc utilisées par les OLS sur un exercice donné peuvent être des ressources acquises lors des exercices antérieurs.

Tableau 3.19 : Répartition des affectations par type d'opération et par famille (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020					Total	%
	OPH	SA HLM	Coop. HLM	SEM de logements sociaux			
Acquisition - Amélioration		13,98				13,98	6,9%
Acquisition de terrains ou immeubles		5,96				5,96	3,0%
Amélioration seule		7,41				7,41	3,7%
Annexes sociales							
Construction neuve		168,72	0,08			168,80	83,6%
Démolition - Reconstruction		5,65				5,65	2,8%
Total PEEC	0,00	201,72	0,08	0,00		201,80	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif 2020).

Ces ressources financent principalement de la construction neuve qui représentent 83,6% des opérations mais également de l'acquisition-amélioration à hauteur de 6,9% et 3,7% d'opérations d'amélioration seule. Les ressources affectées pour les autres types d'opération sont non significatives.

Aucun OPH et SEM de logements sociaux n'appartient au groupe Action Logement.

L'analyse croisée selon le mode de financement et le type d'opérations, présentée dans le Tableau 3.20 ci-dessous, montre que l'emprunt est le mode de financement privilégié avec 94,9% des ressources affectés, (soit 191,6 millions d'euros d'emprunt sur un total de 201,8 millions d'euros) et qu'il est mobilisé pour financer principalement de la construction neuve.

Tableau 3.20 : Répartition des affectations par type de financement et d'opération par famille en 2020 (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020						Total	%
	Acquisition-Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales	Construction neuve	Démolition - Reconstruction		
Emprunts	13,97	5,96	7,41		164,23		191,57	94,9%
Capital souscrit								
Subventions	0,01				4,57	5,65	10,23	5,1%
Ressources externes affectées	13,98	5,96	7,41	0,00	168,80	5,65	201,80	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif 2020).

L'agence a réalisé un rattrapage sur le recueil de ces données via la campagne Harmonia 2020 sur les données recueillies de l'exercice 2016 à 2019.

Sur la période 2018 à 2020, le montant des ressources s'élève à 644,4 millions d'euros et finance à hauteur de 83,7% de la construction neuve et à hauteur 11,7% des acquisitions-améliorations (voir Tableau 3.21 ci-après).



Tableau 3.21 : Récapitulatif des répartitions des affectations par type d'opérations et par famille (données OLS) de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Total	%
Acquisition - Amélioration	13,98	31,06	30,32	75,36	11,7%
Acquisition de terrains ou immeubles	5,96	1,82	0,85	8,63	1,3%
Amélioration seule	7,41	6,92	0,31	14,63	2,3%
Annexes sociales				0,00	
Construction neuve	168,80	226,80	143,97	539,57	83,7%
Démolition - Reconstruction	5,65	0,57		6,22	1,0%
Total PEEC OLS	201,80	267,16	175,45	644,41	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs de 2018 à 2020).

3.7.1.3.5 Analyse des financements du point de vue des associations bénéficiaires

Pour les organismes associatifs ayant déclaré leurs données à l'Agence au titre de l'exercice 2020, les ressources sont composées de subventions reçues d'Action Logement pour 4% (soit 51,1 millions d'euros) et de prêts reçus d'Action Logement pour 6,2% en valeur absolue (soit 9,5 millions d'euros). En 2019, les subventions reçues d'Action Logement représentaient 0,4% des ressources (soit 5,4 millions d'euros) et les prêts reçus d'Action Logement 3,1% en valeur absolue (soit 14,5 millions d'euros). Il convient de noter que des écarts peuvent apparaître entre les déclarations faites par les associations et celles émises par Action Logement du fait de méthodes comptables différentes : les organismes associatifs appliquent parfois une logique de comptabilité de trésorerie contrairement à Action Logement qui suit une logique de comptabilité d'engagement.

Tableau 3.22 : Poids relatif des ressources Action Logement dans les ressources globales du secteur associatif financé (données Associations)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation 2020/2019	Exercice 2018	Variation 2019/2018
Subventions d'investissement au bilan	723,05	614,34	+ 17,7%	627,74	- 2,1%
Subventions d'investissement relevant du groupe Action Logement	13,32	14,01	- 4,9%	14,15	- 1,0%
Subventions d'investissement relevant du hors groupe Action Logement	709,73	600,33	+ 18,2%	613,59	- 2,2%
Subventions d'investissement reçues au compte de résultat (flux annuel)	99,73	61,55	+ 62,0%	35,15	+ 75,1%
Subventions d'investissement relevant du groupe Action Logement	0,35	0,74	- 52,9%	0,01	+ 999,9%
Subventions d'investissement relevant du hors groupe Action Logement	99,39	60,81	+ 63,4%	35,14	+ 73,1%
Subventions d'exploitation	1 184,23	1 428,29	- 17,1%	1 108,75	+ 28,8%
Subventions d'exploitation relevant du groupe Action Logement	50,74	4,70	+ 979,2%	6,93	- 32,1%
Subventions d'exploitation relevant du hors groupe Action Logement	1 133,49	1 423,59	- 20,4%	1 101,82	+ 29,2%
Total subventions reçues (A)	1 283,96	1 489,84	- 13,8%	1 143,90	+ 30,2%
Subventions reçues d'Action Logement (B)	51,09	5,44	+ 839,2%	6,94	- 21,6%
Subventions reçues hors Action Logement (A-B)	1 232,88	1 484,40	- 16,9%	1 136,96	+ 30,6%
Quote-part de subventions reçues d'Action Logement (C) = (B) / (A)	4,0%	0,4%	+ 989,8%	0,6%	- 39,8%
Dettes financières au bilan	1 590,84	1 927,03	- 17,4%	1 978,24	- 2,6%
Dettes financières relevant du groupe Action Logement	130,67	146,74	- 11,0%	193,73	- 24,3%
Dettes financières relevant du hors groupe Action Logement	1 460,18	1 780,29	- 18,0%	1 784,52	- 0,2%
Dettes financières au compte de résultat (flux annuel) (D)	152,34	474,12	- 67,9%	296,49	+ 59,9%
Dettes financières relevant du groupe Action Logement ('E)	9,46	14,46	- 34,6%	1,05	+ 999,9%
Dettes financières relevant du hors groupe Action Logement	142,89	459,66	- 68,9%	295,44	+ 55,6%
Quote-part de prêts reçus d'Action Logement (F) = (E) / (D)	6,2%	3,1%	+ 103,5%	0,4%	+ 758,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : l'agence a modifié les données 2019 et 2018 présentées dans le RASF 2019 et 2018.

3.7.1.4 Analyse des financements hors groupe selon les catégories de bénéficiaires

Les personnes morales n'appartenant pas au groupe Action Logement bénéficient de 40,3% des financements totaux accordés aux personnes morales. Parmi ces financements, 37,9% (cf. Tableau 3.23 ci-après) sont dédiés aux OLS (organismes de logement social) en hausse de 1,8% par rapport à 2019. Les ESH et les OPH sont les principales catégories représentées avec respectivement 19,6% et 12,4% des concours accordés. Les associations et fondations constituent, après les OLS n'appartenant pas au groupe Action Logement, le second secteur bénéficiaire avec 1,4% du financement total hors groupe contre 2,2% en 2019. Les autres catégories de bénéficiaires ne sont pas significatives.



Tableau 3.23 : Financement issu de la convention quinquennale des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	235,91	19,6%	- 5,2%	248,97	24,7%	+ 25,2%	198,85	16,6%
OPH	149,58	12,4%	+ 14,7%	130,44	12,9%	- 0,1%	130,63	10,9%
COOP	19,29	1,6%	+ 142,2%	7,97	0,8%	- 41,5%	13,62	1,1%
SEM	52,41	4,4%	- 14,8%	61,53	6,1%	+ 29,2%	47,61	4,0%
OLS Hors Groupe Action Logement	457,19	37,9%	+ 1,8%	448,91	44,5%	+ 14,9%	390,71	32,6%
SCI et autres sociétés civiles immobilières	2,50	0,2%	+ 625,8%	0,35	0,0%	- 62,4%	0,92	0,1%
Autres participations et autres personnes morales	9,46	0,8%	+ 637,8%	1,28	0,1%	+ 21,6%	1,05	0,1%
Associations et fondations	16,56	1,4%	- 24,4%	21,91	2,2%	+ 132,5%	9,42	0,8%
Divers			- 100,0%	0,02	0,0%	- 99,4%	2,84	0,2%
Hors Groupe Action Logement (A)	485,71	40,3%	+ 2,8%	472,47	46,9%	+ 16,7%	404,95	33,8%
Groupe Action Logement (B)	710,08	58,9%	+ 34,4%	528,31	52,4%	- 30,2%	756,91	63,1%
Emplois non ventilés (*)	8,94	0,7%	+ 29,4%	6,91	0,7%	- 81,3%	37,01	3,1%
Financements Personnes morales (A+B)	1 204,74	100,0%	+ 19,6%	1 007,69	100,0%	- 15,9%	1 198,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : (*) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2020, 2019 et 2018 les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas à l'ANCOLS de réaliser une ventilation groupe/hors groupe des financements personnes morales.

3.7.1.5 Analyse des financements hors groupe du point de vue des organismes HLM bénéficiaires

Selon les données fournies par les OLS, les ressources PEEC des entités hors groupe affectées aux emplois des organismes HLM s'élèvent à 471,5 millions d'euros en 2020, comme détaillé dans le Tableau 3.24 ci-après.

Tableau 3.24 : Répartition des affectations par type d'opération et par famille (données HLM)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020					
	OPH	SA HLM	Coop. HLM	SEM de logements sociaux	Total	%
Acquisition - Amélioration	4,66	5,80	1,52	1,37	13,36	2,8%
Acquisition de terrains ou immeubles	4,59	0,99	0,48		6,06	1,3%
Amélioration seule	16,18	11,43	0,20	12,11	39,92	8,5%
Annexes sociales	0,16				0,16	0,0%
Construction neuve	113,97	226,10	18,61	25,16	383,83	81,4%
Démolition - Reconstruction	16,78	0,46		10,90	28,13	6,0%
Total PEEC	156,33	244,78	20,81	49,54	471,45	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2020).

Note de lecture : les données sont issues des déclarations harmonia faites par les organismes HLM chaque année. La campagne Harmonia 2020 n'est pas clôturée à la date du présent rapport, l'analyse est réalisée à partir des données déclarées en date du 15 décembre 2021.

Les ressources PEEC affectées aux emplois des organismes HLM hors groupe se répartissent essentiellement en : 81,4% pour la construction neuve, 8,5% pour l'amélioration seule, 6% pour la démolition-reconstruction et 2,8% pour l'acquisition-amélioration.

L'analyse croisée selon le mode de financement et le type d'opérations montre que le mode de financement varie quelque peu selon la catégorie d'opérations financées.

Tableau 3.25 : Répartition des affectations de ressources par type de financement et d'opération en 2020 (données HLM)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020						Total	%
	Acquisition - Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales	Construction neuve	Démolition - Reconstruction		
Emprunts	9,33	5,71	33,63	0,16	359,72	13,33	421,88	89,5%
Capital souscrit	0,80				1,10		1,90	0,4%
Subventions	3,23	0,35	6,29	0,00	23,01	14,80	47,67	10,1%
Ressources externes affectées	13,36	6,06	39,92	0,16	383,83	28,13	471,45	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2020).

Note de lecture : les données sont issues des déclarations harmonia faites par les organismes HLM chaque année. La campagne Harmonia 2020 n'est pas clôturée à la date du présent rapport, l'analyse est réalisée à partir des données déclarées en date du 15 décembre 2021.

Le financement par emprunt est le type financement privilégié par les OLS. En effet, 89,5% des ressources affectées sont financées par emprunt (421,9 millions d'euros sur un total de ressources de 471,5 millions d'euros).

L'agence a réalisé un rattrapage sur le recueil de ces données via la campagne Harmonia 2020 sur les données recueillies de l'exercice 2016 à 2019.

Pour l'exercice 2016 à 2019, le cumul des ressources se monte à 1 838,2 millions d'euros et se ventile essentiellement pour 84,5% pour la construction neuve et pour 6,6% pour l'amélioration seule (voir ci-après Tableau 3.26).

Tableau 3.26 : Récapitulatif des répartitions des affectations par type d'opération et par famille (données OLS) de 2016 à 2019

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2018	Exercice 2017	Exercice 2016	Total	%
	OLS	OLS	OLS	OLS		
Acquisition - Amélioration	24,95	12,17	19,45	28,00	84,57	4,6%
Acquisition de terrains ou immeubles	12,35	6,08	7,24	8,11	33,78	1,8%
Amélioration seule	24,22	25,20	30,43	41,96	121,81	6,6%
Annexes sociales						
Construction neuve	618,51	252,99	322,38	358,75	1 552,63	84,5%
Démolition - Reconstruction	15,97	3,54	20,66	5,21	45,38	2,5%
Total PEEC	696,01	299,97	400,16	442,03	1 838,18	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs de 2016 à 2019).

L'agence présente ci-dessous la répartition des affectations par type de financement et d'opération par famille de 2016 à 2018 (cf. ci-après, Tableau 3.27, Tableau 3.28, Tableau 3.29). Les données relatives à l'exercice 2019 ont été présentées dans le RASF 2019⁷⁷.

⁷⁷ Cf paragraphe 3.7.3.2, en page 107 du RASF 2019.

Tableau 3.27 : Répartition des affectations par type de financement et d'opération et par famille en 2018 (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2018							%
	Acquisition- Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales	Construction neuve	Démolition - Reconstruction	Total	
Emprunts	9,82	5,71	18,85		233,83	3,54	271,75	90,6%
Capital souscrit								
Subventions	2,36	0,37	6,35		19,16		28,23	9,4%
Ressources externes affectées	12,17	6,08	25,20	0,00	252,99	3,54	299,97	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif en 2018).

En 2018, les ressources affectées se montent à 300 millions d'euros et sont distribuées essentiellement sous forme d'emprunt pour 271,8 millions d'euros.

Tableau 3.28 : Répartition des affectations par type de financement et d'opération et par famille en 2017 (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2017							%
	Acquisition- Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales	Construction neuve	Démolition - Reconstruction	Total	
Emprunts	12,95	7,08	27,81		296,01	19,43	363,28	90,8%
Capital souscrit					0,07			
Subventions	6,50	0,16	2,63		26,30	1,24	36,82	9,2%
Ressources externes affectées	19,45	7,24	30,43	0,00	322,38	20,66	400,16	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif en 2017).

En 2017, les ressources affectées se montent à 400,2 millions d'euros et sont distribuées essentiellement sous forme d'emprunt pour 363,3 millions d'euros.

Tableau 3.29 : Répartition des affectations par type de financement et d'opération et par famille en 2016 (données OLS)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2016							%
	Acquisition- Amélioration	Acquisition de terrains ou immeubles	Amélioration seule	Annexes sociales	Construction neuve	Démolition - Reconstruction	Total	
Emprunts	19,55	7,57	38,56	0,72	315,39	3,99	385,77	87,1%
Capital souscrit								
Subventions	8,45	0,54	3,40		43,37	1,22	56,98	12,9%
Ressources externes affectées	28,00	8,11	41,96	0,72	358,75	5,21	442,75	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif en 2016).

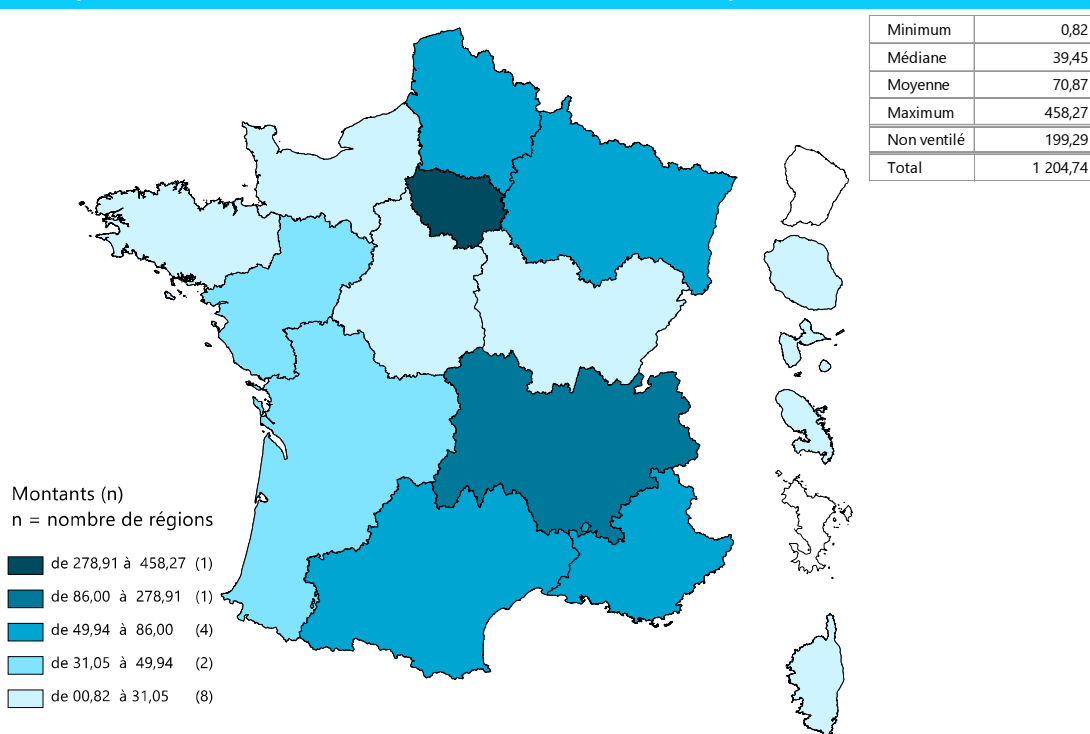
En 2016, les ressources affectées se montent à 442,8 millions d'euros et sont distribuées essentiellement sous forme d'emprunt pour 385,8 millions d'euros.

3.7.1.6 Répartition territoriale des financements

La Carte 3.1 de la page 119 présente la répartition des financements issus de la convention quinquennale et accordés aux personnes morales selon le lieu de l'opération financée. Cette carte montre que la région Île-de-France se démarque nettement avec 458,3 millions d'euros de financements, soit 38% des financements accordés. Elle est suivie par la région Auvergne-Rhône-Alpes qui a bénéficié de 99,5 millions d'euros de financements et la région Hauts-de-France destinataire de 72,5 millions d'euros, soit respectivement 8,3% et 6% des financements accordés (cf. Tableau 3.30, page 120).

Par ailleurs, cette répartition territoriale met en évidence les faibles financements reçus par les personnes morales en PACA qui s'élèvent à seulement 5,1% des financements totaux accordés en 2020 alors que pour les demandes d'attribution de logement social, le niveau de tension est de 8 demandes en moyenne pour une attribution dans cette région⁷⁸.

Carte 3.1 : Répartition régionale des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes morales en 2020 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

⁷⁸ Cf. Rapport Public Annuel de Contrôle 2020 page 189

Tableau 3.30 : Financements des personnes morales issus de la convention quinquennale - analyse de la répartition territoriale selon le lieu de l'opération financée de 2018 à 2020*Données en millions d'euros*

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	99,54	8,3%	76,46	7,6%	62,23	5,2%
Bourgogne-Franche-Comté	15,04	1,2%	17,59	1,7%	13,58	1,1%
Bretagne	22,64	1,9%	10,94	1,1%	12,05	1,0%
Centre-Val de Loire	22,15	1,8%	5,48	0,5%	6,42	0,5%
Corse	7,94	0,7%	1,28	0,1%		
Grand Est	64,08	5,3%	53,24	5,3%	42,50	3,5%
Hauts-de-France	72,47	6,0%	37,11	3,7%	40,98	3,4%
Ile-de-France	458,27	38,0%	654,83	65,0%	364,87	30,4%
Normandie	20,73	1,7%	19,64	1,9%	13,49	1,1%
Nouvelle-Aquitaine	39,45	3,3%	21,88	2,2%	22,13	1,8%
Occitanie	58,96	4,9%	25,72	2,6%	5,71	0,5%
Pays de la Loire	40,91	3,4%	18,61	1,8%	18,56	1,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	61,73	5,1%	47,37	4,7%	59,70	5,0%
Guadeloupe	1,46	0,1%	5,11	0,5%	5,59	0,5%
Guyane					2,01	0,2%
Martinique	0,82	0,1%	0,02	0,0%	0,13	0,0%
Mayotte						
Réunion	19,24	1,6%	5,48	0,5%	16,91	1,4%
Non ventilé	199,29	16,5%	6,91	0,7%	511,99	42,7%
Financements Personnes morales (convention quinquennale)	1 204,74	100,0%	1 007,69	100,0%	1 198,86	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : Les données géographiques 2019 et 2018 présentées dans le RASF 2019 étaient réparties en fonction des personnes morales appartenant ou non au groupe Action Logement. Cependant, en 2020, l'agence n'a pas été en mesure de présenter la même répartition.

Le divers non ventilé correspond à la différence entre les données de gestion et la comptabilité. De plus, les données de gestion n'incluent pas les dotations accordées aux entités du groupe.

3.7.2 Analyse des financements accordés aux personnes physiques

3.7.2.1 Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements

Les emplois destinés aux personnes physiques issus de la convention quinquennale s'élèvent à 425,5 millions d'euros et présentent une baisse de 9% par rapport à l'exercice 2019 (voir Tableau 3.31, ci-après). Ce montant observé est inférieur à l'enveloppe maximale de 791 millions d'euros fixée par la convention quinquennale pour l'exercice 2020.

Les concours accordés aux personnes physiques sous forme de prêt, qui s'élèvent cette année à 267 millions d'euros, enregistrent une baisse continue depuis plusieurs exercices. Sur la période analysée, leur montant chute de 45,6% depuis 2018. Ils constituent toujours la première source de financement à destination des personnes physiques comme pour les exercices 2019 et 2018.

Même si les conditions de l'offre de prêt accession sont plus attractives depuis le 4^{ème} trimestre 2020, avec un taux d'intérêt passant de 1% à 0,5% et un plafond d'emprunt augmenté de 20 000 euros à 40 000 euros, le nombre de demandes diminue passant de 11 657 prêts accordés en 2019 à 10 529 dossiers traités en 2020.

Les prêts travaux suivent la même tendance, avec 3 861 dossiers traités en 2020 contre 7 998 dossiers accordés en 2019. Cette évolution s'explique d'une part, par le manque de compétitivité des taux proposés par le groupe

jusqu'à la décision prise de les abaisser en octobre 2020 et ce, au regard des taux attractifs pratiqués par les établissements bancaires ; d'autre part, les difficultés financières rencontrées par le public ciblé (à savoir des ménages modestes) du fait de la crise sanitaire. Ces facteurs rendent les ménages moins enclins à envisager ce type de dépenses. L'incidence des mesures prises en octobre 2020 concernant la baisse des taux des prêts accession et le relèvement des plafonds, ne pourra être appréciée qu'à compter de l'exercice 2021 dans le RASF 2021.

Les prêts locatifs représentent 1,8% des prêts destinés aux personnes physiques et correspondent essentiellement aux financements LOCA-PASS⁷⁹.

Le dispositif de l'avance LOCA-PASS est en diminution sur l'exercice de 55,8% à la suite de la suppression du dispositif de garantie LOCA-PASS en mai 2019, qui a eu un effet négatif sur le nombre d'avances. Cette baisse a été compensée par la hausse des contrats VISALE.

Quant aux subventions, elles présentent une hausse de 50,6% pour s'établir à 158,5 millions d'euros contre 105,3 millions d'euros en 2019 qui concernent principalement les aides en faveur de la mobilité.

Tableau 3.31 : Financement des personnes physiques issu de la convention quinquennale de 2018 à 2020 – analyse selon la forme de financement (hors aides Covid)

Données en millions d'euros								
Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts accession directs et indirects	207,77	21,4%	- 19,8%	259,05	55,4%	- 31,1%	376,00	62,0%
Prêts travaux	42,10	4,3%	- 34,8%	64,59	13,8%	- 10,5%	72,19	11,9%
Prêts locatifs	17,09	1,8%	- 55,8%	38,65	8,3%	- 8,3%	42,13	7,0%
Autres prêts	0,07	0,0%	- 68,3%	0,24	0,1%	- 26,9%	0,32	0,1%
Prêts Personnes physiques (*) (I)	267,04	27,6%	- 26,3%	362,53	77,5%	- 26,1%	490,64	81,0%
Subventions	158,45	16,4%	+ 50,6%	105,24	22,5%	- 8,8%	115,43	19,0%
Aides assimilées à des subventions								
Subventions Personnes physiques (II)	158,45	16,4%	+ 50,6%	105,24	22,5%	- 8,8%	115,43	19,0%
Financements Personnes physiques PEEC (I+II) (convention quinquennale)	425,49	100,0%	- 9,0%	467,77	100,0%	- 22,8%	606,07	100,0%
(*) Dont Mandats de gestion							0,22	0,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

3.7.2.2 Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées

Les financements accordés aux personnes physiques dans le cadre de la convention quinquennale sont principalement mobilisés pour financer les opérations d'accession et de mobilité (voir Tableau 3.32, page 122). Les aides liées à ces deux dispositifs représentent respectivement 44,2% et 34,1% du total des emplois distribués au cours de l'exercice 2020.

Les modalités des prêts accession n'ayant évolué que fin 2020 et la demande étant impactée par la crise sanitaire, les prêts accession sont en baisse de 19,1% par rapport à 2019. Les emplois en faveur de la mobilité sont en hausse de 45,3% en raison de l'augmentation des aides accordées durant l'exercice au titre du dispositif « MOBIL-JEUNE » ⁸⁰ (73 446 aides accordées en 2019 contre 117 851 en 2020).

⁷⁹ Prêt consenti à taux nul pour financer l'accès au logement locatif qui a été maintenu dans le dispositif issu de la convention quinquennale 2015-2019.

⁸⁰ Le dispositif « MOBILI-JEUNE » est une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer (entre 10 euros et 100 euros maximum) chaque mois et pendant un an. Elle s'adresse aux jeunes de moins de 30 ans, en formation en alternance (sous contrat d'apprentissage ou de professionnalisation) au sein d'une entreprise du secteur privé non agricole.

Les prêts travaux représentent une baisse de 29,8% et s'élèvent à 44,8 millions d'euros en 2020.

L'exercice 2020 est marqué par la crise sanitaire liée à la COVID-19 qui a eu un impact négatif sur la demande d'aides relatives à l'accession et aux travaux.

Tableau 3.32 : Financement des personnes physiques issus de la convention quinquennale de 2018 à 2020 – analyse selon le type d'opérations financées

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)				0,62	0,13%			
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								
Allègement temporaire de quittances de loyers				4,19	0,90%	+ 11,0%	3,78	0,6%
Aides MOBILI-PASS et MOBILI-JEUNE (R313-19-1 VI)	143,01	31,80%	+ 59,0%	89,91	19,22%	- 19,2%	111,28	18,4%
Prêts-relais mobilité (R313-19-1 VII)				8,32	1,78%			
MOBILI-JEUNE	0,51	0,11%						
Aides à caractère social (R313-19-3 III)	8,70	1,93%	+ 365,5%	1,87	0,40%	+ 9,3%	1,71	0,3%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)	1,37	0,30%	+ 72,7%	0,79	0,17%	+ 253,4%	0,22	0,0%
Social et mobilité (A)	153,58	34,15%	+ 45,3%	105,70	22,60%	- 9,6%	116,99	19,3%
Gage d'espèce auprès des bailleurs						- 100,0%	0,00	0,0%
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie								
Avance dépôt de garantie LOCA-PASS (R313-19-1 IV)	16,91	3,76%	- 54,8%	37,39	7,99%	- 9,1%	41,11	6,8%
Garanties LOCA-PASS seules (GLC)(non associées à une avance)								
Garanties LOCA-PASS, GURL, VISALE (R313-19-1 V) (**)								
Locatif (B)	16,91	3,76%	- 54,8%	37,39	7,99%	- 9,1%	41,12	6,8%
Prêts travaux hors cas spécifiques								
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)								
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)								
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	44,77	9,95%	- 29,8%	63,78	13,64%	- 11,6%	72,14	11,9%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)				0,00	0,00%			
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve	46,30	10,30%						
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	152,23	33,85%	- 19,1%					
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux	0,00	0,00%		245,34	52,45%	- 34,7%	375,83	62,0%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession	0,05	0,01%						
Accession (D)	198,59	44,15%	- 19,1%	245,34	52,45%	- 34,7%	375,83	62,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	3,61	0,80%						
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement								
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	7,44	1,65%	- 38,4%	12,07	2,58%			
Propriétaire : prêt pour rachat de logement	0,60	0,13%						
Aides aux salariés en difficulté (E)	11,65	2,59%	- 3,5%	12,07	2,58%			
Aides COVID (F)	24,28	5,40%						
Divers et autres financements non ventilés (G)				3,49	0,75%			
Financements Personnes physiques PEEC (A+B+C+D+E+F+G)	449,77	100,00%	- 3,8%	467,77	100,00%	- 22,8%	606,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture :

(*) Les engagements de garantie LOCA-PASS ainsi que les opérations liées à l'ancien dispositif GURL ainsi qu'à VISALE sont gérés dans le fonds de garantie à compter de l'exercice 2017.

3.7.2.3 Répartition territoriale des financements aux personnes physiques

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon le lieu de l'opération financée (voir Tableau 3.33, en page 123 et Carte 3.2 en page 123) met en évidence la forte concentration des financements principalement sur deux régions : l'Île-de-France avec 109,2 millions d'euros et la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 103 millions d'euros (soit respectivement 24,3% et 22,9% des financements accordés). Ces régions étaient déjà prédominantes en 2019 et 2018 comme le montre le Tableau 3.33 ci-après.

Tableau 3.33 : Financement des personnes physiques issus de la convention quinquennale - analyse selon le lieu de l'opération financée de 2018 à 2020

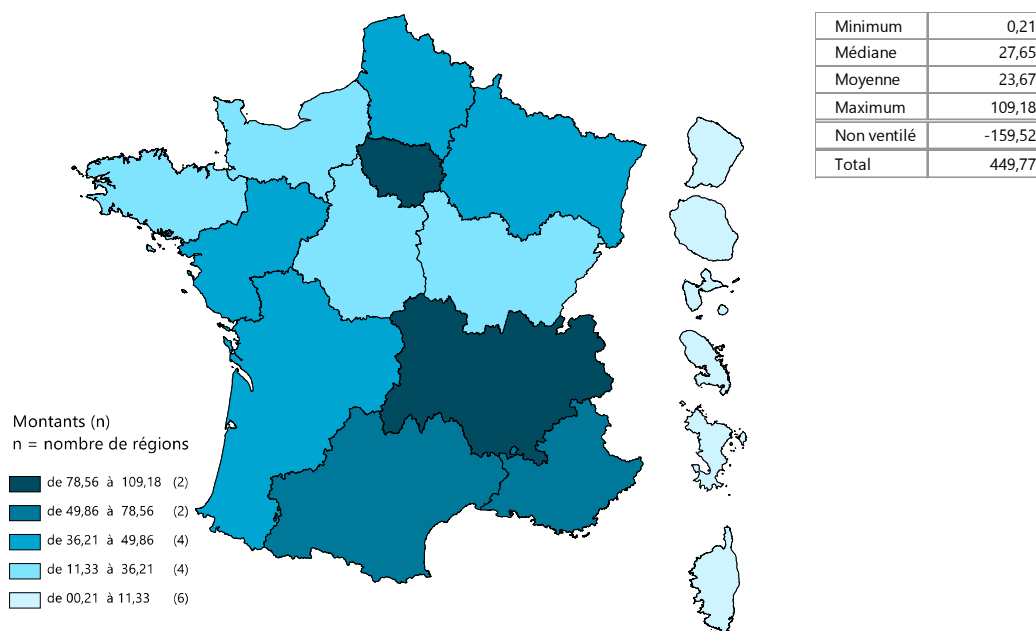
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	103,05	22,9%	72,84	15,6%	95,67	15,8%
Bourgogne-Franche-Comté	19,59	4,4%	16,52	3,5%	17,90	3,0%
Bretagne	27,55	6,1%	19,82	4,2%	22,84	3,8%
Centre-Val de Loire	31,15	6,9%	24,40	5,2%	30,94	5,1%
Corse	0,82	0,2%	1,08	0,2%	0,89	0,1%
Grand Est	41,28	9,2%	34,85	7,5%	39,72	6,6%
Hauts-de-France	44,39	9,9%	35,69	7,6%	43,33	7,1%
Ile-de-France	109,18	24,3%	93,37	20,0%	146,96	24,2%
Normandie	27,65	6,1%	23,39	5,0%	29,53	4,9%
Nouvelle-Aquitaine	44,35	9,9%	35,70	7,6%	44,72	7,4%
Occitanie	54,07	12,0%	47,34	10,1%	55,69	9,2%
Pays de la Loire	47,85	10,6%	38,61	8,3%	40,76	6,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	51,87	11,5%	44,83	9,6%	55,31	9,1%
Guadeloupe	1,32	0,3%	1,32	0,3%	1,60	0,3%
Guyane	0,92	0,2%	0,87	0,2%	1,12	0,2%
Martinique	0,98	0,2%	0,78	0,2%	0,96	0,2%
Mayotte	0,2	0,0%	2,2	0,5%	0,0	0,0%
Réunion	3,06	0,7%	0,15	0,0%	2,34	0,4%
Non ventilé	-159,52	-35,5%	-26,02	-5,6%	-24,22	-4,0%
Financements Personnes physiques PEEC (convention quinquennale)	449,77	100,0%	467,77	100,0%	606,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 et 2020).

Note de lecture : depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon le lieu de l'opération financée.

Sur des financements personnes physiques totaux de 449,8 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 159,5 millions d'euros. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, comme pour 2019 et 2018, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

Carte 3.2 : Répartition régionale des financements issus de la convention quinquennale accordés aux personnes physiques en 2020 selon le lieu de l'opération financée


Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

3.7.3 Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales

Les politiques publiques nationales correspondent aux financements accordés à l'ANRU, l'ANIL et les ADIL. Le détail de ces financements issus de la convention quinquennale figure dans le Tableau 3.34 ci-après.

Les financements accordés au titre de la convention quinquennale aux politiques publiques nationales s'élèvent à 604 millions d'euros en 2020 contre 634 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 4,7%. Le montant réalisé est donc en-deçà de l'enveloppe maximale de 791 millions d'euros pour 2020 fixée par la convention quinquennale.

Pour le troisième et dernier exercice, le fonds PSEEC participe également aux financements des politiques publiques nationales. La convention quinquennale 2018-2022 prévoit à son article 6 un abondement à hauteur de 300 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC pour financer des programmes de construction. Dans ce cadre, 100 millions d'euros ont été versés en 2020 au titre de l'exercice. Le montant de 200 millions d'euros versés à l'AFL en 2019 correspondait aux années 2018 et 2019.

Tableau 3.34 : Financement des politiques publiques nationales issu de la convention quinquennale et de la loi de finances 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ANRU- NPNRU	445,00	40,3%	- 6,3%	475,00	74,9%	- 0,2%	476,00	75,0%
FNAP	50,00	4,5%		50,00	7,9%		50,00	7,9%
ANIL/ADIL	9,00	0,8%		9,00	1,4%		9,00	1,4%
Financements accordés sur fonds PEEC	504,00	45,7%	- 5,6%	534,00	84,2%	- 0,2%	535,00	84,3%
AFL	100,00	9,1%		100,00	15,8%		100,00	15,7%
Financements accordés sur fonds PSEEC	100,00	9,1%		100,00	15,8%		100,00	15,7%
Financements Politiques publiques nationales (convention quinquennale)	604,00	54,7%	- 4,7%	634,00	100,0%	- 0,2%	635,00	100,0%
FNAL	500,00	45,3%						
Financement issu de la loi Finances 2020	500,00	45,3%						
Total des financements Politiques publiques nationales	1 104,00	100,0%		634,00	100,0%		635,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

3.7.3.1 ANAH et FNAL

La convention 2018-2022 et son avenant PIV ne prévoient plus d'enveloppe allouée à l'ANAH.

La convention 2018-2022 et son avenant PIV n'ont pas prévu non plus d'enveloppe allouée au FNAL.

Au titre de l'exercice 2020, Action Logement Services a versé 500 millions d'euros au FNAL, conformément à la loi de finances pour 2020.

La loi de finances pour 2021 publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020 a prévu dans son article 196 un prélèvement d'1 milliard d'euros sur la trésorerie d'ALS en faveur du FNAL qui a été versé en 2021.

3.7.3.2 ANRU et Rénovation urbaine

Action Logement Services finance en 2020 la **rénovation urbaine pour 445 millions d'euros sous forme de subventions** contre 475 millions d'euros en 2019 et 476 millions d'euros en 2018. Les sommes engagées

correspondent aux appels de fonds émis par l'ANRU et se situent à un niveau inférieur à l'enveloppe maximale de **692 millions d'euros prévue par la convention**⁸¹.

Une convention tripartite a été signée le 11 juillet 2018 entre l'État, Action Logement et l'ANRU pour la période 2018-2022 qui a pour but de conforter le partenariat entre Action Logement et l'ANRU dans un objectif de transformation profonde des quartiers prioritaires des politiques de la ville. Cette convention prévoyait le versement par Action Logement d'une subvention de 280 millions d'euros en 2018 et de 450 millions d'euros par an de 2019 à 2022.

À cela s'ajoute une marge d'ajustement pluriannuelle de 220 millions d'euros à verser par Action Logement à l'ANRU sur la période 2018-2022. Sur cette marge pluriannuelle, le PIV reporte un total de 80 millions d'euros après l'échéance de 2022. La convention tripartite impose aussi à Action Logement le versement de 1 160 millions d'euros sous forme de prêts bonifiés à l'ANRU sur la période 2018-2022, sans fixer un seuil minimal de versement annuel.

Action Logement est devenu depuis 2009 le financeur prépondérant de l'ANRU. Ainsi, sur les 668,8 millions d'euros de ressources totales rattachées à l'exercice 2020 par l'ANRU, 445 millions d'euros sont apportés par Action Logement (cf. Rapport de gestion 2019 de l'ANRU) contre 475 millions d'euros en 2019 pour un total de ressources de 668,7 millions d'euros en 2019.

3.7.3.3 FNAP

Conformément à la nouvelle convention quinquennale 2018-2022, Action Logement Services contribue dès 2018 au financement du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) à hauteur de 50 millions d'euros versés sous forme de subventions sur toute la durée de la convention. Ces subventions vont soutenir la construction de logements très sociaux.

3.7.3.4 ANIL-ADIL

Au titre de leur mission d'information sur le logement des salariés réalisée pour le compte d'Action Logement, l'ANIL et le réseau des ADIL perçoivent une subvention annuelle dont le montant était fixé à 9 millions d'euros par la convention quinquennale 2015-2019 et a été reportée par la convention quinquennale 2018-2022. Pour l'exercice 2020, Action Logement a contribué au financement de l'ANIL et du réseau des ADIL en versant une subvention de 9 millions d'euros.

Selon les données publiées sur le site de l'ANIL (www.anil.org), les ADIL ont accordé 875 000 consultations en 2020, dont 47,8% sur les rapports locatifs, 22,6% sur la rénovation énergétique et les travaux, 7,8% sur l'accès et le maintien dans le logement et 6,8% sur l'accession. Le nombre de consultations est stable par rapport à 2019 (880 000 consultations) et reste supérieur au niveau de 2018 (815 000 consultations).

⁸¹L'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit un financement complémentaire de 1,4 milliard d'euros sous forme de subventions. En conséquence, un avenant à la convention tripartite, signé le 10 juillet 2021, précise les modalités d'utilisation de cette enveloppe complémentaire.



3.7.4 Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale

Le Tableau 3.35 de la page 127 présente le suivi des emplois issus de la convention quinquennale sur la période triennale 2018-2020. Les tendances générales suivantes se dégagent de ce tableau :

- ▶ **les financements au profit des personnes morales** (hors ajustements pour engagements et provisions) ont vu leur niveau **augmenter entre 2020 et 2019** atteignant 1 204,7 millions d'euros, soit une hausse de 19,6% ;
- ▶ **les concours aux personnes physiques** (hors ajustements pour engagements et provisions) passent de 467,8 millions d'euros en 2019 à 425,5 millions d'euros en 2020, soit **une baisse de 9% par rapport à 2019** ;
- ▶ **quant au financement des politiques publiques nationales**, elles **diminuent de 5,6% par rapport à 2019** et s'élèvent à 504 millions d'euros.

Tableau 3.35 : Suivi des emplois de la convention quinquennale réalisés en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	2020		2019		2018
	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé	Variation	Montant réalisé
Accession					
PASS-FONCIER					
Prêts accession	198,6	- 19,3%	246,0	- 34,6%	375,8
Financement de travaux	44,8	- 33,5%	67,3	- 6,7%	72,1
Mobilité et recrutement					
Aides à la mobilité salariés et jeunes	10,1	- 90,1%	102,4	- 8,0%	111,3
Prêts-relais mobilité					
Aides très sociales					
Avance dépôt de garantie					
Garantie de loyers et charges locatives					
Actions dans les territoires spécifiques					
Financements à caractère social	11,6	- 21,2%	14,8	+ 158,8%	5,7
Sécurisation locative					
GURL, VISALE	160,3	+ 328,9%	37,4	-9,1%	41,1
Financement de l'APAGL					
Ajustements pour engag. et provisions	129,6	- 530,3%	-30,1	+ 48,0%	-20,3
Concours Personnes physiques (A) (hors ajustements pour engag. et provisions)	425,5	- 9,0%	467,8	- 22,8%	606,1
Concours Personnes physiques (A) (avec ajustements pour engag. et provisions)	555,0	+ 26,8%	437,7	- 25,3%	585,7
Logement locatif social (LLS)					
Enveloppes LLS globalisées (a) et (b)					
Subventions et bonification de prêts aux OLS					
Fonds propres	70,0		70,0		70,0
Prêts PLUS/PLAI et LLTS (DOM)					
Prêts PLS et PSLA	517,9	- 24,6%	686,6	+ 32,2%	519,4
Prêts réhabilitation					
Préfinancements					
Prêts in fine					
Structures collectives	56,8	- 27,4%	78,2	+ 97,1%	39,7
Actions dans les territoires spécifiques					
Financements à caractère social					
Logement locatif intermédiaire (LLI)					
Accès au logement des jeunes					
Fonds propres - log. familial et colocation	70,0		70,0		70,0
Prêts PLI - logement familial et colocation	1,6	- 56,8%	3,7	- 53,1%	7,9
Fracture territoriale					
Prêts / subventions	96,7	+ 90,2%	50,8	+ 225,6%	15,6
Politiques nationales Action Logement					
Prêts AFL					
Subventions AFL					
Expérimentation et ingénierie territoriale	3,4	+ 19,1%	2,9	+ 134,7%	1,2
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0				333,0
PHBB (coût de bonification)	6,3				
Emplois non ventilés (*)	49,0	+ 7,8%	45,5	- 68,0%	142,1
Ajustements pour engag. et provisions	146,9	- 532,4%	-34,0	- 152,9%	64,2
Concours Personnes morales (B) (hors ajustements pour engag. et provisions)	1 204,7	+ 19,6%	1 007,7	- 15,9%	1 198,9
Concours Personnes morales (B) (avec ajustements pour engag. et provisions)	1 351,6	+ 38,8%	973,7	- 22,9%	1 263,1
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	445,0	- 6,3%	475,0	- 0,2%	476,0
Financement du FNAL					
Financement du FNAP	50,0		50,0		50,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0		9,0		9,0
Emplois non ventilés					
Politiques publiques nationales (C)	504,0	- 5,6%	534,0	- 0,2%	535,0
Enveloppe totale réalisée (A+B+C) (hors ajustements pour engag. et provisions)	2 134,2	+ 6,2%	2 009,5	- 14,1%	2 339,9
Enveloppe totale réalisée (A+B+C) (avec ajustements pour engag. et provisions)	2 410,6	+ 23,9%	1 945,4	- 18,4%	2 383,8

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : (*) Pour les financements personnes morales, l'ANCOLS n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les codes activités utilisés par ALS n'étant pas assez précis.

Pour 2020, l'ANCOLS n'a pas tenu compte des engagements de financement envers ALI de 618 millions d'euros dans le calcul des ajustements pour engagements et provisions.



Le Tableau 3.36 (page 130) présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations en valeurs annuelles pour les exercices 2018, 2019 et 2020.

Par grandes catégories d'emplois, l'analyse de la conformité des réalisations 2020 par rapport aux enveloppes réglementaires appelle les observations suivantes :

- Les concours aux personnes physiques (hors ajustements pour engagements et provisions pour un montant de 129,6 millions d'euros), ils s'élèvent à 425,5 millions d'euros pour le troisième exercice de la période quinquennale 2018-2022, soit 365,5 millions d'euros de moins que la borne supérieure définie par la convention modifiée. La convention 2018-2022 n'a pas prévu d'enveloppe globale minimale (Tableau 3.36, page 130), l'enveloppe globale maximale est de 791 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 pour les concours aux personnes physiques. Les financements (dont ajustements pour engagements et provisions de 129,6 millions d'euros) sont de 555 millions d'euros, soit 236 millions de moins que l'objectif fixé par la convention quinquennale. Ces aides ne cessent de diminuer d'année en année en raison d'un décalage entre les produits proposés, la réalité du marché et de la conjoncture économique.
- Les concours aux personnes morales, ils s'établissent à 1 201,3 millions d'euros⁸² pour l'exercice 2020 (hors ajustements pour engagements et provisions pour un montant de 146,9 millions d'euros), soit 82,7 millions d'euros de moins que la limite inférieure de la convention quinquennale. La convention 2018-2022 a prévu une enveloppe globale minimale et maximale de 1 284 millions d'euros en 2020 pour les concours aux personnes morales. Les concours aux personnes morales sont composés de 45,5 millions d'euros d'emplois non ventilés. Action Logement a rattaché l'opération à un code activité générique ne permettant pas à l'ANCOLS d'identifier le type d'emploi concerné. À l'exception des dotations en fonds propres envers l'ONV et ALI qui sont conformes aux enveloppes réglementaires et des prêts accordés au LLS qui dépassent l'enveloppe maximale, l'ensemble des autres aides ne dépasse pas individuellement la borne inférieure prévue par la convention quinquennale. Quant aux concours aux personnes morales incluant les ajustements pour engagements et provisions d'un montant de 143,4 millions d'euros, ils s'élèvent à 1 344,6 millions d'euros, soit un montant réalisé supérieur à l'enveloppe⁸³ de 1 284 millions d'euros en 2020.
- Concernant les financements accordés aux politiques publiques nationales, le montant versé sur le fonds PEEC, soit 504 millions d'euros en 2020, se situe quasiment dans la fourchette définie dans la convention quinquennale (enveloppe minimale : 509 millions d'euros, enveloppe maximale : 791 millions d'euros).

Dans le détail, les conclusions suivantes se dégagent de l'observation des données :

Concernant les personnes physiques :

- avec un montant de 243,4 millions d'euros pour l'exercice 2020, le niveau des prêts accession et travaux n'atteint pas le seuil des 470 millions prévus par la convention quinquennale. Les prêts accession et travaux enregistrent en 2020 les plus bas niveaux depuis les six dernières années et ce, malgré l'évolution des modalités du prêt accession au dernier trimestre de l'année. Cette baisse est liée aux difficultés rencontrées par les ménages dans un contexte conjoncturel dégradé par la crise sanitaire et le manque de compétitivité

⁸² Les concours aux personnes morales de 1 201,3 millions d'euros ne tiennent pas compte des financements liés à l'expérimentation et ingénierie sociale.

⁸³ S'agissant des concours aux personnes morales, le montant de l'enveloppe minimale est identique à celui de l'enveloppe maximale dans le cadre de la convention quinquennale.

des prêts proposés par Action Logement, au regard des taux plus attractifs pratiqués par les établissements bancaires ;

- ▶ les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) qui s'élèvent à 160,3 millions d'euros enregistrent une forte hausse puisque les emplois liés à ce dispositif ont été multipliés par 4 par rapport à l'exercice 2019. Le montant réalisé représente 95,4% de l'enveloppe prévue par la convention quinquennale de 168 millions d'euros. Action Logement Services a accordé 157 116 visas en 2020 contre 129 470 visas en 2019. À partir du 4 juin 2021, la garantie VISALE a été étendue à tous les salariés gagnant moins de 1 500 euros nets par mois afin de faciliter l'accès au logement. La garantie VISALE était jusqu'alors réservée aux personnes âgées de moins de 30 ans, aux travailleurs précaires, aux personnes en intermédiation locative et aux baux mobilité.

Concernant les personnes morales :

- ▶ les dotations en fonds propres de 70 millions d'euros pour le logement locatif social et de 70 millions d'euros pour le logement locatif intermédiaire respectent les enveloppes maximales imposées par la convention quinquennale. Depuis l'exercice 2019, ces subventions sont directement versées à l'entité Action Logement Immobilier⁸⁴. La part des dotations en fonds propres constitue un des principaux modes de financement pour les personnes morales, et notamment pour les entités appartenant au groupe ;
- ▶ la dotation en fonds propres de 333 millions d'euros en vue de souscrire au capital de l'ONV a été versée en 2020. Pour rappel, cette seconde tranche prévue dans la convention quinquennale était un emploi de l'exercice 2019. L'avenant « Relance » du 15 février 2021 a modifié le mode de versement de la troisième tranche de 333 millions d'euros à l'ONV qui sera octroyée sous forme de prêt et non pas sous forme de dotation en fonds propres comme prévu dans la convention initiale ;
- ▶ les autres aides versées aux personnes morales prévues pour les structures collectives (hors FTM), pour les DOM, pour la fracture territoriale et pour les prêts pour le logement locatif intermédiaire ne dépassent pas la borne inférieure prévue par la convention, sachant que l'ANCOLS n'a pas été en mesure de ventiler 129,6 millions d'euros de financements accordés aux personnes morales ;
- ▶ le poste « expérimentation et ingénierie territoriale » qui constitue un nouvel emploi apparu dans la convention quinquennale 2018-2022 s'élève à 3,4 millions d'euros, soit 2,6 millions d'euros de moins que la limite inférieure prévue mais en progression de 0,6 million d'euros par rapport à 2019. Ces aides financent l'innovation et l'expérimentation de nouveaux produits et services au bénéfice des salariés pour s'adapter aux évolutions sociales et technologiques.

⁸⁴ Lors des exercices antérieurs, cette subvention était versée par ALS à ALG qui la reversait à ALI afin d'éviter une imposition. En 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet, l'article 29 de la loi de finances 2019 (Mesures relatives à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public) dispose que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.



Tableau 3.36 : Suivi des enveloppes de la convention quinquennale 2018-2022

Rubriques	Données en millions d'euros																	
					Enveloppes 2018-2022													
	2018				2019				2020				2021			2022		
	Minimum	Maximum	Engage- ment (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engage- ment (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engage- ment (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engage- ment (*)	Minimum	Maximum	Engage- ment (*)
Accession et travaux																		
Prêts accession	(a)	327,00	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	246,0	(a)	390,0	390,0	198,6	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	(a)	62,00	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	67,3	(a)	80,0	80,0	44,8	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative																		
GURL, VISALE, Pass GRL	(a)	115,00	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	37,4	(a)	168,0	168,0	160,3	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement																		
Subventions MOBILU-PASS / Aide MOBILU-JEUNE	(a)	119,00	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	102,4	(a)	123,0	123,0	10,1	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé		-																
Ingénierie Sociale		10,00	10,0			10,0	10,0			10,0	10,0			10,0	10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,00	18,0	5,7		20,0	20,0	14,8		20,0	20,0	11,6		20,0	20,0		20,0	20,0
Ajustements pour engag. et provisions				-20,3				-30,1				129,6						
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,00	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	437,7	791,0	791,0	791,0	555,0	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)																		
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,0	610,0	512,5	490,0	(b)	540,0	684,1	400,0	(b)	450,0	516,8	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	40,0	23,2	35,0	(b)	35,0	21,4	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	50,0	55,1	50,0	(b)	50,0	35,4	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	2,5	(a)	20,0	20,0	1,1	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)																		
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	3,7	(a)	50,0	50,0	1,6	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale																		
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	50,8	250,0	(b)	250,0	96,7	486,0	(b)	486,0	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0		(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	(b)		(a)	(b)	
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)				(a)	6,0	6,0	6,3	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	30,0
Non ventilés (***)				142,1				45,5				49,0						
Ajustements pour engag. et provisions (*****)				64,2				-34,0				146,9						
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	1 374,0	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 323,0	970,8	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 348,1	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0		(a)	40,0	40,0		(a)	109,0	109,0	(a)	75,0	75,0
Prêts															50,0			50,0
Subventions															25,0			25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	460,0	692,00	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	475,0	450,0	692,0	692,0	445,0	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,00	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,00	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	534,0	509,0	701,0	791,0	504,0	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,00	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	2,9	6,0	6,0	6,0	3,4	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0				146,0				170,0			240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 383,8	2 515,0	2 707,0	3 029,0	1 945,4	2 590,0	2 782,0	3 068,0	2 410,6	2 515,0	2 707,0	3 087,0	2 523,0	2 635,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" reprennent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'ANCOLS n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2020, l'ANCOLS demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

(****) Pour l'ANCOLS, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'ANCOLS considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales.

(*****) Ces financements sont comptabilisés en personnes morales.

(*****) Convention tripartite en cours de négociation entre l'État, Action Logement et l'AFL.

(*****) Pour 2020, l'ANCOLS n'a pas tenu compte des engagements de financement envers ALI de 618 millions d'euros pour le calcul des ajustements pour engagements et provisions.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'ANCOLS considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

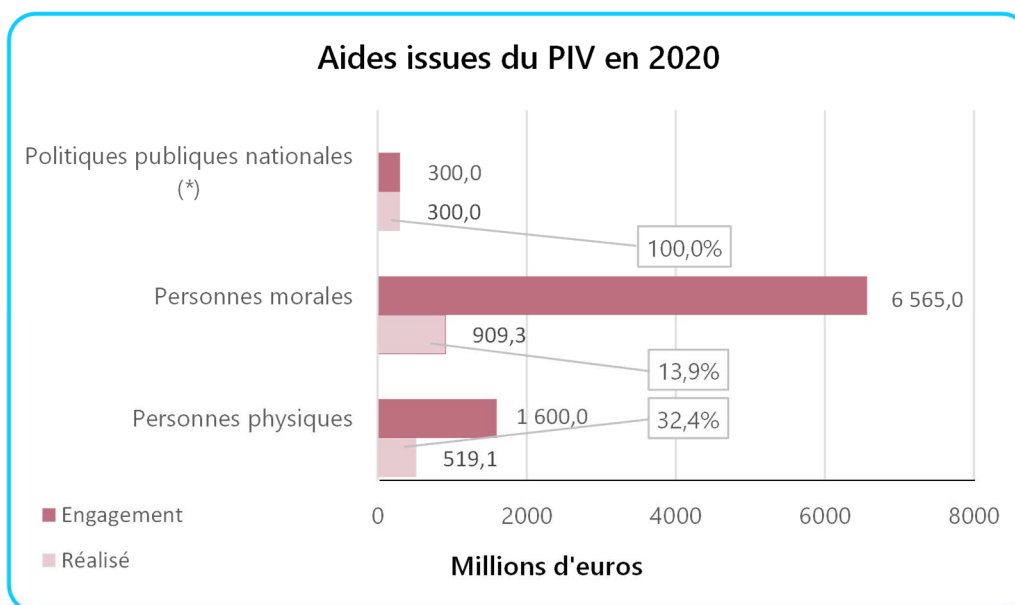
(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'ANCOLS considère alors que le montant maximum est égal au montant minimum.

3.8 FINANCEMENTS ISSUS DU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE

Les emplois réalisés dans le cadre du PIV s'élèvent à 1 728,4 millions d'euros et se décomposent de la manière suivante :

- ▶ 909,3 millions d'euros d'aides pour les personnes morales ;
- ▶ 519,1 millions d'euros d'aides pour les personnes physiques ;
- ▶ 300 millions d'euros pour les politiques publiques nationales.
- ▶ Les objectifs du PIV relatifs aux aides pour les personnes morales et physiques n'étant pas annualisés, l'ANCOLS n'est pas en mesure de calculer un taux de réalisation annuel pour ces catégories. Un taux de réalisation pour la période 2020-2022 est présenté à fin 2020, dans le Graphique 3.9 ci-dessous.
- ▶ Comme le montre ce graphique, les emplois réalisés envers les personnes morales atteignent un taux de réalisation de 13,9% pour un objectif d'emplois de 6 565 millions d'euros à fin 2022. Le taux de réalisation des aides accordées aux personnes physiques s'élève à 32,4% sur un objectif de 1 600 millions d'euros à fin 2022.

Graphique 3.9 : Niveaux d'atteinte des engagements du plan d'investissement volontaire pour l'exercice 2020



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Notes de lecture : les objectifs du PIV ne sont pas fléchés par année. L'ANCOLS n'est donc pas en mesure de calculer un taux de réalisation annuel. Un taux de réalisation pour la période 2020-2022 est présenté avec des données arrêtées à fin 2020, dans ce graphique.

(*) à l'exception des politiques publiques nationales.

3.8.1 Analyse des financements accordés aux personnes morales

Les concours issus du PIV accordés aux personnes morales s'élèvent à 909,3 millions d'euros dont 793 millions d'euros sont accordés aux entités du groupe.

3.8.1.1 Analyse des financements selon le type d'opérations financées

Les subventions constituent la première source de financements durant l'exercice 2020. En effet, les aides distribuées au titre du PIV se composent essentiellement de **dotations en fonds propres enregistrées sous forme de subventions**. Elles concernent les subventions suivantes :

- **716 millions d'euros accordés à Action Logement Immobilier** sous forme de subventions pour doter ses filiales en fonds propres. Il s'agit de :
- 348 millions d'euros correspondent à la subvention complémentaire versée par ALS à ALI au titre du PIV afin de renforcer la production de logements sociaux et intermédiaires. L'enveloppe dédiée au logement social s'élève à 148 millions d'euros. Quant à l'enveloppe pour le logement intermédiaire, elle est de 200 millions d'euros ;
 - 200 millions d'euros pour la restructuration des organismes de logements sociaux ;
 - 72 millions d'euros destinés à la création de la Foncière Transformation Immobilière (FTI). Cette filiale, détenue à 100% par ALI et créée fin décembre 2020, a pour objet d'acheter des bureaux ou des locaux d'activité afin de les transformer en logements.
- Dans le cadre de sa première année d'activité, la FTI a acquis deux immeubles pour un montant total de 8,9 millions d'euros. 11 promesses d'achats ont également été signées au cours de l'année 2020 dont le montant global s'élève à 101 millions d'euros. Ces projets sont dédiés exclusivement à l'activité du logement social et sont financés via le fonds PEEC par dotation en fonds propres de 180 millions d'euros. L'avenant « Relance » du 15 février 2021 prévoit un financement total de 600 millions d'euros dont 300 millions d'euros octroyés sous forme de dotation en fonds propres et 300 millions d'euros versés sous forme de prêts bonifiés de la part d'ALS. Ces financements permettront à la FTI d'acquérir 55 055 m² en 2021, 124 752 m² en 2022 et 253 842 m² en 2023⁸⁵.
- 52 millions d'euros attribués à ENEAL⁸⁶ (foncière médico-sociale), filiale d'ALI. Cette foncière vise à améliorer l'accueil dans les établissements médico-sociaux. Son objectif est de racheter des établissements médico-sociaux à but non lucratif et d'en assurer le portage afin de mener à bien les opérations de restructuration et de rénovation du bâti. La gestion de ces établissements reste à la charge des organismes gestionnaires (associations, OPH, etc.).
- Compte tenu de la crise sanitaire, ENEAL n'a pas acquis d'ESMS⁸⁷ au cours de l'exercice 2020. Les opérations d'acquisition engagées en 2021 concernent les EHPAD détenus par l'association COALLIA qui a prévu de céder l'ensemble de ses résidences seniors. L'entité COALLIA a bénéficié de financements de la part d'ALS. Au titre de l'exercice 2020, Coallia bénéficie d'un encours de prêt de 23,4 millions⁸⁸ d'euros avec ALS et d'une subvention de 0,1 million d'euros. ENEAL a également pour objectif d'acquérir des EHPAD auprès des entités suivantes : Nièvre Habitat, Groupe SOS Seniors, SPL Brive Agglomération et la SCI Job 12-12.
- 44 millions d'euros consacrés à des projets de rénovation des copropriétés dégradées.
- **44 millions d'euros pour l'AFL** consacrés à l'intervention dans les copropriétés dégradées (Digneo) et pour lutter contre l'habitat indigne.

⁸⁵ Ces données sont des projections d'acquisition annoncées dans le plan de développement de la FTI.

⁸⁶ La SA HLM LOGEVIE est devenue ENEAL en 2020.

⁸⁷ ESMS : établissements sociaux et médico-sociaux (EHPAD – maisons de retraite)

⁸⁸ Ces données sont issues de la balance comptable d'ALS au 31 décembre 2021.

Tableau 3.37 : Répartition par nature des financements issus du PIV accordés aux personnes morales en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Amélioration de la performance énergétique	33,04	3,6%						
Produire davantage de logements moins chers	548,00	60,3%						
Dotations en fonds propres - logement locatif social	148,00	16,3%						
Dotations en fonds propres - logement intermédiaire	200,00	22,0%						
Restructuration organismes de logements sociaux	200,00	22,0%						
Organismes de foncier solidaire								
Pour un habitat plus inclusif	52,00	5,7%						
Etablissements médico-sociaux	52,00	5,7%						
Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance								
Transformation des locaux vacants en logements	72,00	7,9%						
Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	88,00	9,7%						
Copropriétés dégradées	44,00	4,8%						
Rénovation d'immeubles insalubres	44,00	4,8%						
Groupe Action Logement (A)	793,04	87,2%						
Hors Groupe Action Logement (B)	116,18	12,8%						
Emplois non ventilés (2)	0,06	0,0%						
Financements Personnes morales PEEC (A+B)	909,28	100,0%						
PIV								
(*) Concours au logement social, intermédiaire et aux structures collectives	636,00	69,9%						

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : (*) Cette rubrique intègre les axes suivants : « produire davantage de logements moins chers » et « Inverser la spirale de dégradation d'habitat ancien ».

3.8.1.2 Analyse des financements selon les catégories des bénéficiaires

3.8.1.2.1 Analyse des financements intragroupe selon les catégories des bénéficiaires

Les financements issus du PIV s'adressent principalement aux entités du groupe Action Logement et notamment envers Action Logement Immobilier pour 716 millions d'euros, représentant 78,7% des financements accordés aux personnes morales en 2020. Quant à l'AFL, elle bénéficie au titre du PIV d'un financement de 44 millions d'euros pour lutter contre l'habitat indigne.

Tableau 3.38 : Financement issu du PIV des personnes morales - analyse selon les catégories de bénéficiaires en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
OLS	33,04	3,6%						
SCI et autres sociétés civiles immobilières								
AFL	44,00	4,8%						
Autres filiales et entreprises liées (*)	716,00	78,7%						
Associations et fondations								
Groupe Action Logement (A)	793,04	87,2%						
Hors Groupe Action Logement (B)	116,18	12,8%						
Emplois non ventilés (**)	0,06	0,0%						
Financement Personnes morales	909,28	100,0%						

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Notes de lecture : (*) La rubrique "Autres filiales et entreprises liées" regroupe les financements versés à ALI.

(**) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2020, les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

3.8.1.2.2 Analyse des financements hors groupe selon les catégories des bénéficiaires

Les aides accordées au titre du PIV aux personnes morales hors groupe s'élèvent à 116,2 millions d'euros. Ces financements sont essentiellement accordés aux OLS n'appartenant pas au groupe Action Logement.



Tableau 3.39 : Financement hors groupe issu du PIV des personnes morales - analyse selon le type d'opérations financées en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
ESH	24,49	2,7%						
OPH	85,85	9,4%						
COOP	1,94	0,2%						
SEM	3,89	0,4%						
OLS Hors Groupe Action Logement	116,16	12,8%						
SCI et autres sociétés civiles immobilières								
Autres participations et autres personnes morales								
Associations et fondations	0,02	0,0%						
Divers								
Hors Groupe Action Logement (A)	116,18	12,8%						
Groupe Action Logement (B)	793,04	87,2%						
Emplois non ventilés (*)	0,06	0,0%						
Financements Personnes morales (A+B)	909,28	100,0%						

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Notes de lecture :

(*) La rubrique "Emplois non ventilés" regroupe pour 2020 les financements pour lesquels ALS n'a pas précisé de code tiers, ceci ne permettant pas une ventilation groupe/hors groupe.

Le démarrage des dispositifs du PIV n'a commencé réellement qu'en 2020, ce qui explique l'absence de données en 2019 dans le tableau ci-avant.

3.8.1.3 Répartition territoriale des financements

Les financements issus du PIV accordés aux personnes morales sont synthétisés dans le Tableau 3.40 et sur la Carte 3.3 selon le lieu de l'opération financée. Le démarrage des dispositifs du PIV n'a commencé réellement qu'en 2020, ce qui explique l'absence de données en 2019.

Cette carte montre que les DOM se démarquent avec 323,5 millions d'euros de financements au total et plus précisément la Guadeloupe avec 108,6 millions d'euros, la Guyane avec 111,7 millions d'euros, la Réunion avec 51,8 millions d'euros et la Martinique avec 51,4 millions d'euros, soit 35,6% du total des financements accordés. La région Auvergne-Rhône-Alpes se situant en seconde position, a bénéficié de 95,7 millions d'euros de financements (cf. Tableau 3.40, ci-dessous).

Tableau 3.40 : Financement issu du PIV des personnes morales – analyse selon le lieu de l'opération financée en 2020

Données en millions d'euros

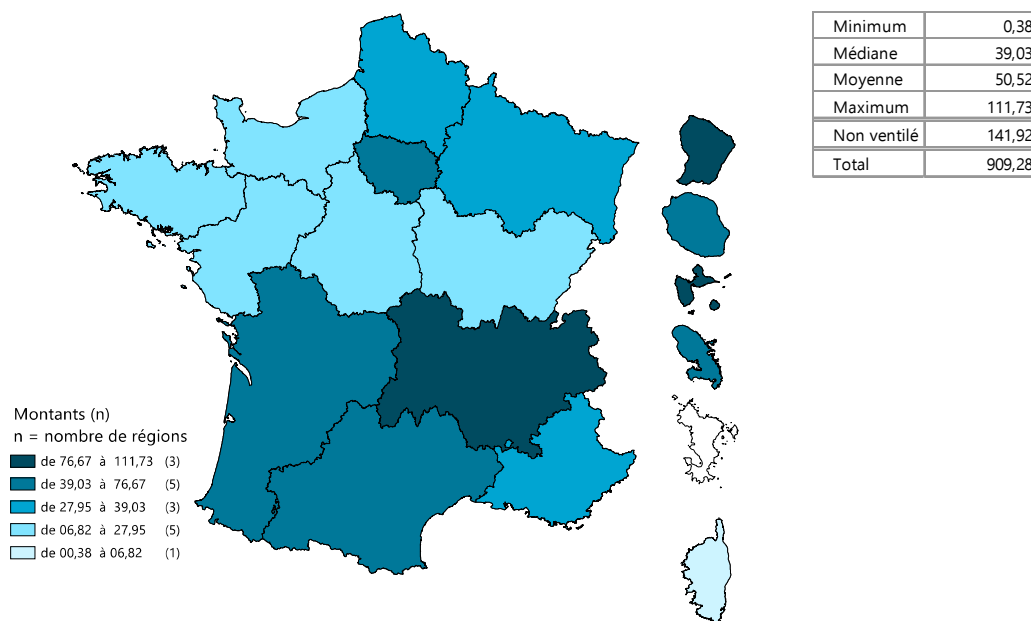
Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	95,67	10,5%				
Bourgogne-Franche-Comté	23,92	2,6%				
Bretagne	18,55	2,0%				
Centre-Val de Loire	20,22	2,2%				
Corse	0,38	0,0%				
Grand Est	32,92	3,6%				
Hauts-de-France	35,12	3,9%				
Ile-de-France	56,55	6,2%				
Normandie	14,72	1,6%				
Nouvelle-Aquitaine	42,94	4,7%				
Occitanie	57,67	6,3%				
Pays de la Loire	13,25	1,5%				
Provence-Alpes-Côte d'Azur	31,99	3,5%				
Guadeloupe	108,63	11,9%				
Guyane	111,73	12,3%				
Martinique	51,35	5,6%				
Mayotte						
Réunion	51,77	5,7%				
Non ventilé	141,92	15,6%				
Financements Personnes morales (PIV)	909,28	100,0%				

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2020).

Note de lecture : la rubrique « Non ventilé » correspond à la différence entre les données comptables et les données de gestion.



Carte 3.3 : Répartition régionale des financements issus du PIV accordés aux personnes morales en 2020 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

3.8.1.3.1 Analyse des emplois issus du PIV DOM

Le PIV DOM est la déclinaison des axes du PIV dont les emplois sont octroyés aux personnes morales et aux personnes physiques dans les territoires d'Outre-Mer. Les départements concernés sont : la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion.

Selon les données de gestion d'Action Logement Services, les financements engagés envers les personnes morales dans le cadre du PIV DOM s'élèvent à 320,7 millions d'euros pour l'exercice 2020. Ces financements ont été versés à 13 entités appartenant au groupe Action Logement, dont 3 entités ESH et à 10 entités SEM n'appartenant pas au groupe. Les principaux financements sont les suivants :

- 197 millions d'euros au logement social,
- 50,9 millions d'euros au profit des logements locatifs très sociaux,
- 31,4 millions d'euros octroyés au financement du PLI,
- 18,4 millions d'euros sont consacrés aux logements intermédiaires.

L'avenant à la convention quinquennale du 25 avril 2019 dans sa déclinaison relative au PIV DOM prévoit un objectif de réalisation de 1,5 milliard d'euros pour 2022. Cet engagement n'indique pas d'objectifs par département, par année ni par axe d'emploi.

3.8.2 Analyses des financements accordés aux personnes physiques

Les aides issues du PIV distribuées aux personnes physiques s'élèvent à **519,1 millions d'euros pour un objectif de 1 600 millions d'euros à fin 2022**. Le taux de réalisation est de 32,4% en 2020.

3.8.2.1 Analyse des financements aux personnes physiques selon la forme de financements

Les subventions s'élèvent à 518,7 millions d'euros et représentent 99,9% du total des financements accordés aux personnes physiques au titre du PIV. Dans une logique de consommation de la trésorerie disponible du fonds PEEC et dans le but d'accroître les emplois, les dispositifs listés dans le PIV concernent essentiellement des aides sous forme de subvention.

Tableau 3.41 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon la forme des financements en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts	0,46	0,1%						
Subventions	518,67	99,9%						
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	519,14	100,0%						

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

3.8.2.2 Analyse des financements aux personnes physiques selon le type d'opérations financées

Les financements accordés aux personnes physiques au titre du PIV se composent de 69,6% de travaux de rénovation énergétique (361,5 millions d'euros), 22,7% d'aides à la mobilité⁸⁹ (39,8 millions d'euros) et de 7,7% d'aides pour l'adaptation du logement au vieillissement⁹⁰ (117,9 millions d'euros).

L'aide à l'adaptation du logement au vieillissement est supprimée par l'avenant « Relance » du 15 février 2021 (article 3). Le financement sous forme de subvention s'élevant à 1 milliard d'euros prévu dans le PIV pour cet emploi a été transféré à l'axe « adaptation du parc privé » de l'avenant « Relance ». Cet axe dispose désormais d'une enveloppe sous forme de subvention comprise entre 1,5 milliard d'euros et 1,7 milliard d'euros qui financera les travaux de rénovation énergétique ainsi que les travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance.

Le dispositif relatif à la rénovation énergétique est fortement concurrencé par les aides proposées par l'État (« MaPrimeRenov », le crédit d'impôt pour la transition énergétique, l'éco-prêt à taux zéro et l'aide « Habiter mieux sérénité de l'ANAH ») qui peuvent être plus attractives que certaines aides proposées par Action Logement.

⁸⁹ L'aide mobilité a été étendue en 2021 aux jeunes de moins de 25 ans. Elle se monte à 1 000 euros.

⁹⁰ Cette aide concerne la transformation des baignoires en douches. Elle s'est achevée en fin d'année 2020, l'enveloppe dédiée à ce dispositif étant épuisée.



Tableau 3.42 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon le type d'opérations financées en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Aide à la mobilité Emploi - Logement	39,75	7,7%						
Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance	117,90	22,7%						
Travaux de rénovation énergétique du parc privé	361,49	69,6%						
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	519,14	100,0%						

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

3.8.2.3 Répartition territoriale des financements aux personnes physiques

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon le lieu de l'opération financée (voir Tableau 3.43 et Carte 3.4, ci-dessous) montre que trois régions se détachent : l'Auvergne-Rhône-Alpes avec 97,3 millions d'euros (soit 18,7% des financements accordés), les Hauts-de-France avec 57,7 millions d'euros (soit 11,1% des financements accordés) et la Bourgogne-Franche-Comté pour 55,2 millions d'euros (soit 10,6% des financements accordés).

Le PIV DOM prévoit des financements envers les personnes physiques dans les territoires d'Outre-mer. L'agence constate peu de financements dans ces départements pour l'exercice 2020.

Tableau 3.43 : Financement issu du PIV des personnes physiques – analyse selon le lieu de l'opération financée en 2020

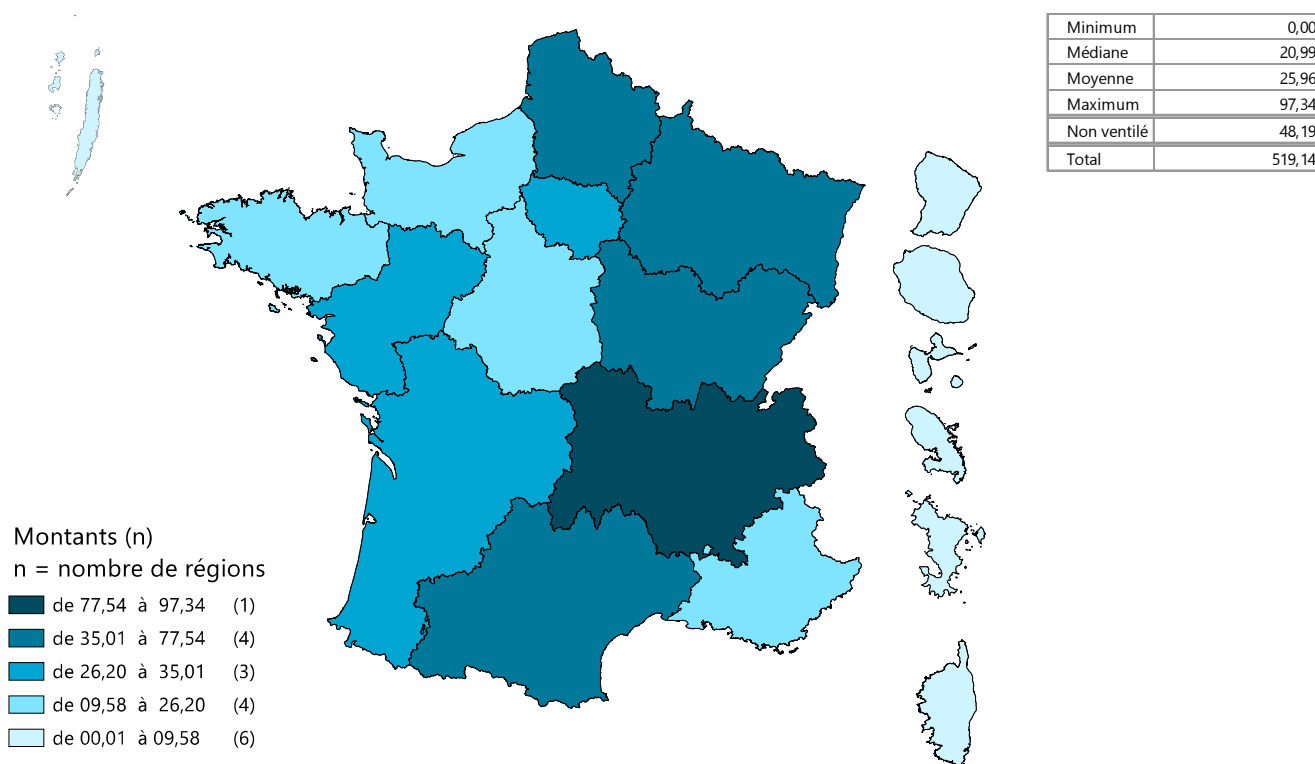
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	97,34	18,7%				
Bourgogne-Franche-Comté	55,16	10,6%				
Bretagne	22,41	4,3%				
Centre-Val de Loire	19,49	3,8%				
Corse	0,56	0,1%				
Grand Est	48,97	9,4%				
Hauts-de-France	57,74	11,1%				
Ile-de-France	29,99	5,8%				
Normandie	18,59	3,6%				
Nouvelle-Aquitaine	33,36	6,4%				
Occitanie	36,66	7,1%				
Pays de la Loire	30,67	5,9%				
Provence-Alpes-Côte d'Azur	19,57	3,8%				
Guadeloupe	0,08	0,0%				
Guyane	0,05	0,0%				
Martinique	0,05	0,0%				
Mayotte	0,0	0,0%				
Réunion	0,25	0,0%				
Nouvelle-Calédonie	0,00	0,0%				
Non ventilé	48,19	9,3%				
Financements Personnes physiques PEEC (PIV)	519,14	100,0%				

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : La rubrique « Non ventilé » s'élevant à 48,2 millions d'euros correspond essentiellement à la non-ventilation par région de certains emplois du PIV accordés aux personnes physiques.

Carte 3.4 : Répartition régionale des financements issus du PIV accordés aux personnes physiques en 2020 selon le lieu de l'opération financée



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : un financement concernant la mobilité a été accordé par ALS en Nouvelle-Calédonie à Nouméa en 2020.

3.8.3 Analyse des financements accordés aux politiques publiques nationales

Dans le cadre du PIV, ALS a déployé une contribution exceptionnelle au FNAP de 300 millions d'euros en 2020. Cette contribution s'inscrit dans une aide globale de 900 millions d'euros annoncée dans le PIV pour les exercices 2020, 2021 et 2022, conformément à la clause de revoyure. Elle est financée par le PIV à hauteur de 550 millions d'euros et via des redéploiements d'emplois de la Nouvelle Convention Quinquennale (NCQ) transférés au PIV à hauteur de 350 millions d'euros.

Tableau 3.44 : financement issu du PIV des politiques publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubrique	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
FNAP	300,00	100,0%						
Financements Politiques publiques nationales (PIV)	300,00	100,0%						

Source : ANCOLS (recueil définitif 2020).

3.8.4 Synthèse et suivi de la réalisation des objectifs d'emplois issus du PIV

À l'exception des aides accordées aux politiques publiques nationales et comme indiqué dans la section 3.8 en page 131, les objectifs des dispositifs énoncés dans le PIV ne sont pas annualisés. L'ANCOLS a donc calculé un taux de réalisation pour les personnes physiques dans le Tableau 3.45 en page 140 et pour les personnes morales dans le Tableau 3.46 en page 141. Un taux de réalisation annuel pour les politiques publiques nationales est présenté dans le Tableau 3.47 en page 142.

Au titre de l'exercice 2020, et dans le cadre du PIV, Action Logement Services a accordé aux personnes physiques 519,2 millions d'euros d'aides sur un objectif jusqu'en 2022 de 1 600 millions d'euros, soit un taux de réalisation de 32,4%. Il s'agit des dispositifs suivants :

- ▶ 361,5 millions d'euros dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique pour les propriétaires dont la majorité a été attribuée sous forme de subvention. Cet emploi atteint 72,3% du total de l'enveloppe de l'axe à fin 2020 ;
- ▶ 117,9 millions d'euros au titre du financement de l'adaptation des logements au vieillissement. Cette aide se monte à 5 000 euros maximum par dossier et atteint 39,7% du total de l'enveloppe de l'axe II à fin 2020 ;
- ▶ 39,8 millions d'euros correspondant à une prime de 1 000 euros distribuée aux ménages qui déménagent dans le cadre d'un rapprochement emploi-logement. Cet emploi atteint 11,8% de l'enveloppe de l'axe III à fin 2020.

Tableau 3.45 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes physiques en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV (25 avril 2019)								
	Engagement				2020 Réalisé				
	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Taux de progression
Axe I - Amélioration de la performance énergétique des logements			500,00	500,00	0,46		361,02	361,49	72,3%
Financement travaux de rénovation - Propriétaires Occupants (PO) salariés modestes (500 M€ par transfert de la NCQ)			500,00	500,00	0,46		361,02	361,49	72,3%
Axe II - Faciliter la mobilité			100,00	100,00			39,75	39,75	39,7%
Prime de 1 000€ aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail			100,00	100,00			39,75	39,75	39,7%
Axe III - Pour un habitat plus inclusif			1 000,00	1 000,00			117,90	117,90	11,8%
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap			1 000,00	1 000,00			117,90	117,90	11,8%
Total Plan d'Investissements Volontaire Personnes physiques			1 600,00	1 600,00	0,46		518,67	519,14	32,4%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : ce tableau reprend les axes du PIV du 25 avril 2019 concernant les aides accordées aux personnes physiques.

Concernant les personnes morales, Action Logement Services a octroyé 909,2 millions d'euros d'emplois du PIV sur un objectif jusqu'en 2022 de 6 565 millions d'euros, soit un taux de réalisation de 13,8% pour l'année 2020. Ces emplois concernent essentiellement :

- ▶ 548 millions d'euros de subvention octroyés en dotation en fonds propres pour ALI pour la production de davantage de logements sociaux (148 millions d'euros) et de logements intermédiaires (200 millions d'euros). ALI a également été financé à hauteur de 200 millions d'euros afin de soutenir la restructuration des bailleurs sociaux au titre de la loi ELAN. Les regroupements et les interventions des bailleurs se déclinent via des fusions, des constitutions de sociétés de coordination ou des prises de participations. L'objectif à terme de l'année 2022 pour cet axe (VI) s'élève à un financement total de 1 820 millions d'euros ;
- ▶ 146,5 millions d'euros au titre du financement des travaux de rénovation des logements locatifs sociaux représentant un taux de réalisation de 29,3% pour un objectif jusqu'en 2022 pour cet axe du PIV de 500 millions d'euros ;
- ▶ 88 millions d'euros sur un objectif de 945 millions d'euros jusqu'en 2022, répartis en deux versements. Le premier versement de 44 millions d'euros est destiné à ALI dans le cadre du plan des rénovations des

copropriétés dégradées. Le second versement de 44 millions d'euros a été adressé à l'AFL et il est relatif à la rénovation d'immeubles dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Tableau 3.46 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des personnes morales en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV du 25 avril 2019								
	Engagement				2020				
	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Taux de progression
Axe I - Amélioration de la performance énergétique des logements	500,00		500,00	1 000,00			146,47	146,47	14,6%
Financement travaux de rénovation - Propriétaires Occupants (PO) salariés modestes (500 M€ par transfert de la NCQ)			500,00	500,00					
Financement des travaux de rénovation pour des logements locatifs (PB) salariés modestes	500,00			500,00			146,47	146,47	29,3%
Axe II - Faciliter la mobilité		20,00	130,00	150,00					
Prime de 1 000€ aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail			100,00	100,00					
Création d'espaces de co-working		20,00	30,00	50,00					
Axe III - Pour un habitat plus inclusif		550,00	1 000,00	1 550,00		52,08		52,08	3,4%
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap			1 000,00	1 000,00		0,08		0,08	0,0%
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) et soutien aux gestionnaires associatifs et communaux		550,00		550,00		52,00		52,00	9,5%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	600,00	600,00		2 700,00			72,00	72,00	2,7%
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transférer en logements	600,00	600,00		1 200,00			72,00	72,00	6,0%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM	1 500,00			1 500,00			2,74	2,74	0,2%
Amélioration des logements sociaux (rénovation, amiante, énergétique)	500,00			500,00			2,74	2,74	0,5%
Aide à l'accession sociale dans le neuf, locatif privé	1 000,00			1 000,00					
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	500,00	1 320,00	900,00	2 720,00		548,00	300,00	848,00	31,2%
Produire davantage de logements sociaux		320,00		320,00		148,00		148,00	46,3%
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux		300,00		300,00		200,00		200,00	66,7%
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	500,00	500,00		1 000,00		200,00		200,00	20,0%
Développer l'accession sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)		200,00		200,00					
Contribution équilibre exploitation OLS-FNAP (dont 350 M€ par transfert de CQ)			900,00	900,00			300,00	300,00	33,3%
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	400,00	245,00	300,00	945,00			88,00	88,00	9,3%
Interventions sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")		95,00	50,00	145,00			44,00	44,00	30,3%
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens-AFL	150,00	150,00		300,00			44,00	44,00	14,7%
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y construire un habitat plus attractif	250,00		250,00	500,00					
Total Plan d'Investissements Volontaire Personnes morales et politiques publiques nationales (*)	3 500,00	2 735,00	2 830,00	9 065,00		600,08	609,21	1 209,28	13,3%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : ce tableau reprend les axes du PIV du 25 avril 2019 concernant les aides accordées aux personnes morales.



Quant aux politiques publiques nationales, le PIV prévoit une contribution exceptionnelle envers le FNAP pour 900 millions d'euros versée par Action Logement Services à raison d'un versement de 300 millions d'euros par année sur la période 2020 à 2022.

Tableau 3.47 : Suivi des emplois du PIV réalisés auprès des politiques publiques nationales en 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV du 25 avril 2019					
	Engagement		Objectif	2020		
				Réalisé		
	Subventions	Total		Subventions	Total	Taux de réalisation
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	900,00	900,00	300,00	300,00	300,00	100,0%
Contribution équilibre exploitation OLS-FNAP (dont 350 M€ par transfert de CQ)	900,00	900,00	300,00	300,00	300,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : ce tableau reprend les axes du PIV du 25 avril 2019 concernant les aides accordées aux politiques publiques nationales.

3.9 SYNTHÈSE ET SUIVI DES ENGAGEMENTS HORS BILAN ACCORDÉS

Le Tableau 3.48 de la page 143 présente le suivi des engagements hors bilan donnés et reçus sur la période triennale 2018-2020.

Le Mémento Comptable des Éditions Francis Lefebvre précise qu'un engagement hors bilan « *correspond à toute transaction ou accord entre une société et une ou plusieurs entités qui présentent des avantages ou des risques significatifs pour une société non traduit au bilan et dont la connaissance est nécessaire à l'appréciation de la situation financière de la société. Ces engagements doivent être constatés dès qu'existe l'obligation légale, contractuelle* ». Les engagements non comptabilisés dans les états financiers du groupe au titre de la PEEC à fin 2020 s'élèvent à 14 500,8 millions d'euros contre 11 749,8 millions d'euros en 2019.

Les engagements donnés se décomposent en engagements de financement pour 4 636,7 millions d'euros dont 3 609,3 millions d'euros à destination des personnes morales (cf. analyse détaillée dans le Tableau 3.48 ci-dessous), pour 6 737 millions d'euros en engagements de subventions en faveur de l'État et pour 3 192,4 millions d'euros en engagements de garantie. Les engagements de financement et de subventions à verser sont issus des conventions quinquennales et de leurs avenants ou d'autres conventions signées par Action Logement Services. Les engagements de garantie correspondent aux avals, cautions, garanties AFL et auprès des établissements des crédits et aux nantissements des prêts CDC.

Les engagements reçus s'élèvent à 65,3 millions d'euros à fin 2020 contre 70,6 millions en 2019. Ces engagements reçus sont composés pour plus de la moitié de financements PASS FONCIER⁹¹.

⁹¹ Selon l'annexe des comptes sociaux d'ALS au 31 décembre 2020 (page 68).

Tableau 3.48 : État des engagements donnés de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Engagements de financement (A)	4 636,75	31,8%	+ 8,3%	4 280,24	36,2%	+ 35,7%	3 154,32	34,8%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	806,16	5,5%	- 0,6%	810,73	6,9%	- 0,2%	812,48	9,0%
Engagements en faveur des personnes physiques	221,32	1,5%	+ 114,7%	103,10	0,9%	- 21,6%	131,47	1,5%
Engagements en faveur des personnes morales	3 609,27	24,8%	+ 7,2%	3 366,41	28,5%	+ 52,3%	2 210,38	24,4%
Engagements de garantie (B)	3 192,37	21,9%	+ 4,3%	3 060,12	25,9%	+ 1,4%	3 019,00	33,3%
Engagements en faveur d'établissements de crédit	3 152,37	21,6%	+ 4,4%	3 020,12	25,6%	+ 0,0%	3 019,00	33,3%
Engagements en faveur des personnes physiques								
Engagements en faveur des personnes morales	40,00	0,3%		40,00	0,3%			
Engagements de subventions à verser (C)	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	37,9%	+ 55,6%	2 879,43	31,8%
Subventions en faveur de l'état	6 737,00	46,3%	+ 50,4%	4 480,00	37,9%	+ 55,6%	2 879,43	31,8%
Total engagements donnés (A+B+C) = I	14 566,12	100,0%	+ 23,2%	11 820,35	100,0%	+ 30,6%	9 052,75	100,0%
Total engagements reçus II	-65,30	100,0%	- 7,5%	-70,56	100,0%	- 9,2%	-77,72	100,0%
Total engagements (I+II)	14 500,82		+ 15,8%	11 749,80		+ 21,4%	8 975,04	

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Par rapport à 2019, les engagements donnés augmentent de 15,8%, ce qui représente une hausse de 2 751 millions d'euros. Cette augmentation est à mettre en lien avec les subventions en faveur de l'État (politiques publiques nationales) qui progressent de 50,4% en raison de la prise en compte des engagements de financement de la convention tripartite État/ANRU/ALS signée en juillet 2018 pour la période 2020-2034 et qui génère des engagements de subventions à verser à l'État de 566 millions d'euros. La hausse des engagements donnés s'explique également par la prise en compte de l'engagement envers le FNAL, soit 1 milliard d'euros⁹², et envers le FNAP pour 700 millions d'euros. La rubrique « autres financements » s'élève à 330,8 millions d'euros en 2020. Ces financements se composent essentiellement des prêts accession pour 164 millions d'euros et des prêts agrandissements ou réhabilitation pour 155 millions d'euros.

Tableau 3.49 : Détail des engagements de financement en faveur des personnes morales de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Action cœur de Ville	178,85	5,0%	+ 122,3%	80,46	2,4%			
Action territoires spécifiques	13,21	0,4%	- 8,6%	14,46	0,4%	- 14,6%	16,93	0,8%
Financement ALI	618,00	17,1%	- 48,1%	1 190,00	35,3%			
Financement AFL	50,00	1,4%	+ 13,6%	44,00	1,3%			
Amélioration performance énergétique	338,00	9,4%						
Avance de trésorerie filiale	3,50	0,1%						
Foyers de travailleurs migrants (FTM)	70,07	1,9%	+ 32,6%	52,85	1,6%	- 9,4%	58,33	2,6%
Logements-foyers hors FTM	104,73	2,9%	+ 26,5%	82,76	2,5%	+ 23,3%	67,14	3,0%
Logement social	1 687,68	46,8%	- 4,7%	1 771,35	52,6%	- 10,1%	1 969,83	89,1%
Prêts NPNRU	195,33	5,4%	+ 308,1%	47,86	1,4%	+ 322,2%	11,34	0,5%
Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS)	19,08	0,5%	+ 24,2%	15,36	0,5%	+ 24,8%	12,31	0,6%
Autres financements	330,82	9,2%	+ 391,5%	67,31	2,0%	- 9,6%	74,50	3,4%
Engagements en faveur des personnes morales	3 609,27	100,0%	+ 7,2%	3 366,41	100,0%	+ 52,3%	2 210,38	100,0%
Engagements en faveur des personnes morales	2 991,27	100,0%	+ 37,4%	2 176,41	64,7%	- 1,5%	2 210,38	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 à 2020).

⁹² Conformément à loi de finances pour 2021 publiée au Journal officiel du 30 décembre 2020, article 196.

Les engagements de financement en faveur des personnes morales se montent à 3 609,3 millions d'euros (cf. Tableau 3.48 ci-dessus) dont les engagements en faveur d'ALI pour 618 millions d'euros⁹³ et l'AFL pour 50 millions d'euros⁹⁴.

3.9.1 Zoom sur les équivalents - subventions dans le cadre du NPNRU

La convention quinquennale 2018-2022 État/Action Logement dans son article 8 prévoit une contribution d'Action Logement au financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), qui a démarré en 2018. Comme pour le programme national de renouvellement urbain (PNRU), il s'agit d'un programme financé conjointement par l'État, Action Logement, la CGLLS, les bailleurs sociaux via la CGLLS ainsi que la CDC. Cette même convention rappelle le montant défini dans la convention du 2 octobre 2015 entre l'État, l'ANRU et Action Logement pour le financement du NPNRU soit des concours financiers de 6 milliards d'euros⁹⁵ pour un équivalent-subvention de 4,6 milliards d'euros. Le montant global du NPNRU a ensuite été porté à 10 milliards d'euros, sachant que l'État s'est engagé à hauteur d'1 milliard d'euros sur la durée du programme. Il est également précisé qu'Action Logement apportera 2 milliards d'euros de financements complémentaires sous forme d'équivalents-subventions sur l'intégralité du programme. L'avenant « Relance » du 15 février 2021 dans son article 6 spécifie une contribution additionnelle au NPNRU de 1,4 milliard d'euros sous forme de subventions de la part d'Action Logement. Ces subventions pourront être versées au-delà de 2022.

Les emplois d'Action Logement pour le financement du NPNRU prennent la forme :

- de subventions attribuées et distribuées par l'ANRU ;
- de prêts autorisés par l'ANRU et distribués par Action Logement Services (ALS) en conformité avec son statut de société de financement⁹⁶.

Les équivalents-subventions ne concernent que le NPNRU⁹⁷. L'annexe 2 de la convention quinquennale 2018-2022 présente une méthode de calcul de l'équivalent-subvention pour les différentes aides distribuées par Action Logement Services (subvention, dotation fonds propres, prêt amortissable, prêt in fine, ...). Cette annexe est reprise par la convention tripartite entre l'État, l'ANRU et Action Logement du 16 janvier 2018. Elle définit notamment dans le cadre du NPNRU des objectifs d'octroi sous forme de prêts et de subventions d'Action Logement envers les bailleurs sociaux et l'ANRU, le montant des subventions à verser par l'ANRU aux bailleurs sociaux ainsi que des taux minimums d'équivalents-subventions à respecter par Action Logement. Les prêts accordés dans le cadre du NPNRU sont exclusivement distribués par ALS qui dispose d'un agrément pour réaliser ce type d'opérations. Les subventions sont versées directement par l'ANRU aux

⁹³ L'engagement de financement de 618 millions d'euros envers ALI correspond au financement prévu dans la convention quinquennale pour 280 millions d'euros visant à financer la production de logements sociaux et logements intermédiaires et 338 millions dans le cadre du PIV.

⁹⁴ L'engagement de financement de 50 millions d'euros envers l'AFL est issu de la convention quinquennale et est relatif au financement du NPNRU.

⁹⁵ 600 millions d'euros d'économies issues du PNRU, 3,2 milliards d'euros de subventions à l'ANRU et 2,2 milliards d'euros de prêts bonifiés aux organismes de logements sociaux (ayant pour objectif de générer un équivalent-subvention de 0,8 milliard d'euros).

⁹⁶ La convention quinquennale impose que les financements sous forme de prêts bonifiés représentent 40% des ressources mobilisées par Action Logement dans le cadre de sa contribution au financement du NPNRU.

⁹⁷ En outre, le PNRU ne prévoyait pas de financement sous forme d'équivalent-subvention.

bailleurs sur la base des subventions initialement reçues de la part d'Action Logement Services. Pour chaque programme, l'ANRU définit préalablement le montant global de concours financiers qui sera octroyé pour son financement. Les prêts doivent en amont faire l'objet d'une décision d'attribution de prêt (« DAP ») de la part de l'ANRU qui donne son accord au maître d'ouvrage pour qu'il puisse demander un prêt à Action Logement. Les subventions sont également autorisées au préalable via l'émission d'une décision d'attribution de subvention (« DAS ») ; cette décision engage l'ANRU.

S'agissant des financements de l'ANRU sous forme de subventions, Action Logement comptabilise au titre de l'exercice la subvention de l'année. Pour la période dépassant l'exercice N, les subventions sont comptabilisées en engagements hors bilan.

Quant aux financements sous forme de prêts, Action Logement est engagé à hauteur de 1 160 millions d'euros. Toutefois, ces prêts ne sont pas enregistrés en engagements hors bilan, car il y a une condition suspensive (demande de financement par le bailleur et obtention de la DAP). Seuls les prêts versés par Action Logement sont enregistrés dans les comptes de l'exercice N.

L'avenant n°1-2021 à la convention tripartite tient compte de l'augmentation des contributions des différents acteurs au programme NPNRU et porte son financement total à 14,1 milliards d'euros de concours financiers⁹⁸ (10,8 milliards d'euros de subventions et 3,3 milliards d'euros de prêts), sans tenir compte des transferts d'opérations du PNRU vers le NPNRU. Le schéma 1 figurant ci-après en page 141 présente le bilan des financements du NPNRU à fin 2020 pour l'ensemble des parties prenantes.

Le tableau suivant rappelle l'échéancier de financement du NPNRU par Action Logement Services sur la période 2018-2022.

Tableau 3.50 Échéancier de financement du NPNRU par Action Logement Services (ALS) selon l'avenant à la convention tripartite du 16 janvier 2018

Données en millions d'euros

Engagements	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Financement des subventions	476	475	445	390	324	2 110
Financement des prêts	12	45	184	373	546	1 160
Concours financiers à la RU(*)	488	520	629	763	870	3 270

(*) : sans prise en compte des 180 millions d'euros de concours financiers prévus au titre de la convention du 2 octobre 2015 et non versés en 2017 à l'ANRU

Source : Échéancier présenté dans l'avenant n°1-2021 à la convention tripartite du 16 janvier 2018.

Note de lecture :

(*) Dans l'avenant sus-cité, il est indiqué qu'« Action Logement consacrera 3 270 millions d'euros sur la période 2018-2022, auxquels viennent s'ajouter les 180 millions d'euros de concours financiers prévus au titre de la convention du 2 octobre 2015 et non versés à l'ANRU, versés en 2018, portant ainsi à hauteur de 3 450 millions d'euros le total des concours financiers d'Action Logement consacrés au financement des programmes de rénovation urbaine entre 2018 et 2022 ».

Le financement total du NPNRU prévu par les conventions successives (convention du 2 octobre 2015, convention tripartite du 16 janvier 2018 et avenant n°1 à la convention tripartite) est présenté dans le Tableau 3.51 figurant ci-après. Dans le cadre de la convention tripartite, Action Logement s'est engagé à

⁹⁸ L'avenant à la convention tripartite précise que ces 14,1 milliards d'euros de concours financiers correspondent à 12 milliards d'euros d'équivalents-subventions.



verser 8,7 milliards d'euros dont 3,3 milliards d'euros de prêts (soit un équivalent-subvention de 1,2 milliard d'euros) et 5,4 milliards d'euros de subventions. L'avenant à la convention tripartite porte le montant des subventions à verser à 6,8 milliards d'euros. Le montant de prêts reste quant à lui inchangé.

Tableau 3.51 Financement total du NPRNU prévu par la convention du 2 octobre 2015, la convention tripartite du 16 janvier 2018 ainsi que l'avenant n°1 à la convention tripartite

Données en millions d'euros

Types de financements	NPNRU (convention initiale 2015)		Convention tripartite période 2018-2031		Avenant convention tripartite	
	Concours financiers	Equivalents- subventions	Concours financiers	Equivalents- subventions	Concours financiers	Equivalents- subventions
Prêts AL	3 245	1 200	3 303	1 200	3 303	1 200
Subventions AL	5 400	5 400	5 400	5 400	6 800	6 800
Subventions	4 800	4 800	4 800	4 800	6 200	6 200
"Economies" PNRU acquises	600	600	600	600	600	600
Total financements AL	8 645	6 600	8 703	6 600	10 103	8 000
Excédents PNRU					32	32
Autres financements (CGLLS, État, Bailleurs, CDC)	3 400	3 400	3 400	3 400	3 978	3 978
Total financements NPNRU	12 045	10 000	12 103	10 000	14 113	12 010

Note de lecture :

Les financements sous forme de subvention et de prêts présentés dans ce tableau sont à considérer sur la durée totale du NPRNU. Ils vont au-delà des financements prévus sur la période quinquennale 2018-2022 tels que décrits dans le Tableau 3.50 ci-dessus.

Le Tableau 3.51 ne tient pas compte des économies prévisionnelles supplémentaires de 120 millions d'euros sur le PNRU estimée par l'ANRU et présentée dans son rapport de gestion 2020. À la clôture 2020, l'ANRU estime que 84 millions d'euros d'économie ont déjà été constatés.

Tableau 3.52 : Montants financés par ALS dans le cadre du NPRNU sous forme de prêts et sous forme d'équivalents - subventions

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018	Total période 2018-2020
Prêts	184,10	45,40	11,40	240,90
Equivalents-subventions	55,25	16,00	5,39	76,65
Total	239,35	61,40	16,79	317,54

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Le tableau ci-dessus montre que les prêts accordés aux bailleurs par ALS sur la période 2018 à 2020 se montent à 240,9 millions d'euros, dont 184,1 millions d'euros en 2020. Une certaine intensification des financements s'observe en fin de période comparativement à l'exercice 2018, année de lancement du NPRNU pour lesquels les prêts octroyés s'élevaient à 11,4 millions d'euros.

Concernant les équivalents-subventions générés par ces financements, ils s'élèvent à 55,2 millions d'euros en 2020 contre 5,4 millions d'euros en 2018. Leur volume continuera de croître à mesure que le NPRNU montera en puissance.

Le graphique représentant l'évolution comparative des prêts accordés et équivalent-subventions associés à ces prêts figure en page 150.

**Tableau 3.53: Exemple de calcul d'un équivalent-subvention (EQS) pour l'exercice 2018
(données en euros)**

3

EQS = Nominal - VAN Action Logement (avec VAN = Valeur Actuelle Nette)

où Nominal = Échéance (annuités du différé + partie amortissable avec annuités constantes) / Taux d'actualisation
avec échéance calculée selon un taux d'actualisation (1)

(1) : Taux d'actualisation = Livret A long terme + Marge actualisation

où VAN Action Logement = Échéance (annuités du différé + partie amortissable avec annuités constantes) / Taux d'actualisation
avec échéance calculée selon le Taux ALS long terme (2)

(2) : Taux ALS long terme = Livret A long terme + Marge ALS

Hypothèses pour un EQS calculé pour l'exercice 2018

Annuité du différé	19 920	Calculée avec un taux d'actualisation de 3% (soit 664 000*3%)
Partie amortissable avec annuités constantes	62 436	
Nominal	664 000	

Taux livret A long terme (a)	2,40%	Selon la note technique 2018 de la DHUP
Marge actualisation (b)	0,60%	Taux figurant dans la convention quinquennale 2018-2022
Taux d'actualisation (a) + (b)	3%	

Annuité du différé	1 992	Calculée avec un taux ALS long terme de 0,3% (soit 664 000 * 0,3%)
Partie amortissable avec annuités constantes	52 156	
VAN Action Logement	463 413	

Taux livret A long terme (c)	2,40%	Selon la note technique de la DHUP
Marge ALS (d)	-2,10%	Taux plancher de 0,25% selon les différentes directives des produits Action Logement
Taux ALS long terme (c) + (d)	0,3%	
Taux d'actualisation	3%	Marge appliquée par ALS (3)

EQS = Nominal - VAN Action Logement = 664 000 - 463 413 = 200 587

Taux EQS = EQS/Nominal = 200 587/664 000 = 30,2%

(3) : Ce taux s'élève à -2,1% quel que soit le type de prêt (PLUS, PLS, PLAI) et a été déterminé en interne par ALS.

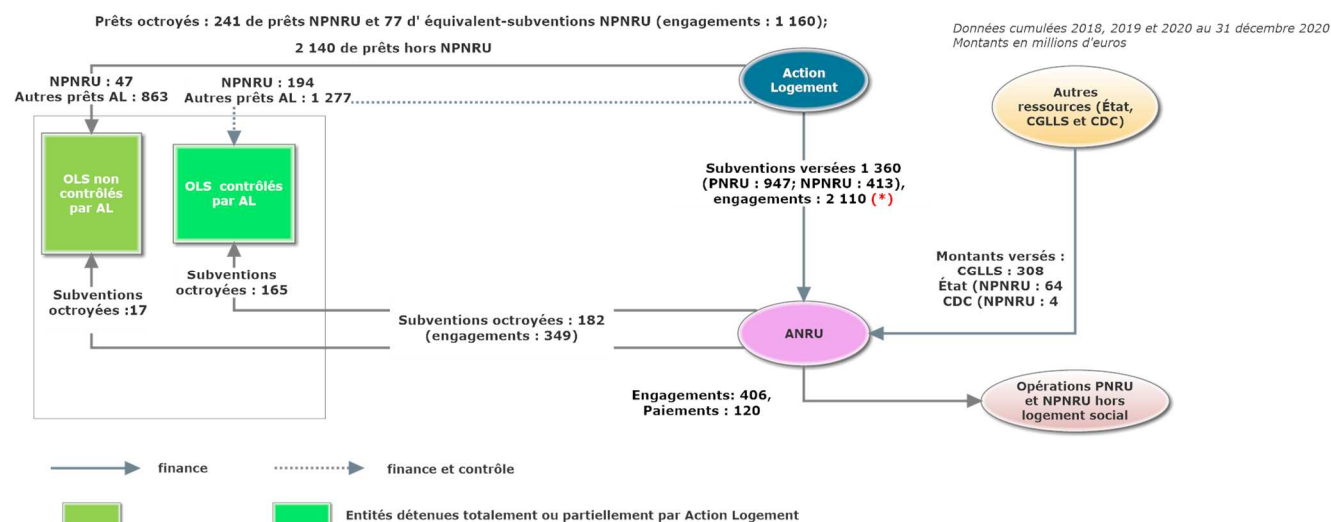
Il est historique et s'appliquait déjà par les ex-CIL avant la création du groupe Action Logement.

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.



3.9.1.1 Analyse des prêts et des équivalents-subventions versés par Action Logement Services (ALS)

Schéma 3.1 Circuit de financement du NPNRU (hors AFL) à fin 2020



Note de lecture :

(*) Il s'agit du montant total d'engagements communiqué par l'ANRU. Selon la convention quinquennale 2018-2022 et son avenant PIV, le montant d'engagements total d'Action Logement sous forme de subventions s'élève à 2 110 millions d'euros. Dans ce schéma, nous excluons le financement complémentaire sous forme de subventions de 1,4 milliard d'euros prévu par l'avenant « Relance » qui prend effet à compter de l'exercice 2021.

3.9.1.2 Prêts accordés par Action Logement Services

a. Analyse des montants de prêts octroyés au regard de l'obligation réglementaire définie dans la convention tripartite du 16 janvier 2018

La convention tripartite du 16 janvier 2018 entre l'État, l'ANRU et Action Logement définit un taux minimum d'équivalent-subvention en fonction du type de financement associé à l'opération concernée (PLAI, PLUS, PLS). Ni la convention tripartite initiale ni son avenant ne prévoient d'objectifs de réalisation annualisés et en valeur pour les équivalents-subventions sur la période définie pour le financement du NPNRU (2018-2022). Seuls des objectifs de taux sont définis. Ces taux sont repris dans le tableau ci-après.

Tableau 3.54 Taux de prêts équivalents-subventions accordés par ALS de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Limite réglementaire	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%
PLAI	53%	23,51	39,5%	6,13	47,7%	2,85	54,9%
PLUS	45%	18,14	33,1%	4,48	40,5%	1,86	47,2%
PLS	28%	13,60	19,5%	5,39	25,1%	0,68	30,2%
Total		55,25		16,00		5,39	

Légende

	Taux minimum d'équivalent-subvention respecté
	Taux minimum d'équivalent-subvention non respecté (taux réalisé inférieur au taux minimum)

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Note de lecture : les limites réglementaires présentées dans le tableau sont issues de la convention tripartite État, ANRU, Action Logement du 16 janvier 2018.

Dans le tableau ci-avant ventilé selon les trois types de financement (PLAI, PLUS et PLS), les taux minimums d'équivalents-subventions ne sont respectés que pour l'exercice 2018. Ce constat est toutefois à nuancer. En effet,

la répartition par types d'opérations dépend des financements sous forme de prêts demandés par les bailleurs auprès de l'ANRU. Action Logement n'est pas maître de la demande de financement provenant des bailleurs.

Enfin, la convention tripartite prévoit que « l'enveloppe de prêts d'ALS qui n'aura pas pu être octroyée sur la période 2018-2022 en raison du retard des programmes sera reportée au-delà de 2022 ».

b. Analyse des montants de prêts octroyés selon la localisation du bailleur bénéficiaire

Tableau 3.55 : Répartition géographique des prêts accordés par Action Logement Services (ALS) de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

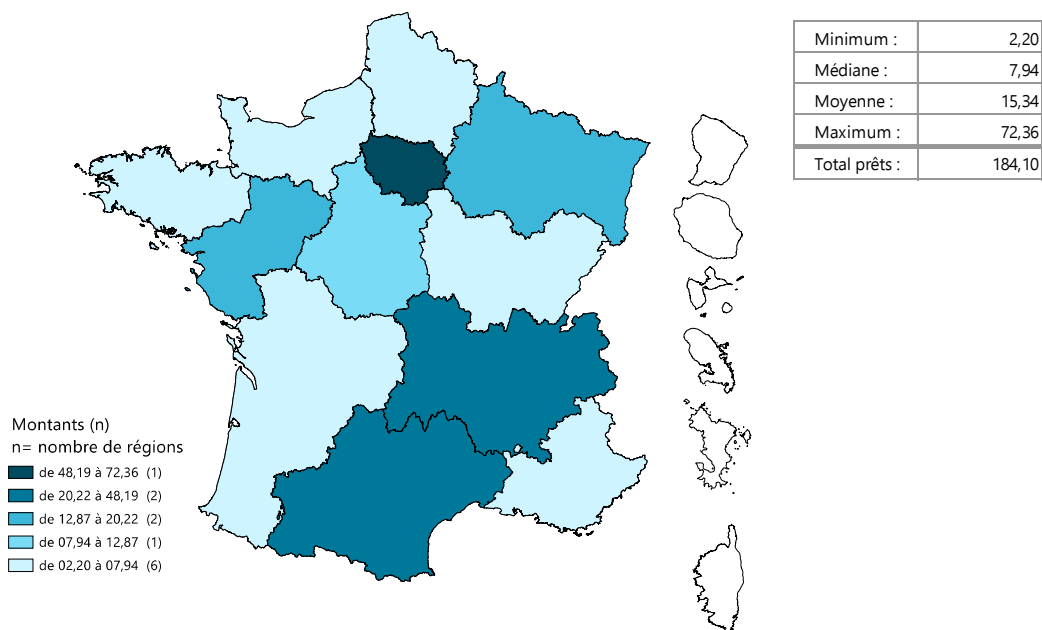
Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	23,21	12,6%	22,42	49,4%	1,70	14,9%
Bourgogne-Franche-Comté	5,06	2,7%	0,08	0,2%	0,06	0,5%
Bretagne	2,20	1,2%	0,91	2,0%	0,00	0,0%
Centre-Val de Loire	10,82	5,9%	0,88	1,9%	0,32	2,8%
Grand Est	17,23	9,4%	0,65	1,4%	0,07	0,6%
Hauts-de-France	3,82	2,1%	2,57	5,7%	2,26	19,9%
Ile-de-France	72,36	39,3%	14,63	32,2%	6,26	55,0%
Normandie	2,37	1,3%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Nouvelle-Aquitaine	4,44	2,4%	0,11	0,2%	0,57	5,0%
Occitanie	24,01	13,0%	0,82	1,8%	0,00	0,0%
Pays-de-la-Loire	14,93	8,1%	2,36	5,2%	0,14	1,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	3,65	2,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Total des prêts accordés	184,10	100,0%	45,40	100,0%	11,40	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Les régions Ile-de-France, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes sont les principales régions bénéficiaires de prêts sur l'exercice 2020 avec respectivement 39,3%, 13,0% et 12,6% des prêts accordés. Aucune autre région ne perçoit des financements représentant plus de 10% des concours totaux sur la période.



Carte 3.5 : Répartition géographique des prêts accordés par Action Logement Services (ALS) en 2020

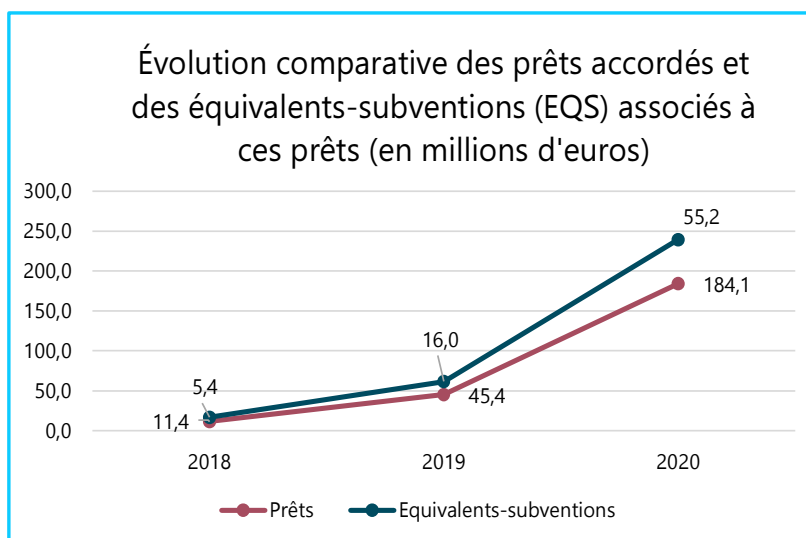


Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

3.9.1.2.1 Équivalents-subventions versés par Action Logement Services

Graphique 3.10 : Évolution comparative des prêts accordés et équivalents-subventions (EQS) associés à ces prêts (en millions d'euros)



Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

a. Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la famille du bailleur bénéficiaire

Tableau 3.56 : Ventilation des équivalents-subventions versés par ALS selon la famille de bailleur de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Familles de bailleurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
COOP	0,13	0,2%				
ESH	30,81	55,8%	5,62	35,1%	1,00	18,5%
OPH	21,03	38,1%	9,01	56,3%	3,95	73,3%
SEM	3,28	5,9%	1,37	8,6%	0,44	8,1%
Total des équivalents-subventions versés	55,25	100,0%	16,00	100,0%	5,39	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

3

Les OPH constituent la première famille bénéficiaire d'équivalents-subventions à l'exception de 2020. Le constat est le même si l'on s'intéresse aux subventions accordées par l'ANRU aux OLS dans le cadre du NPNRU, à savoir que la majorité des financements sont à destination de la famille des OPH sur la période 2018 à 2020. En outre, l'agence observe que les entités principalement bénéficiaires des subventions ANRU n'appartiennent pas au groupe Action Logement (voir Tableaux « Ventilation des subventions versées intra groupe selon la famille d'organisme » et « Ventilation des subventions versées hors groupe selon la famille d'organisme » en page 157 du présent chapitre).



b. Ventilation des prêts et équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la nature du bailleur bénéficiaire (intra groupe ou hors groupe Action Logement)

► Prêts accordés par Action Logement Services

Tableau 3.57 : Évolution comparative des prêts accordés par ALS intra groupe et hors groupe de 2018 à 2020

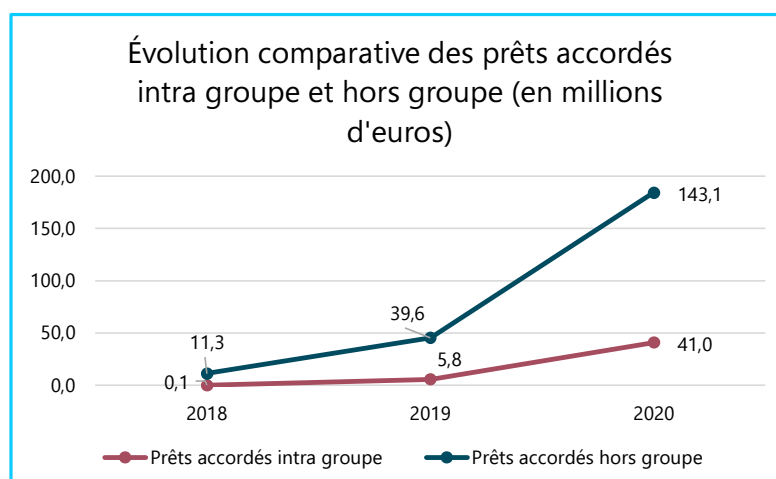
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Prêts accordés intra groupe	41,03	22,3%	5,84	12,9%	0,07	0,6%
Prêts accordés hors groupe	143,08	77,7%	39,56	87,1%	11,32	99,4%
Total	184,10	100,0%	45,40	100,0%	11,40	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Les prêts accordés dans le cadre du NPRNU concernent majoritairement des organismes hors groupe Action Logement (soit 77,7% des prêts).

Graphique 1.2 : Évolution comparative des prêts accordés par ALS intra groupe et hors groupe de 2018 à 2020



Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

► Équivalents-subventions accordés par Action Logement Services

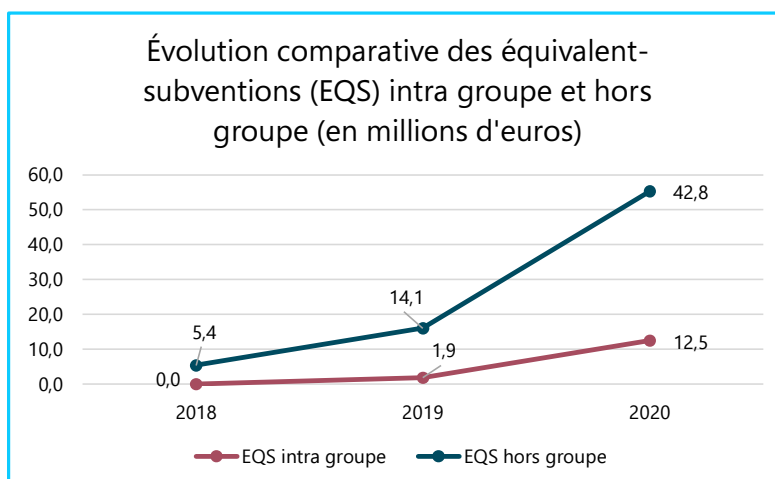
Tableau 3.58 : Évolution comparative des équivalents-subventions (EQS) versés intra groupe et hors groupe de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Equivalent-subventions accordés intra groupe	12,49	22,6%	1,88	11,8%	0,04	0,7%
Equivalent-subventions accordés hors groupe	42,76	77,4%	14,12	88,2%	5,35	99,3%
Total	55,25	100,0%	16,00	100,0%	5,39	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Graphique 1.3 : Évolution comparative des équivalents-subventions (EQS) versés intra groupe et hors groupe de 2018 à 2020



Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Tableau 3.59 : Équivalents-subventions accordés par Action Logement Services aux bailleurs appartenant au groupe Action Logement Services de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Code ANCOS	Raison sociale bailleur	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%
7500050216	SA HLM IMMOBILIERE 3 F	5,30	42,4%	0,52	27,5%		0,0%
7500050273	SEQENS EX SA D'HLM FRANCE HABITATION	3,19	25,5%		0,0%		0,0%
5100050024	PLURIAL NOVILIA EX EFFORT REMOIS	1,13	9,0%	0,27	14,5%		0,0%
6900050040	ALLIAD HABITAT	0,82	6,6%	0,77	40,9%		0,0%
5700050036	SAHLM LOGIEST	0,58	4,6%		0,0%		0,0%
7500050554	3F SEINE ET MARNE EX RESIDENCE URBAINE DE FRANCE	0,38	3,0%		0,0%		0,0%
7600050033	LOGEO SEINE ESTUAIRE	0,27	2,1%		0,0%		0,0%
6800050041	DOMIAL SAHLM	0,25	2,0%		0,0%	0,04	100,0%
2500050019	NEOLIA	0,16	1,3%		0,0%		0,0%
0200050016	CLESENCE ex MAISON DU CIL SAHLM	0,12	1,0%		0,0%		0,0%
3500050041	SA HLM ESPACIL HABITAT	0,09	0,7%	0,14	7,5%		0,0%
6300050012	SAHLM AUVERGNE HABITAT	0,09	0,7%		0,0%		0,0%
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE	0,08	0,6%	0,02	1,0%		0,0%
4200050042	CITE NOUVELLE	0,04	0,4%		0,0%		0,0%
5900050166	SAHLM NOTRE LOGIS		0,0%	0,16	8,7%		0,0%
Total des équivalent-subventions versés		12,49	100,0%	1,88	100,0%	0,04	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Au sein du groupe Action Logement, l'entité I3F est celle qui reçoit la grande majorité des financements sous forme d'équivalent-subvention sur les exercices 2019 (27,5%) et 2020 (42,4%). Sur l'exercice 2020, elle est suivie par l'entité SEQENS avec 25,5% des équivalents-subventions. L'exercice 2018 concentre l'essentiel de ces financements sur l'entité DOMIAL (0,04 million d'euros). Le montant des équivalents-subventions générés sur l'exercice 2018 reste minime car il s'agit de l'exercice de démarrage du NPNRU.

L'analyse des prêts équivalents-subventions ne montre pas de discrimination en faveur des bailleurs appartenant au groupe compte tenu de la gestion de l'attribution de ces prêts par l'ANRU. Ce mode d'attribution permet d'assurer une analyse objective des dossiers indépendamment de l'appartenance du bailleur au groupe.



c. Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la typologie du logement

Tableau 3.60 : Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la typologie de logement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Logement familial ordinaire	54,24	98,2%	15,79	98,7%	5,39	100,0%
Structure collective	1,00	1,8%	0,22	1,3%		
Total des équivalents-subventions versés	55,25	100,0%	16,00	100,0%	5,39	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

L'analyse de la répartition des financements sous forme d'équivalents-subventions (EQS) entre les bailleurs groupe et hors groupe a mis en évidence que ces financements sont majoritairement versés à des bailleurs extérieurs au groupe (voir Tableau 3.57 p.152). La ventilation des EQS par typologie de logement (Tableau 3.49 ci-dessus) permet de constater que ces financements sont alloués essentiellement au financement de logements familiaux ordinaires.

d. Ventilation des équivalents-subventions versés par Action Logement Services selon la localisation géographique du bailleur bénéficiaire

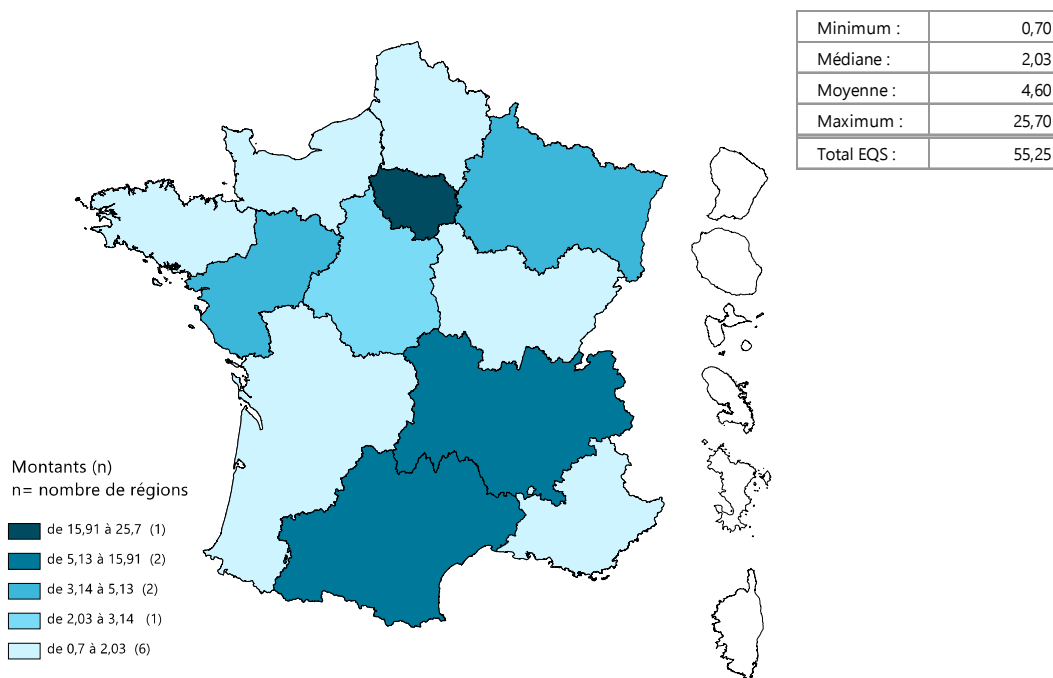
Tableau 3.61 : Répartition des équivalents-subventions versés par Action Logement Services (ALS) de 2018 et 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	6,11	11,1%	6,00	37,5%	0,87	16,1%
Bourgogne-Franche-Comté	1,54	2,8%	0,03	0,2%	0,03	0,6%
Bretagne	0,70	1,3%	0,29	1,8%	0,00	0,0%
Centre-Val de Loire	2,52	4,6%	0,39	2,4%	0,17	3,1%
Grand Est	4,16	7,5%	0,29	1,8%	0,04	0,7%
Hauts-de-France	1,38	2,5%	1,13	7,1%	0,68	12,7%
Ile-de-France	25,70	46,5%	6,48	40,5%	3,25	60,2%
Normandie	0,85	1,5%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Nouvelle-Aquitaine	1,05	1,9%	0,05	0,3%	0,29	5,3%
Occitanie	6,10	11,0%	0,37	2,3%	0,00	0,0%
Pays-de-la-Loire	3,77	6,8%	0,98	6,1%	0,07	1,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1,37	2,5%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Total des équivalents-subventions versés	55,25	100,0%	16,00	100,0%	5,39	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

Carte 1.2 : Répartition des équivalents-subsidies versés par Action Logement Services (ALS) au titre de l'exercice 2020



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020.

3.9.1.3 Analyse des subventions versées par l'ANRU

Comme écrit plus haut, le NPNRU a démarré en 2018. Toutefois, l'ANRU a indiqué à l'agence que certaines signatures de contrats avaient eu lieu dès 2017. Ainsi, certaines données présentées dans cette partie du chapitre peuvent faire état de subventions versées sur l'exercice 2017. L'agence note que ces contrats n'ont pas donné lieu à des financements sous forme de prêts d'Action Logement et n'ont généré de ce fait aucun équivalent-subsidie (voir Tableau « Analyse comparative des subventions octroyées par l'ANRU et des équivalents-subsidies octroyés par ALS de 2017 à 2020 » en page 157).

3.9.1.3.1 Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard des objectifs définis par la convention tripartite initiale et par son avenant

Le rapport de gestion 2020 de l'ANRU indique un niveau d'engagement s'élevant à 705 millions d'euros au titre de 2020 pour un montant réalisé de 375 millions d'euros, soit un taux de réalisation de 53%.



Tableau 3.62 : Typologie des opérations financées par l'ANRU dans le cadre du NPNRU

Types d'opération
Aménagement d'ensemble
Démolition de logements locatifs sociaux
Equipements publics de proximité
Etudes et conduite de projet
Immobilier à vocation économique
Production d'une offre de logement temporaire
Reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux
Recyclage de copropriétés dégradées
Recyclage de l'habitat ancien dégradé
Relogement des ménages avec minoration de loyer
Requalification de logements locatifs sociaux
Résidentialisation de logements

Legende

Opérations pouvant faire l'objet de financements sous forme de prêts et d'équivalent-subventions dans le cadre du NPNRU.

Source : données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.

Tableau 3.63 : TOP 15 des bailleurs bénéficiaires de subventions ANRU intra groupe Action Logement

Code ANCOLS	Raison sociale bailleur	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
		Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
5700050036	SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOGIEST	2,18	38,0%	0,08	1,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
7600050025	IMMOBILIERE BASSE SEINE	1,95	34,0%	0,22	3,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
3800050022	SOC DAUPHINOISE POUR L HABITAT	1,02	17,7%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,02	10,3%
7500050216	IMMOBILIERE 3F	0,30	5,3%	1,43	20,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
6900050040	ALLIAD HABITAT	0,24	4,2%	0,21	3,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
4500050064	3F CENTRE VAL DE LOIRE, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	0,04	0,6%	0,01	0,2%	0,00	0,1%	0,00	0,0%
7500050273	SEQENS SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE	0,01	0,2%	0,04	0,6%	0,15	4,2%	0,00	0,0%
0200050016	CLESENCE	0,00	0,0%	3,37	47,2%	0,04	1,2%	0,00	0,0%
2100050013	SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE HABELLIS	0,00	0,0%	0,83	11,6%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
2500050019	NEOLIA	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
3300050019	DOMOFRANCE	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
3500050041	ESPACIL HABITAT	0,00	0,0%	0,72	10,1%	0,20	5,5%	0,00	0,0%
4200050042	SA H L M CITE NOUVELLE	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
4400050065	SA NANTAISE D HABITATIONS	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,01	0,3%	0,00	0,0%
4500050015	VALLOIRE HABITAT	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,05	23,0%
AUTRES ENTITES INTRA GROUPE		0,00	0,0%	0,23	3,2%	3,24	88,7%	0,16	66,7%
Total des subventions versées intra groupe		5,74	100,0%	7,14	100,0%	3,66	100,0%	0,24	100,0%

Source : données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.

Au sein du groupe Action Logement, trois entités ressortent comme principales bénéficiaires des subventions ANRU au titre de l'exercice 2020. Il s'agit de trois ESH : la SA HLM LOGIEST avec 38% des subventions reçues, suivie d'IMMOBILIERE BASSE SEINE (34% des subventions) et de la SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT (17,7% des subventions). D'après les données RPLS au 1^{er} janvier 2020, ces organismes possèdent un parc de logements se situant dans la fourchette 15 000-20 000 logements. En revanche, l'âge médian de leur parc est de

38 ans pour la SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT, et de 41 ans pour les deux autres entités, soit un âge médian supérieur à l'âge médian des ESH qui s'élève à 37 ans au 1^{er} janvier 2020.

Au titre de l'exercice 2019, I3F a perçu la majorité des financements avec 1,4 million d'euros perçus. Comme indiqué précédemment, le montant des subventions versées par l'ANRU sur les exercices 2017 et 2018 est encore mineur étant donné que ce n'était que le démarrage du NPNRU.

3.9.1.3.2 Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard selon la famille du bailleur bénéficiaire

Tableau 3.64: Ventilation des subventions versées intra groupe selon la famille d'organisme

Données en millions d'euros

Familles d'organismes	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ESH	5,74	100,0%	7,12	99,6%	3,65	99,8%	0,24	100,0%
AUTRES SOCIETES IMMOBILIERES		0,0%	0,03	0,4%	0,01	0,2%		0,0%
Total des subventions versées intra groupe	5,74	100,0%	7,14	100,0%	3,66	100,0%	0,24	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020 et données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.

Note de lecture : l'entité ayant bénéficié de subventions ANRU sur les exercices 2018 et 2019 est l'organisme IN'LI Ile-de-France. Il s'agit d'opérations de type « Etudes et conduite de projets ».

Tableau 3.65 : Ventilation des subventions versées hors groupe selon la famille d'organisme

Données en millions d'euros

Familles d'organismes	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
OPH	32,02	34,8%	59,18	49,6%	8,93	19,5%	5,71	20,0%
ESH	13,04	14,2%	14,26	12,0%	0,54	1,2%	2,82	9,9%
COOP	0,04	0,0%	0,05	0,0%	0,28	0,6%		0,0%
SEM	13,41	14,6%	14,41	12,1%	0,32	0,7%	0,58	2,1%
TOTAL OLS	58,51	63,6%	87,90	73,7%	10,07	22,0%	9,12	32,0%
AUTRES SOCIETES IMMOBILIERES	0,49	0,5%		0,0%		0,0%	0,00	0,0%
ASSOCIATIONS		0,0%	0,04	0,0%		0,0%	0,02	0,1%
COLLECTIVITES TERRITORIALES	12,87	14,0%	7,71	6,5%	11,54	25,2%	3,95	13,9%
AUTRES FAMILLES (COMMUNES, METROPOLES, COMMUNAUTE d'AGGLOMERATIONS...)	20,19	21,9%	23,58	19,8%	24,22	52,8%	15,41	54,1%
TOTAL hors OLS	33,54	36,4%	31,32	26,3%	35,77	78,0%	19,38	68,0%
Total des subventions versées hors groupe	92,05	100,0%	119,22	100,0%	45,84	100,0%	28,49	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020 et données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.



3.9.1.3.3 Analyse des subventions versées par l'ANRU au regard des équivalent-subventions versés par Action Logement Services

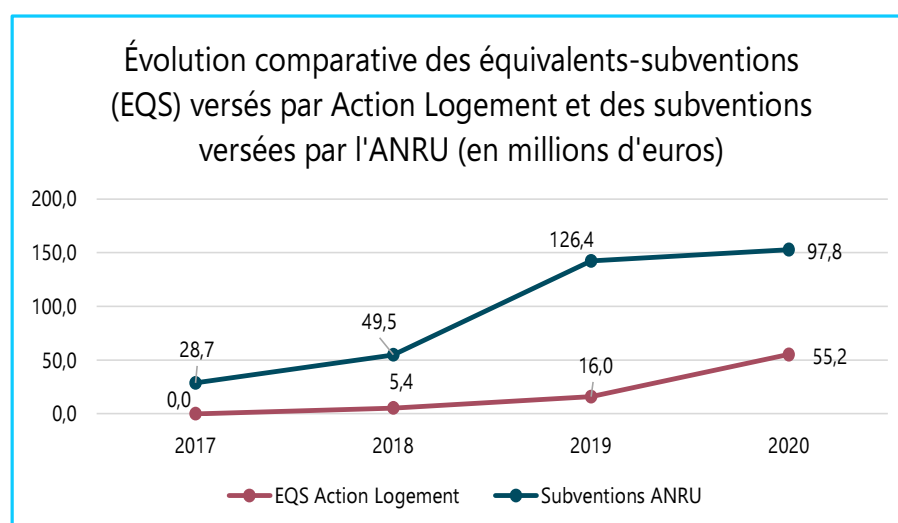
Tableau 3.66 : Analyse comparative des subventions octroyées par l'ANRU et des équivalents-subventions octroyés par ALS de 2017 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Équivalents-subventions intra groupe AL par ALS	55,25	36,1%	16,00	11,2%	5,39	9,8%	0,00	0,0%
Subventions versées intra groupe AL par l'ANRU	97,79	63,9%	126,37	88,8%	49,50	90,2%	28,73	100,0%
Total	153,04	100,0%	142,37	100,0%	54,89	100,0%	28,73	100,0%

Source : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020 et données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.

Tableau 3.67 : Analyse comparative des subventions octroyées par l'ANRU et des équivalents-subventions octroyés par ALS de 2017 à 2020



Sources : données transmises par Action Logement Services – Exercice 2020 et données transmises par l'ANRU – Exercice 2020.

Note de lecture : les données transmises par l'ANRU concernant le versement des subventions au titre du NPNRU présentent des années d'engagement à compter de l'exercice 2017. Les données transmises par ALS présentent des années d'engagement à compter de l'exercice 2018.

Le graphique présenté ci-dessus permet d'observer l'évolution des équivalents-subventions versés par Action Logement au regard des subventions versées par l'ANRU aux bailleurs bénéficiaires. Les subventions versées par l'ANRU, comme les équivalents-subventions, présentent une progression sur la période. Toutefois le montant des subventions versées par l'ANRU est globalement plus élevé que celui des équivalents-subventions octroyés par Action Logement. Cependant, les constats issus de ce graphique sont à nuancer car Action Logement est tributaire des délais d'instruction des projets par l'ANRU et des programmes à financer sur le NPNRU de manière générale.

En outre, les exercices 2017 à 2020 constituent les premières années de mise en œuvre du NPNRU, d'où le faible niveau observé pour le montant des subventions versées par l'ANRU ainsi que des équivalent-subventions financés par ALS.

On constate qu'en 2020 le niveau des équivalents-subventions présente un montant plus élevé que sur les exercices précédents, soit 55,2 millions d'euros contre 16 millions d'euros en 2019 et 5,4 millions d'euros en 2018. Néanmoins, leur montant aurait pu être encore plus important sans l'impact de la crise sanitaire de la Covid-19 et l'effet de saisonnalité observé dans le secteur, à savoir la concentration de l'exécution financière des programmes de rénovation urbaine sur les derniers mois de l'année. Sans ces deux phénomènes, les financements de l'ANRU auraient pu être supérieurs et de facto les financements d'ALS auprès des bailleurs.

Le rythme de financements devrait s'accroître sur les exercices à venir. Ces résultats seront présentés dans les prochaines versions du rapport annuel statistique et financier de l'agence.

4 FONDS DE GARANTIE

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction a créé un nouveau fonds pour Action Logement Services, le fonds de garantie. Le décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'Action Logement Services est venu préciser le fonctionnement de ce fonds.

Le fonds de garantie est un fonds réservé aux opérations liées aux aides pour la sécurisation locative mises en place par Action Logement sous forme d'octroi de garantie. Ces opérations se décomposent en quatre dispositifs principaux : VISALE, Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL), Sécurisation des fonds accédant et les autres garanties. Avant l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositifs étaient financés sur le fonds PEEC.

4.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020

Les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 627,1 millions d'euros⁹⁹ et le ratio solvabilité¹⁰⁰ du fonds de garantie est de 15,5%. La limite réglementaire est respectée.

Le fonds n'a bénéficié d'aucune ressource. Les emplois du fonds de garantie s'élèvent à 26,7 millions d'euros dont 25,7 millions d'euros de créances irrécouvrables issues de garanties des loyers et des charges LOCA-PASS.

Action Logement Services a affecté une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 200 millions d'euros.

4.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE GARANTIE

Les ressources du fonds de garantie sont prélevées sur le fonds PEEC, conformément au 2°) de l'article L. 313-19 2. I du CCH. En dehors de ce prélèvement, les ressources affectées à ces interventions sont issues d'une fraction des primes ou cotisations qui sont confiées à Action Logement Services par les organismes d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionné au g de l'article L. 313-3 du CCH. Ces ressources peuvent également inclure des contributions volontaires. Les emplois et ressources du fonds de garantie sont présentés dans le Tableau 4.1 ci-après.

En 2020, le fonds n'a bénéficié d'aucune ressource, comme l'exercice précédent. Le fonds de garantie avait exceptionnellement bénéficié d'une subvention de 0,4 million d'euros en 2018, provenant du fonds PEAEC en vue de financer le dispositif VISALE.

Les emplois s'élèvent à 26,7 millions d'euros au titre de l'exercice 2020. Ils sont essentiellement composés de 25,7 millions d'euros de créances irrécouvrables issues des garanties des loyers et des charges LOCA-PASS. Une subvention a également été versée au fonds GURL à hauteur de 1 million d'euros, contre 2,2 millions d'euros en 2019.

⁹⁹ Cf chapitre 9 : Tableau. 9.5 Bilan passif d'Action Logement Services, comptes sociaux.

¹⁰⁰ Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,5% au 31 décembre 2020 (voir méthode de calcul de ce ratio dans la section. I.5.2.1.5 de l'Annexe I). Depuis la création d'ALS, la limite réglementaire de ce ratio n'a pas évolué.

Tableau 4.1 : Emplois et ressources du fonds de garantie

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Subventions reçues (VISALE)						0,40	100,0%
Ressources totales						0,40	
Subventions accordées aux personnes morales							
Subventions accordées aux personnes physiques							
Autres subventions VISALE							
Autres subventions GURL (*)	1,01	3,8%	2,15	5,6%	-53,0%	2,10	3,7%
Créances irrécouvrables (**)	25,74	96,2%	36,51	94,4%	-29,5%	54,18	96,3%
Autres subventions versées	26,75	100,0%	38,66	100,0%	-30,8%	56,28	100,0%
Emplois totaux	26,75	100,0%	38,66	100,0%	-30,8%	56,28	100,0%
Flux financier Ressources - Emplois	-26,75		-38,66			-55,88	

(*) Le montant des autres subventions GURL pour 2018 a été corrigé par rapport au RASF 2018.

(**) Les créances irrécouvrables concernent les garanties loyers et charges LOCA-PASS.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note : Le flux financier Ressources – Emplois présenté ne correspond pas au résultat net du fonds de garantie (présenté dans le Chapitre. 9 en page 219) mais au solde des ressources et emplois issus de l'activité.

Le fonds de garantie portant les dispositifs de loyers impayés est destiné à couvrir les risques et les pertes, ce qui le rend structurellement consommateur de réserves. Action Logement Services étant soumise en tant que société de financement au ratio de solvabilité et au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), chacun des fonds doit individuellement respecter la limite réglementaire de 10,5%. Action Logement Services a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 200 millions d'euros en avril 2020. Ce type d'opération est prévu par l'article 3 du décret de gestion des fonds. De fait, l'ACPR a demandé à ALS un renforcement du pilotage du fonds de garantie, celui-ci dégageant structurellement un déficit par l'absence de ressources.

Au 31 décembre 2020, les fonds propres du fonds de garantie s'élèvent à 627,1 millions d'euros¹⁰¹ et le ratio solvabilité¹⁰² du fonds de garantie est de 15,5%. La limite réglementaire est respectée.

4.3 GARANTIES ACCORDEES

En complément des financements directs, Action Logement Services apporte également des concours aux personnes physiques sous la forme de garanties accordées. D'un point de vue financier, l'importance des aides accordées par Action Logement Services sous forme de garanties s'apprécie en principe grâce au niveau des engagements hors bilan présents dans les comptes, et les risques inhérents à ces engagements sont matérialisés par les niveaux de provisions. En pratique, les garanties accordées aux personnes physiques correspondent aux garanties LOCA-PASS et VISALE. Après retraitement et analyse, le niveau global de ces engagements pour Action Logement Services qui s'élèvent à 4 910,1 millions d'euros est présenté dans le Tableau 4.2 ci-après. La baisse significative du niveau des garanties LOCA-PASS s'explique par la fin du dispositif depuis le 31 mai 2019 et ce, au profit de la garantie VISALE.

¹⁰¹ Cf chapitre 9 : Tableau. 9.5 Bilan passif d'Action Logement Services, comptes sociaux.

¹⁰² Chaque fonds doit respecter un ratio de solvabilité dont le seuil limite est fixé à 10,5% au 31 décembre 2020 (voir méthode de calcul de ce ratio dans la section. I.5.2.1.5 de l'Annexe I). Depuis la création d'ALS, la limite réglementaire de ce ratio n'a pas évolué.

Tableau 4.2 : Les garanties accordées aux personnes physiques

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Garantie loyers charges LOCA-PASS	577,25	-52,4%	1 212,32	-34,0%	1 838,04
Garantie VISALE	4 332,90	168,8%	1 611,64	59,9%	1 007,77
Total	4 910,14	73,9%	2 823,96	-0,8%	2 845,81

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables fournies par l'APAGL).

À la suite des mises en jeu des garanties accordées au titre du dispositif LOCA-PASS, l'issue favorable est le recouvrement de la créance qui en résulte. Toutefois, lorsque cette dernière ne peut être recouvrée, une perte est constatée et l'opération s'analyse in fine comme une subvention sur les engagements en cours. Les données disponibles ne permettent pas une analyse précise des créances irrécouvrables sur les personnes physiques mais le coût de ces occurrences est intégré dans le total des 25,7 millions d'aides assimilées aux subventions en 2020 contre 36,5 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 4.1 ci-avant).

Le risque probable pesant sur les garanties LOCA-PASS fait l'objet d'un provisionnement dans les comptes d'Action Logement Services. Cette provision évolue en fonction du niveau des garanties auxquelles elles sont rattachées. Elle est de 6,9 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2020 contre 17,2 millions d'euros en 2019 et 50,5 millions d'euros en 2018. À l'inverse, les engagements VISALE ont enregistré une hausse de 168,8% liée d'une part, à la forte demande de ce dispositif sur l'année 2020 et d'autre part, à la correction de la durée de prise en charge de la garantie pour la 2^e génération des aides accordées à compter de 2018. Le risque pesant sur ce dispositif est évalué à 68¹⁰³ millions d'euros contre 46,3 millions d'euros en 2019.

4.4 APAGL

La mise en œuvre opérationnelle des dispositifs GRL et VISALE est assurée par l'association APAGL, sachant que la gestion technique du fonds GURL-VISALE est assurée par Action Logement Services. Cette dernière domicilie toutes les opérations financières dudit fonds et gère également les relations avec l'ACPR qui contrôle le respect des règles prudentielles applicables en la matière. L'association APAGL n'enregistre donc dans ses comptes que ses coûts de fonctionnement dont la décomposition est présentée dans le Tableau 4.3 ci-dessous. Ces coûts sont en majorité constitués de charges de personnel même si la proportion de cette ligne de coût évolue selon les exercices. L'APAGL est financée par Action Logement Services à hauteur de 4,8 millions de subventions en 2020, ce financement étant réalisé par le fonds de fonctionnement (cf. Chapitre. 7, page 189).

Tableau 4.3 : Analyse du coût de fonctionnement de l'APAGL de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Charges de personnel et personnel extérieur	2,11	51,7%	- 23,3%	2,75	57,7%	+ 6,8%	2,58	55,2%
Honoraires	0,57	14,0%	+ 201,7%	0,19	4,0%	- 39,0%	0,31	6,6%
Achats et autres charges externes	1,18	29,0%	- 12,3%	1,35	28,3%	- 0,7%	1,36	29,1%
Autres charges de gestion courante	0,21	5,2%	- 14,8%	0,25	5,2%	+ 1,5%	0,25	5,3%
Dotations courantes	0,01	0,2%	- 95,8%	0,23	4,8%	+ 27,4%	0,18	3,9%
Coût de fonctionnement	4,09	100,0%	- 14,3%	4,77	100,0%	+ 2,1%	4,68	100,0%
Charges exceptionnelles						- 100,0%	0,00	0,0%

Source : ANCOLS (exploitation des données comptables fournies par l'APAGL).

Quant au fonds GURL-VISALE, la décomposition de son résultat (voir Tableau 4.4 ci-après) montre que le besoin de financement de 21,2 millions d'euros en 2019 s'accroît et passe à 36,6 millions d'euros pour l'année 2020. La

¹⁰³ Ce montant comprend les provisions pour sinistres tardifs évaluées selon une méthode « fréquence x coût adaptée » pour 62,5 millions d'euros ainsi que les provisions pour sinistres à payer pour 5,5 millions d'euros.



principale composante de ce résultat est l'augmentation de la dotation des provisions pour risques s'élevant à 36,5 millions d'euros¹⁰⁴ contre une dotation de -20,3 millions d'euros en 2019. Les charges et les produits liés aux sinistres diminuent et passent de 2,8 millions d'euros en 2019 à 1,2 million d'euros (en faveur des produits) en 2020. Il convient de rappeler que la faiblesse du montant des primes nettes (0,2 million d'euros en 2020) reflète les modalités de mise en œuvre de la GRL qui se traduisent depuis 2011 par un dispositif où les primes sont désormais conservées par les assureurs et seule la sur-sinistralité est prise en charge par le fonds GURL, d'où le faible niveau des primes nettes perçues par rapport au coût des sinistres.

Tableau 4.4 : Analyse du fonds GURL-VISALE de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Primes et produits divers	0,18	100,0%	- 69,8%	0,61	64,2%	- 47,7%	0,72	64,2%
Commissions sur primes								
Subventions reçues					35,8%		0,40	35,8%
Produits nets	0,18	100,0%	- 69,8%	0,61	100,0%	- 18,5%	1,12	100,0%
Charges de sinistres - Population Action Logement								
Charges et produits liés aux sinistres - Population État	1,70	920,1%	+ 38,4%	2,76	451,2%	+ 125,4%	-10,84	-971,0%
Charges et produits divers de gestion (*)	-1,91	-1037,0%	+ 56,0%	-4,35	-711,9%	- 23,0%	-3,54	-316,9%
Solde courant	-0,03	-16,9%	+ 96,8%	-0,98	-160,7%	+ 92,6%	-13,27	-1188,0%
Variation des provisions techniques	-36,53	-19792,2%	+ 80,2%	-20,27	-3315,4%	- 442,8%	5,91	529,4%
Autres dotations et reprises								
Résultat net du fonds GURL - VISALE	-36,56	-19809,1%	- 72,0%	-21,25	-3476,0%	+ 188,9%	-7,35	-658,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs 2018 à 2020).

Note de lecture : (*) En 2019, les subventions inter-fonds, qui s'élèvent à 3,3 millions d'euros, ont été exclues des charges diverses de gestion pour l'analyse du fonds GURL-VISALE. En 2018, la subvention inter-fonds n'a pas été comptabilisée dans le fonds « GURL-VISALE » mais dans le fonds « Autres Garanties ».

¹⁰⁴ Le montant est composé de la variation des dotations aux provisions pour risque Fonds de Garantie nette des reprises qui s'élève à 18,6 millions d'euros et de la variation des dépréciations des prêts aux personnes physiques qui s'élève à 17,9 millions d'euros.

5 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PSEEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction (« PSEEC »)¹⁰⁵ sur la période 2018-2020. Les articles R. 313-29-2 et R. 313-29-3 du CCH définissent les règles d'utilisation des fonds issus de la PSEEC. Sa collecte est assurée par Action Logement Services depuis le 1^{er} janvier 2017. Le fonctionnement du fonds PSEEC est défini par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et par le décret de gestion des fonds n° 2017-1730 du 21 décembre 2017. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à ALS, en vertu de l'article précité. Ce dernier doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

5.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020

L'exercice est marqué par un excédent des ressources sur les emplois (hors financement de l'AFL) pour un total de 22 millions d'euros. Les ressources s'élèvent à 24,9 millions d'euros dont 22,3 millions d'euros de retours de prêts et 2,6 millions d'euros de collecte. La collecte PSEEC a chuté de 71 % sur l'exercice 2020.

Les emplois de la PSEEC s'élèvent à 2,9 millions d'euros sur l'exercice et ont financé exclusivement des personnes physiques.

5.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS PSEEC

Sur la période 2018-2020, l'analyse de la vision synoptique des flux nets observés pour le fonds PSEEC (Tableau 5.1 en page suivante) et l'étude de la vision synoptique des emplois nets observés en cumul de 2018 à 2020 (Tableau 5.2 en page suivante) révèlent les principaux constats suivants :

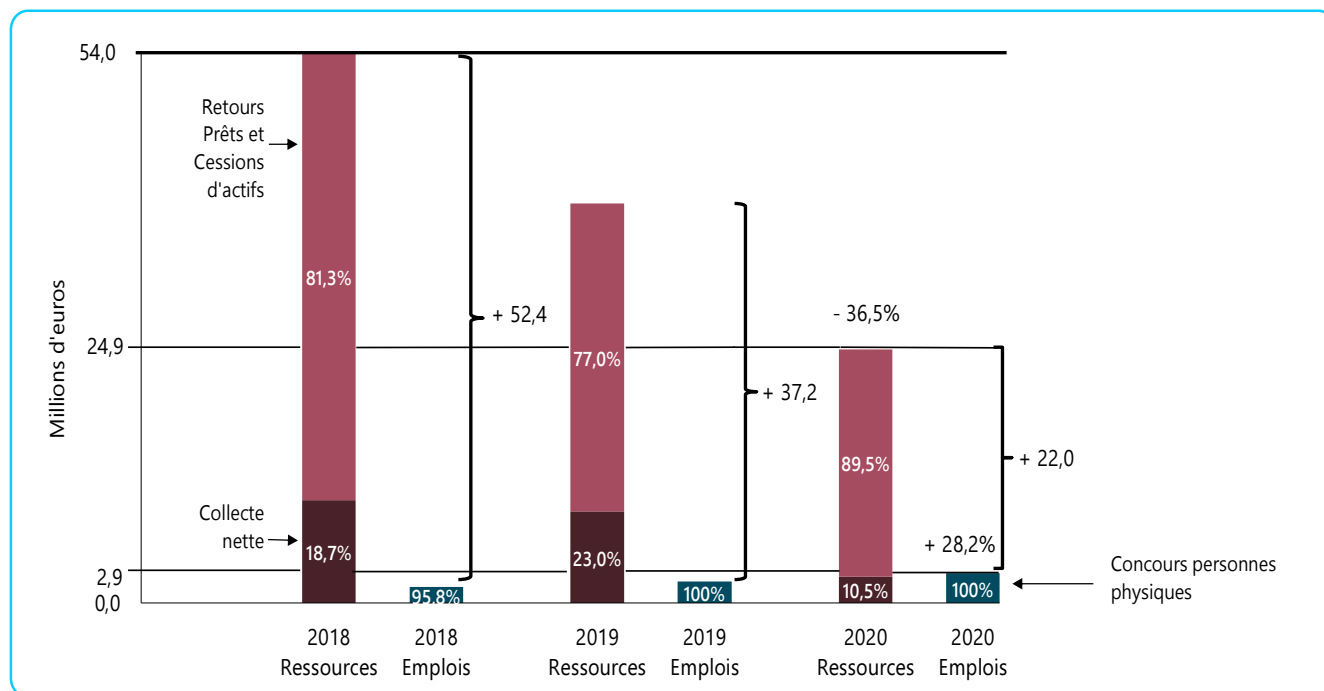
- Le financement des personnes physiques représente la totalité des nouvelles interventions réalisées en 2020 sur fonds PSEEC. Les données montrent que les concours nets au bénéfice des personnes physiques sont négatifs sur la période 2018-2020 pour 59,8 millions d'euros, ce qui continue à renforcer les réserves du fonds PSEEC de la période ;
- Aucune intervention n'a été réalisée sur l'exercice 2020 au profit des personnes morales.

Dans la convention quinquennale 2018-2022 (article 6.5), il est prévu un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros pour financer des programmes de construction. Le décret n° 2019-727 relatif aux emplois de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction paru le 9 juillet 2019 autorise ce type de financement

¹⁰⁵ La PSEEC (participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction) est un versement volontaire effectué par une entreprise afin d'augmenter sa participation ou par une entreprise du secteur non assujetti souhaitant faire bénéficier les prestations Action Logement à ses salariés. Il peut être réalisé sous forme de subvention ou de prêt sans intérêts. Les règles d'utilisation des fonds font l'objet d'une convention spécifique entre l'entreprise et Action Logement. Les emplois prévus par la convention doivent être de la même nature que ceux de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

défini par la convention quinquennale¹⁰⁶. Dans ce cadre, 100 millions ont été versés au titre de l'exercice 2020¹⁰⁷. Depuis l'exercice 2018, ALS comptabilise les transferts de droits entre les fonds PEEC et PEAEC. À compter de l'exercice 2019, il en est de même pour les transferts de droits entre les fonds PEEC et PSEEC. En pratique, cette opération s'est traduite dans le compte de résultat d'ALS de l'année 2020 par une subvention reçue dans le fonds PEEC pour 7,4 millions d'euros et une subvention versée dans chaque fonds, à savoir 3,9 millions d'euros pour le fonds PEAEC et 3,5 millions pour le fonds PSEEC. Pour rappel, en 2019, la subvention reçue dans le fonds PSEEC s'élevait à 6,3 millions d'euros et la subvention versée dans le fonds PEAEC atteignait 5,1 millions d'euros.

Graphique 5.1 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois (hors AFL) au titre de la PSEEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : Les aides assimilées à des subventions pour les personnes morales et les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé. Aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises depuis 2019, les concours aux personnes morales n'apparaissent donc pas sur ce graphique.

¹⁰⁶ La réglementation de la PSEEC en vigueur jusqu'alors ne prévoyait pas le financement de l'AFL sur les réserves du fonds PSEEC, comme rappelé dans l'introduction du présent chapitre.

¹⁰⁷ L'exercice 2020 constitue le dernier exercice de financement de l'AFL prélevé sur le fonds PSEEC.

Tableau 5.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PSEEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018	
	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts		5,3	-5,3		0,0	8,3	-8,3		-16,4	
Titres										
Subventions										
Total Personnes Morales		5,3	-5,3		0,0	8,3	-8,3		-16,4	
Prêts	2,0	17,0	-15,0		2,1	21,9	-19,8		-25,9	88,0
Subventions	0,9		0,9		0,0		0,0		0,0	
Total Personnes Physiques	2,9	17,0	-14,0		2,1	21,9	-19,8	0,0	-25,9	88,0
PNRU										
AFL	100		100		100		100		100	
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales	100,0		100,0		100,0		100,0		100,0	
Total lié aux interventions	102,9	22,3	80,6	0,0	102,1	30,3	71,9	0,0	57,7	88,0

Légende des couleurs :

- Emplois nets positifs
- Emplois nets à l'équilibre
- Emplois nets négatifs

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Tableau 5.2 : Vision synoptique des emplois nets observés et en cumul PSEEC de 2018 à 2020 et en-cours PSEEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Cumul 2018 - 2020				2019	2018
	Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)		Nouvelles interventions (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)		En-cours 2019	En-cours 2018
Prêts		5,3	-5,3		0,1	30,1	-30,0			
Titres							0,0			
Subventions							0,0			
Total Personnes Morales	0,0	5,3	-5,3	-6,6%	0,1	30,1	-30,0	-14,3%		
Prêts	2,0	17,0	-15,0		5,7	66,4	-60,7		0,0	88,0
Subventions	0,9		0,9		1,0		1,0			
Total Personnes Physiques	2,9	17,0	-14,0	-17,4%	6,6	66,4	-59,8	-28,4%	0,0	88,0
PNRU										
AFL	100,0		100,0		300,0		300,0			
ANAH/FNAL										
ANIL/ADIL										
Total Politiques Publiques Nationales	100,0	97,1%	100,0	124,0%	300,0	97,8%	300,0	142,7%		
Total lié aux interventions	102,9	100,0%	80,6	100,0%	306,7	96,5	210,2	100,0%	0,0	88,0

Légende des couleurs :

- Flux financier positif
- Flux financier à l'équilibre
- Flux financier négatif

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2018 à 2020).

Les ressources de la PSEEC se composent de la collecte volontaire et des retours de prêts des personnes morales et des personnes physiques.

5.3 COLLECTE PSEEC

La collecte totale ressort à 2,6 millions d'euros pour la PSEEC au titre de l'exercice 2020 contre 9 millions d'euros pour l'exercice 2019, soit une baisse significative de 71,0% (voir Tableau 5.3 ci-dessous). Le niveau de ces versements dépend de la volonté des entreprises. La participation volontaire sous forme de prêt atteint un solde négatif en 2020 et s'élève à -2,2 millions d'euros. Ce montant s'obtient en retranchant les remboursements de la collecte sous forme de prêts aux entreprises (2,3 millions d'euros) à la participation volontaire de l'exercice (0,1 million d'euros).

La participation volontaire présente une baisse significative et passe de 8,3 millions d'euros en 2019 à 0,1 million d'euros en 2020. Les entreprises ont diminué leur versement volontaire au regard du solde positif disponible dans les comptes. En 2019, le solde disponible se montait à 37,2 millions d'euros¹⁰⁸, ce qui a eu pour conséquence une baisse des versements volontaires en 2020. L'entité Pôle emploi, l'un des principaux contributeurs à la PSEEC a versé 0,4 million d'euros en 2020 contre 8 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 95%. Quant à l'entité La Poste, elle n'a réalisé aucun versement en 2020 alors qu'elle avait versé 0,3 million d'euros en 2019.

Tableau 5.3 : PSEEC nette reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation volontaire subventions	4,77	182,2%	3,97	44,1%	+ 20,1%	4,61	45,6%
Participation volontaire nette sous forme de prêts	-2,15	-82,2%	5,04	55,9%	- 142,7%	5,50	54,4%
Collecte totale nette PSEEC	2,62	100,0%	9,01	100,0%	- 71,0%	10,11	100,0%

Source : ANCOLS (recueils provisoires et définitifs exercices 2018 à 2020).

5.4 RETOURS DE PRETS PSEEC

Comme le montre le Tableau 5.4 ci-après, les ressources issues des retours de prêts se montent à 22,3 millions d'euros contre 30,3 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 26,3%.

Tableau 5.4 : Retours de prêts personnes morales et personnes physiques de 2018 à 2020 sur fonds PSEEC

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Groupe Action Logement	4,47	20,1%	6,06	20,0%	- 26,2%	12,92	29,4%
Hors Groupe Action Logement	0,84	3,8%	2,22	7,3%	- 62,2%	3,42	7,8%
Non ventilés			0,04	0,1%	- 100,0%	0,12	0,3%
Personnes morales	5,31	23,8%	8,31	27,5%	- 36,1%	16,45	37,5%
Prêts accession directs	16,26	72,9%	20,94	69,2%	- 22,3%	26,29	59,9%
Prêts travaux	0,72	3,2%	0,99	3,3%	- 27,5%	1,14	2,6%
Prêts locatifs	0,01	0,0%	0,01	0,0%	- 34,2%	0,02	0,0%
Autres prêts							0,0%
Personnes physiques	16,99	76,2%	21,94	72,5%	- 22,6%	27,45	62,5%
Total PSEEC	22,30	100,0%		100,0%	- 26,3%	43,90	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

La baisse des retours de prêts sur les trois derniers exercices (2020, 2019 et 2018) s'explique par la diminution des prêts accordés aux personnes physiques observée depuis 2016 (2,0 millions d'euros en 2020 contre 2,1 millions d'euros en 2019, 1,6 million d'euros en 2018, 2,8 millions d'euros en 2017 et 10,5 millions d'euros en 2016).

5.4.1 Retours de prêts accordés aux personnes morales

Les retours de prêts accordés aux personnes morales atteignent 5,3 millions d'euros en 2020 (cf. Tableau 5.4 ci-dessus) contre 8,3 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 36,1% par rapport à l'exercice 2019.

¹⁰⁸ 37,2 millions d'euros = 39,3 millions d'euros (ressources PSEEC) – 2,1 millions d'euros (financements accordés aux personnes physiques).

5.4.2 Retours de prêts accordés aux personnes physiques

Les retours de prêts accordés aux personnes physiques s'élèvent à 17,0 millions d'euros en 2020 (cf. Tableau 5.4 ci-avant), soit une baisse de 22,6% par rapport à l'exercice 2019 qui présentait un solde de 21,9 millions d'euros.



Tableau 1.5 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques pour les exercices 2019 et 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)				
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)				
Allègement temporaire de quittances de loyers				
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention				
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt				
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés				
MOBILI-JEUNE				
Prêt relais Mobilité				
Aides à caractère social (R313-19-3 III)			0,09	0,4%
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)				
Social et mobilité (A)			0,09	0,4%
Gage d'espèce auprès des bailleurs				
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie				
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)				
Avances et Garanties LOCA-PASS associées				
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)				
Financements locatifs non ventilés				
Locatif (B)				
Prêts travaux hors cas spécifiques				
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)				
Situations de handicap (R313-19-1 III a)				
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)				
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)				
Performance énergétique (R313-19-1 III f)				
Travaux (C)	1,09	6,4%	1,37	6,3%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)				
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)				
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve				
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux				
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux				
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession				
Financements accession non ventilés				
Accession (D)	11,39	67,0%	14,50	66,1%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement				
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement				
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,11	0,6%		
Propriétaire : prêt pour rachat de logement				
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,11	0,6%		
Divers et autres financements non ventilés (F)	4,40	25,9%	5,98	27,3%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	16,99	100,0%	21,94	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Notes de lecture :

La répartition par nature des retours de prêts aux personnes physiques n'était pas disponible pour l'exercice 2018.

La rubrique « Divers et autres financements non ventilés » déclarée par ALS est trop significative au regard du niveau total des financements PSEEC. ALS doit affiner son suivi par code activité pour les exercices futurs.

5.5 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES MORALES

Au titre de l'exercice 2020, aucun financement aux personnes morales n'a été sollicité par les entreprises. En 2019, les financements accordés aux personnes morales étaient également nuls, contre 0,1 million d'euros en 2018. La convention quinquennale 2018-2022 prévoit un complément de financement de l'AFL sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC à hauteur de 300 millions d'euros. En 2018, en 2019 et en 2020, une subvention annuelle de 100 millions d'euros a été versée via le fonds PSEEC à l'AFL.

Tableau 5.6 : Financements PSEEC accordés aux personnes morales de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts						0,07	100,0%
Titres							
Subventions							
Concours Personnes morales PSEEC						0,07	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

5.6 FINANCEMENT PSEEC DE PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés au titre de la PSEEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 2,9 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 5.7, ci-après) contre 2,1 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 39,6%.

Les concours aux personnes physiques sur fonds PSEEC **sont essentiellement constitués de prêts (68,3%)**. On observe qu'ils baissent légèrement de 4,1% par rapport à l'exercice 2019, passant de 2,1 millions d'euros à 2,0 millions d'euros en 2020. Pour rappel, ces aides sont versées selon les demandes des entreprises.

Tableau 5.7 : Financements PSEEC accordés aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts Personnes physiques	2,01	68,3%	2,10	99,4%	- 4,1%	1,56	99,1%
Subventions Personnes physiques	0,93	31,7%	0,01	0,6%	+ 999,9%	0,01	0,9%
Concours Personnes physiques PSEEC (A)	2,94	100,0%	2,11	100,0%	+ 39,6%	1,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

5.6.1 Analyse des financements PSEEC de personnes physiques selon le type d'opérations financées

L'analyse par code activité (voir Tableau 5.8, en page suivante) des financements accordés aux personnes physiques fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont l'accession et les travaux.

Les opérations d'accession atteignent 1,7 million d'euros en 2019, contre 1,9 million en 2018, ce qui représente une baisse de 7,1% par rapport à l'exercice précédent. Quant aux opérations de travaux, elles sont en hausse de 23,2% par rapport à l'exercice 2019 pour atteindre un solde de 0,3 million d'euros en 2020.



Tableau 5.8 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Prêts SECURI-PASS (R313-19-3 V c)								
Refinancement Prêts plus onéreux (R313-19-3 V a)								
Allègement temporaire de quittances de loyers								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention								
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt				0,03	1,2%	+ 68,2%	0,02	1,0%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
MOBILI-JEUNE				0,00	-0,4%			
Prêt relais Mobilité								
Aides à caractère social (R313-19-3 III)								
Actions Territoires spécifiques (R313-19-3 VI)								
Social et mobilité (A)				0,03	1,2%	+ 67,6%	0,02	1,0%
Gage d'espèce auprès des bailleurs								
Engag. vers. à 1ère demande au titre du dépôt de garantie								
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)								
Avances et Garanties LOCA-PASS associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)								
Financements locatifs non ventilés								
Locatif (B)								
Prêts travaux hors cas spécifiques								
Catastrophes naturelles (R313-19-1 III e)								
Situations de handicap (R313-19-1 III a)	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%
Bénéficiaires subventions ANAH (R313-19-1 III b)								
Copropriétés dégradées (R313-19-1 III c)								
Performance énergétique (R313-19-1 III f)								
Travaux (C)	0,31	10,4%	+ 23,2%	0,25	11,8%	+ 102,1%	0,12	7,8%
Logement locatif intermédiaire privé (R313-19-2 V)								
PASS-FONCIER (R313-19-1 I)								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Acquisition neuve								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Sans travaux	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%	+ 69,4%	1,09	-35,2%
Prêts accession (R313-19-1 II) - Avec travaux								
Prêts accession (R313-19-1 II) - Location-accession								
Financements accession non ventilés								
Accession (D)	1,72	58,3%	- 7,1%	1,85	87,6%	+ 7,5%	1,72	109,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,01	0,00						
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement								
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,05	0,02						
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,06	2,0%						
Divers et autres financements non ventilés (F)	0,86	29,3%	+ 100,0%	-0,01	-0,6%	+ 100,0%	-0,28	-17,8%
Financements Personnes physiques PSEEC (A+B+C+D+E+F)	2,94	100,0%	+ 39,6%	2,11	100,0%	+ 33,9%	1,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : En 2020 et en 2019, l'Agence n'a pas obtenu le détail par nature des financements sous forme de prêts travaux et de prêts accession. Par ailleurs, en 2020, l'Agence constate un écart de 0,9 million d'euros entre les données comptables (2,9 millions d'euros) et les données opérationnelles d'ALS (2,1 millions d'euros). Cet écart est représenté dans la catégorie « Divers et autres financements non ventilés ».

La répartition des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 5.9 en page. 171) met en évidence une forte concentration dans la région Île-de-France avec 0,6 million d'euros en 2020 (soit 18,8% des financements). Les deux autres principales régions bénéficiaires de la PSEEC en 2020 sont le Centre-Val de Loire avec 0,3 million d'euros (soit 8,8% des financements) et l'Auvergne-Rhône-Alpes avec 0,2 million d'euros (soit 6,7% des financements).

Tableau 5.9 : Répartition régionale des financements PSEEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2018 à 2020

Données en millions d'euros

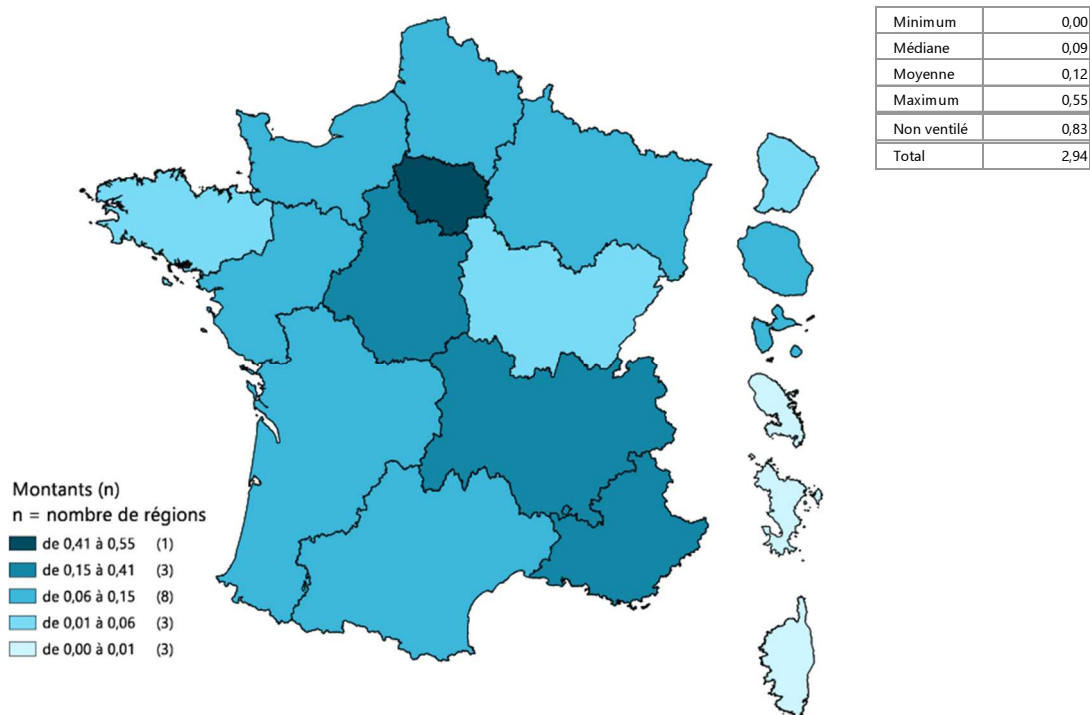
Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	0,20	6,7%	- 56,0%	0,45	21,2%	+ 234,8%	0,13	8,5%
Bourgogne-Franche-Comté	0,04	1,4%	- 34,2%	0,06	3,0%	- 13,8%	0,07	4,7%
Bretagne	0,05	1,8%	+ 999,9%	0,00	0,1%	- 98,5%	0,08	5,0%
Centre-Val de Loire	0,26	8,8%	+ 36,2%	0,19	9,0%	+ 153,8%	0,08	4,8%
Grand Est	0,07	2,2%	+ 37,2%	0,05	2,3%	- 57,7%	0,11	7,2%
Hauts-de-France	0,14	4,6%	- 16,0%	0,16	7,6%	+ 24,2%	0,13	8,2%
Île-de-France	0,55	18,8%	- 7,0%	0,59	28,2%	- 22,5%	0,77	48,7%
Normandie	0,09	3,2%	+ 160,8%	0,04	1,7%	- 55,3%	0,08	5,1%
Nouvelle-Aquitaine	0,08	2,8%	- 5,6%	0,09	4,2%	+ 47,2%	0,06	3,8%
Occitanie	0,13	4,3%	- 7,2%	0,14	6,5%	- 12,2%	0,16	9,9%
Pays de la Loire	0,11	3,8%	- 59,8%	0,28	13,3%	+ 331,4%	0,07	4,1%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,17	5,7%	-25,3%	0,22	10,6%	82,2%	0,12	7,8%
Corse								
Guadeloupe	0,11	3,7%		0,03	1,5%			
Guyane	0,02	0,7%						
Martinique				0,02	0,9%			
Mayotte								
Réunion	0,09	3,1%						
Divers non ventilés	0,83	28,3%	- 491,4%	-0,21	-10,1%	- 24,2%	-0,28	-17,8%
Financements Personnes Physiques PSEEC	2,94	100,0%	+ 39,6%	2,11	100,0%	+ 33,9%	1,58	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : L'Agence constate un écart entre les données comptables (2,9 millions d'euros) et les données de gestion d'ALS (2,1 millions d'euros). Cet écart est comptabilisé dans la rubrique « Divers non ventilé ».

5

Carte 5.1 : Répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques en 2020 selon l'adresse des opérations financées



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasses). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques pour les financements accordés aux personnes physiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées. Par ailleurs, l'Agence constate un écart entre les données comptables des financements PSEEC accordés aux personnes physiques (2,9 millions d'euros) et les données de gestion d'ALS (2,1 millions d'euros) pour l'exercice 2020. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.



6 RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

Le présent chapitre présente une analyse détaillée des flux financiers annuels de ressources et d'emplois pour la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (« PEAEC » ou « PEEC agricole ») sur la période 2018-2020. Le fonctionnement de la PEAEC est codifié aux articles L. 716-2 à L. 716.5 du Code rural et de la pêche maritime. La PEAEC impose aux employeurs agricoles, occupant au minimum 50 salariés agricoles, une obligation d'investissement d'un montant minimal de 0,45% de leur masse salariale en CDI. Cette participation est entrée en vigueur en 2008 et les premiers emplois ont été observés sur l'année 2009. Sa collecte est désormais assurée par Action Logement Services. Le fonctionnement du fonds PEAEC est défini par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et par le décret de gestion des fonds. En outre, avant l'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH dans sa version issue de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction excluait les entreprises agricoles de 50 salariés et plus au versement volontaire de la PSEEC. Depuis le 25 novembre 2018, date d'entrée en vigueur de la loi ELAN, l'article L. 313-19-2, I-4° du CCH permet aux entreprises assujetties à la PEAEC de verser volontairement de la PSEEC. Les modalités de versement volontaire de la PSEEC n'ont pas été modifiées, les entreprises souhaitant user de cette faculté devant conclure un contrat les liant à Action Logement, en vertu de l'article précité. Ce contrat doit expressément mentionner que le versement volontaire intervient en dehors du versement obligatoire et contenir les contreparties liées à un tel versement.

6.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020

L'exercice est marqué par un excédent des ressources sur les emplois pour un total de 14,7 millions d'euros. Les ressources s'élèvent à 37,8 millions d'euros dont 30,4 millions d'euros de collecte et 7,4 millions d'euros de retours de prêts. La collecte PEAEC progresse de 13 % sur la période pour atteindre 30,4 millions d'euros.

Les emplois de la PEAEC destinés aux personnes physiques ont été multipliés par deux sur l'exercice et s'établissent à 23,1 millions d'euros, notamment grâce aux aides accordées dans le cadre du PIV pour 12,6 millions d'euros. Les aides accordées issues de la convention quinquennale augmentent de 7,4 % et s'élèvent à 10 millions d'euros. Enfin, Action Logement Services a mis en place des aides COVID à hauteur de 0,5 million d'euros.

6.2 SYNOPSIS DES RESSOURCES ET EMPLOIS DE LA PEAEC

La vision synoptique des emplois nets observés pour les fonds de la PEAEC présentée dans le Tableau 6.1 montre que les financements sont exclusivement dédiés aux personnes physiques dans le cadre de la PEAEC sur l'exercice 2020.

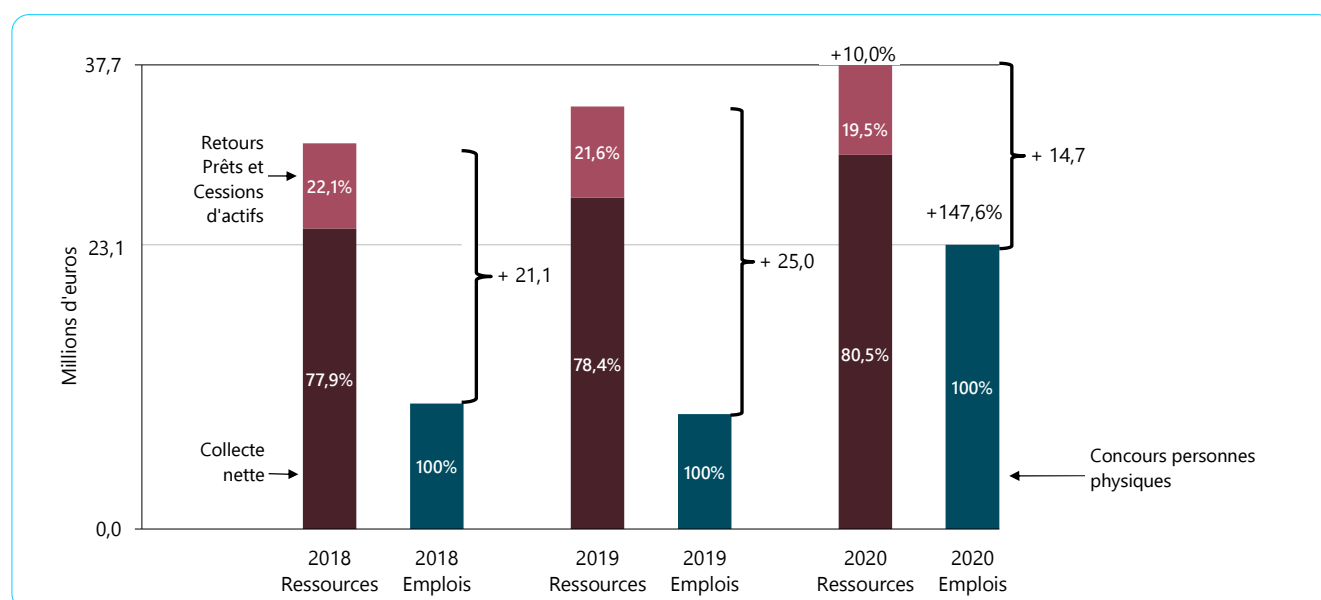
Les financements accordés aux personnes physiques génèrent des emplois nets de 15,7 millions d'euros pour l'exercice 2020. À l'exception des emplois nets relatifs aux prêts qui sont négatifs en 2020, les différentes catégories d'emplois sont positives ou à l'équilibre sur la période 2018 à 2020. Depuis l'exercice 2018, ALS ventile les transferts de droits de réservations entre les fonds PEEC et PEAEC. Ils sont comptabilisés comme des opérations d'achats/ventes d'attributions locatives de réservations à l'aide de codes activité dédiés. En pratique, cette opération s'est traduite dans le compte de résultat d'ALS de l'année 2020 par une subvention reçue dans le

fonds PEEC pour 7,4 millions d'euros et une subvention versée dans le fonds PEAEC pour 3,9 millions d'euros et 3,5 millions d'euros pour le fonds PSEEC.

Les ressources de la PEAEC progressent sur la période 2018-2020 (**37,7 millions d'euros en 2020**, 34,3 millions d'euros en 2019 et 31,3 millions d'euros en 2018) et demeurent supérieures aux emplois (**23,1 millions d'euros en 2020**, 9,3 millions d'euros en 2019 et 10,2 millions d'euros en 2018). L'exercice 2020 est marqué par une forte hausse des emplois, qui s'explique essentiellement par l'attribution des aides PIV sous forme de subvention pour 12,6 millions d'euros et des aides COVID pour 0,5 million d'euros.

Comme le montre le Graphique 2 ci-après, la synthèse des principaux flux de ressources et d'emplois de la PEAEC sur la période 2018-2020 met en évidence un maintien de l'excédent des ressources sur les emplois : le solde atteint en effet **14,7 millions d'euros en 2020**, contre 25,0 millions d'euros en 2019 et 21,1 millions d'euros en 2018.

Graphique 2 : Évolution comparée des principaux flux de ressources et d'emplois au titre de la PEAEC



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : Les aides assimilées à des subventions pour les personnes physiques sont incluses dans le montant des subventions analysé.

Si l'on s'intéresse à la période cumulée 2018-2020 (cf. Tableau 6.2, ci-dessous), les emplois nets apparaissent positifs à hauteur de 21,2 millions d'euros pour le total lié aux interventions. Pour la période 2018-2020, les emplois nets sous forme de prêts représentent seulement 1,1% des emplois nets soit 0,2 million d'euros contre 69,2% pour la période 2017-2019. Cette évolution de la répartition des emplois entre les prêts et les subventions s'explique d'une part par la crise sanitaire qui a affaibli la demande de prêts de la part des personnes physiques, et d'autre part l'octroi des aides PIV sous forme de subventions pour 12,6 millions d'euros en 2020 ainsi que l'augmentation de 4,7 millions d'euros des subventions issues de la convention quinquennale entre 2019 et 2020.

Tableau 6.1 : Vision synoptique des emplois nets observés et en-cours PEAEC de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019				Exercice 2018			
	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours	Nouvelles interventions et ressources (A)	Retours et remboursements (B)	Emplois nets (A-B)	En-cours
Prêts												
Titres												
Subventions												
Total Personnes Morales												
Prêts	4,5	7,4	-2,9	53,2	8,4	7,4	1,0	46,2	9,0	6,9	2,1	45,2
Subventions	18,6		18,6		0,9		0,9		1,2		1,2	
Total Personnes Physiques	23,1	7,4	15,7	53,2	9,3	7,4	1,9	46,2	10,2	6,9	3,3	45,2
PNRU												
ANAH/FNAL												
ANIL/ADIL												
Total Politiques Publiques Nationales												
Total lié aux interventions	23,1	7,4	15,7	53,2	9,3	7,4	1,9	46,2	10,2	6,9	3,3	45,2

Légende des couleurs :

Emplois nets positifs
 Emplois nets à l'équilibre
 Emplois nets négatifs



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Tableau 6.2 : Vision synoptique des emplois nets observés en cumul 2018-2020 et en-cours PEAEC

Données en millions d'euros

	Exercice 2020						Cumul 2018-2020						2020	2019
	Emplois et ressources externes (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		Emplois et ressources externes (A)		Retours et remboursements (B)		Emplois nets (A-B)		En-cours 2020	En-cours 2019
Prêts														
Titres														
Subventions														
Total Personnes Morales														
Prêts	4,5	19,4%	7,36	100,0%	-2,9	-18,3%	21,9	51,5%	21,7	100,0%	0,2	1,1%	53,2	46,2
Subventions	18,6	80,6%			18,6	118,3%	20,7	48,5%			20,7	98,9%		
Total Personnes Physiques	23,1	100,0%	7,4	100,0%	15,7	100,0%	42,6	100,0%	21,7	100,0%	20,9	100,0%	53,2	46,2
PNRU														
ANAH/FNAL														
ANIL/ADIL														
Total Politiques Publiques Nationales														
Total lié aux interventions	23,1	100,0%	7,4	100,0%	15,7	100,0%	42,6	100,0%	21,7	100,0%	20,9	100,0%	53,2	46,2

Légende des couleurs :

Flux financier positif
 Flux financier à l'équilibre
 Flux financier négatif



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Malgré la mise en place de conventions¹⁰⁹ de mutualisation pour favoriser la distribution des emplois de la PEAEC, il est à noter une continuité de la sous-consommation des emplois de la PEAEC par rapport aux ressources. En dépit de l'alignement de l'ensemble des produits PEAEC dédiés aux salariés agricoles sur les produits proposés par le fonds PEEC, les emplois demeurent en-deçà du niveau des ressources. On observe ainsi une distorsion en continu entre les emplois de la PEAEC et les ressources cumulées par le secteur soulignée par le solde de trésorerie cumulée hors frais de gestion sur la période 2008-2020 qui se monte à 236,7 millions d'euros en 2020, comme l'indique le Tableau 6.3 ci-après. Les frais de fonctionnement imputés sur le fonds PEAEC pour l'exercice 2020 s'élèvent à 3,2 millions d'euros et connaissent une baisse de 87,6% entre 2019 et 2020. On relève néanmoins que ces frais retrouvent un niveau comparable à celui de 2018.

¹⁰⁹ Deux conventions de mutualisation ont été signées avec ALS, l'une avec la COOP de France le 29 novembre 2016 et l'autre avec l'interbranche agricole le 14 mars 2017.



La trésorerie nette des frais de gestion sur la période 2008-2020 déclarés par les ex-collecteurs jusqu'en 2016 puis par ALS à partir de 2017 s'élève à 191,6 millions d'euros (cf. Tableau 6.4, ci-dessous). Les frais de gestion sur la PEAEC ne sont plus calculés sur les ressources mais au prorata des charges de chaque fonds visé aux 1° à 4° du I de l'article L-313-19-2 du CCH. Ces frais de gestion sont désormais régis par l'arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds de fonctionnement.

Tableau 6.3 : Évolution de la trésorerie de la PEAEC depuis 2008

Données en millions d'euros													
Rubriques	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Flux annuel de trésorerie	14,65	24,99	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61
Trésorerie cumulée	236,66	222,01	197,02	175,89	155,29	138,21	123,10	106,03	88,46	73,27	58,50	41,55	21,61

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2020).

Tableau 6.4 : Évolution du flux de la trésorerie nette des frais de gestion depuis 2008

Rubriques	Données en millions d'euros													
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	Total
Flux de trésorerie hors frais de gestion (A)	14,65	24,99	21,13	20,60	17,08	15,11	17,07	17,57	15,20	14,76	16,96	19,94	21,61	236,66
Frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (B)	3,18	25,55	8,66	0,24	1,17	1,14	1,12	1,04	0,82	0,77	0,66	0,67	0,00	45,02
Flux de trésorerie nette des frais de gestion déclarés par les ex-CIL puis ALS (A-B)	11,47	-0,56	12,47	20,36	15,91	13,97	15,95	16,53	14,38	13,99	16,29	19,27	21,61	191,64

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2008 à 2020).

6.3 COLLECTE PEAEC

La collecte totale effectuée auprès des employeurs agricoles occupant au minimum 50 salariés agricoles sur les rémunérations versées aux salariés en CDI, s'effectue exclusivement par des subventions. Elle s'élève à **30,4 millions d'euros en 2020, soit une hausse de 13% par rapport à 2019** (cf. Tableau 6.5, ci-dessous) qui s'explique essentiellement par le versement de la collecte PEAEC de 32 nouvelles entités cotisantes pour 1,9 million d'euros par rapport à l'exercice 2019. Parmi ces dernières, quelques entités de la MSA (MSA AIN-RHONE) et du Crédit Agricole (CA-GIP) ont versé de la collecte PEAEC en 2020 alors qu'elles réalisaient auparavant des investissements directs auprès de leurs salariés. Depuis 2019, certaines filiales du groupe Crédit Agricole cotisent à la PEAEC alors qu'elles cotisaient auparavant à la PEEC. Ce basculement d'une entité du régime PEEC vers le régime PEAEC est financièrement défavorable au fonds PEEC, car l'assiette de calcul de la PEAEC assise sur la masse salariale en CDI est moins importante que celle de la PEEC qui est quant à elle assise sur la masse salariale totale.

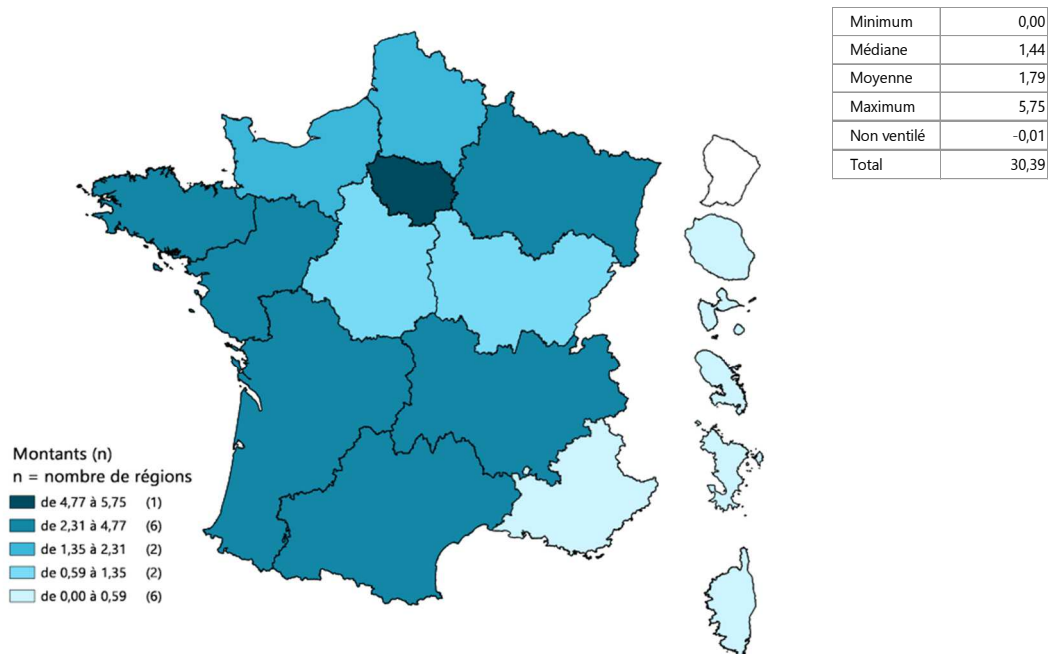
Tableau 6.5 : PEAEC nette reçue de 2018 à 2020

Données en millions d'euros							
Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Participation obligatoire subventions	30,39	100,0%	26,90	100,0%	+ 13,0%	24,40	100,0%
Collecte totale PEAEC	30,39	100,0%	26,90	100,0%	+ 13,0%	24,40	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020, 2019 et 2018).

L'analyse par code activité de la répartition géographique de la collecte 2020 selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte (cf. Carte 6.1) montre que les cotisants se situent principalement dans les régions suivantes : l'Île-de-France (18,9% de la collecte totale), la Bretagne (12,5%), le Grand Est (10,6%), et l'Auvergne-Rhône-Alpes (10,1%).

Carte 6.1 : Répartition régionale en 2020 de la collecte nette totale selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, la présentation des données géographiques est réalisée selon l'adresse de l'entreprise émettrice du paiement de la collecte. Le non ventilé correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales de la collecte transmise par ALS sont des données de gestion qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité.

6.4 RETOURS DE PRETS PEAEC

Les retours de prêts pour 2020 quant à eux s'élèvent à 7,4 millions d'euros, soit une baisse de 0,8% par rapport à 2019. Ils sont entièrement issus des retours de prêts accordés à des personnes physiques (cf. Tableau 6.6, ci-dessous). Les prêts accession directs et les prêts travaux représentent la part la plus importante des retours de prêts en 2020, soit respectivement 65,6% et 33,5%.

Tableau 6.6 : Retours de prêts PEAEC accordés aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Retours prêts Personnes morales							
Prêts accession directs	4,82	65,6%	4,70	63,4%	+ 2,6%	4,10	59,2%
Prêts travaux	2,46	33,5%	2,64	35,6%	- 6,6%	2,74	39,5%
Prêts locatifs	0,07	0,9%	0,08	1,1%	- 15,1%	0,09	1,3%
Autres prêts							
Retours prêts Personnes physiques	7,36	100,0%	7,42	100,0%	- 0,8%	6,92	100,0%
Retours prêts PEAEC	7,36	100,0%	7,42	100,0%	- 0,8%	6,92	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020, 2019 et 2018).

L'analyse des retours de prêts aux personnes physiques par code activité (cf. Tableau 6.7, ci-après) fait ressortir que l'accession représente 65,2% des retours de prêts en 2020. Les retours de prêts travaux représentent quant à eux 33,5% du montant total de l'année. Le locatif constitué des avances AGRI-LOCA-PASS ne représente que 0,9% de retours de prêts personnes physiques.

Tableau 6.7 : Répartition des retours de prêts aux personnes physiques pour l'exercice 2019 et 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Montant	%	Montant	%
Agri-Mobilité				
MOBILI-JEUNE				
Prêt relais Mobilité				
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention				
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt				
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés				
Social et mobilité (A)				
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,07	0,9%	0,08	1,1%
Avances et Garanties LOCA-PASS associées				
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)				
Locatif (B)	0,07	0,9%	0,08	1,1%
Agrandissement ou réhabilitation	2,46	33,5%	2,63	35,4%
Autres travaux hors situations particulières				
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)				
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH				
Copropriétés dégradées				
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH				
Catastrophes naturelles				
Amélioration de la performance énergétique				
Financements travaux - Non ventilé				
Travaux (C)	2,46	33,5%	2,63	35,4%
Acquisition neuve	4,79	65,2%	4,67	63,0%
Acquisition sans travaux				
Acquisition avec travaux				
Location-Accession				
Financements accession - Non ventilé				
Accession (D)	4,79	65,2%	4,67	63,0%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier	0,03	0,4%	0,03	0,4%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement				
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,03	0,4%	0,03	0,4%
Divers non ventilé (F)			0,01	0,1%
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F)	7,36	100,0%	7,42	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020).

6.5 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES MORALES

Au cours de la période étudiée, dans le présent rapport et selon les données recueillies par l'Agence, aucun financement au profit des personnes morales n'a été réalisé sur le fonds PEAEC.

6.6 FINANCEMENTS PEAEC : PERSONNES PHYSIQUES

Les emplois réalisés en 2020 au titre de la PEAEC et au bénéfice des personnes physiques s'élèvent à 23,1 millions d'euros (cf. Tableau 6.8, ci-après) contre 9,3 millions d'euros en 2019, soit une augmentation de 147,6% entre les

deux exercices étudiés qui s'explique essentiellement par l'attribution des aides issues du PIV pour 12,6 millions d'euros et des aides COVID pour 0,5 million d'euros au cours de l'exercice 2020.

6.6.1 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la forme des financements

Les emplois réalisés en 2020 au titre de la PEAEC s'élèvent à 23,1 millions d'euros (voir ci-après le Tableau 6.8) et sont intégralement au bénéfice des personnes physiques. Les prêts accordés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 4,5 millions d'euros et diminuent de 47% sur la période car ALS a reçu moins de demandes des personnes physiques. Le total des subventions accordées au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 18,6 millions d'euros contre 0,9 million d'euros en 2019. Les subventions constituent la première source de financement 2020, à l'instar des précédentes années.

Les subventions accordées aux salariés agricoles sur la base des axes de la convention quinquennale¹¹⁰ s'élèvent à 5,5 millions d'euros contre 0,9 million d'euros en 2019. Dans une logique de consommation de la trésorerie disponible de la PEAEC pour les salariés agricoles, Action Logement Services a étendu au secteur agricole trois produits du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) :

- Une aide à la mobilité encourageant entre autres le rapprochement domicile-travail et améliorant le pouvoir d'achat des salariés modestes en mobilité ;
- Une aide pour la rénovation énergétique permettant aux salariés agricoles d'améliorer leurs conditions d'habitat et de maîtriser leurs budgets énergétiques ;
- Et une aide pour l'habitat inclusif qui vise à favoriser le maintien à domicile des retraités âgés ou des personnes dépendantes en améliorant leurs conditions d'habitat dans l'optique de répondre aux enjeux du vieillissement.

Dans le cadre de cette extension des axes du PIV aux salariés agricoles, les partenaires sociaux ont décidé en 2019 d'allouer une enveloppe de 30 millions d'euros afin de proposer aux salariés agricoles, des financements identiques à certains dispositifs issus du PIV. Au titre de l'exercice 2020, le montant des subventions versées s'élève à 12,6 millions d'euros.

Au 30 juin 2021, l'enveloppe globale de 30 millions d'euros, allouée par les partenaires sociaux pour les aides du PIV, a été entièrement consommée. Pour rappel, la répartition de cette enveloppe comprend 1,5 million d'euros pour l'aide à la mobilité, 14,5 millions d'euros pour l'aide à l'adaptation du logement au vieillissement et 14 millions d'euros pour l'aide à la rénovation énergétique.

¹¹⁰ Les dispositifs de la PEAEC ne sont pas concernés par les engagements de la convention quinquennale et du PIV. Cependant, un alignement des dispositifs PEEC est effectué sur les dispositifs de la PEAEC à chaque création et/ou élargissement d'un dispositif relatif à la PEEC.



Tableau 6.8 : Financements aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%
Prêts accession directs	3,39	75,6%	6,38	75,5%	- 46,9%	6,70	74,3%
Prêts travaux	1,05	23,4%	1,99	23,6%	- 47,5%	2,23	24,8%
Prêts locatifs	0,04	1,0%	0,08	0,9%	- 45,2%	0,08	0,9%
Autres prêts							
Prêts Personnes physiques	4,48	19,4%	8,45	90,6%	- 47,0%	9,01	88,4%
Subventions Personnes physiques	5,54	24,0%	0,88	9,4%	+ 532,1%	1,18	11,6%
Total des aides issues de la convention quinquennale	10,02	43,4%	9,33	100,0%	+ 7,4%	10,19	100,0%
Mobilité							
Aide à la mobilité Emploi - Logement	0,65	5,2%					
Habitat inclusif							
Adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance	3,25	25,9%					
Rénovation énergétique							
Travaux de rénovation énergétique du parc privé	8,65	68,9%					
Subventions Personnes physiques PIV	12,56	100,0%					
Total des aides issues du PIV	12,56	54,4%					
Aides COVID	0,52	2,2%					
Concours Personnes physiques - PEAEC	23,09	100,0%	9,33	100,0%	+ 147,6%	10,19	100,0%
Total prêt personnes physiques	4,48	19,4%	8,45	90,6%	- 47,0%	9,01	88,4%
Total subventions personnes physiques	18,61	80,6%	0,88	9,4%	+ 999,9%	1,18	11,6%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : En 2019, la subvention PIV de 0,08 million d'euros n'a pas été présentée, le montant étant non significatif.

Le Tableau 6.9 ci-après présente l'ensemble des aides accordées aux salariés agricoles. Ces emplois sont répartis en fonction des dispositifs de la convention quinquennale et du PIV. Pour rappel, les emplois PEEC sont transposés sur les emplois PEAEC étant donné que ce fonds est exclu du champ d'action de la convention quinquennale et de ses avenants. A la différence du fonds PEEC, la majorité des aides PEAEC sont accordées uniquement aux salariés agricoles en CDI travaillant dans une entreprise de plus 50 salariés et qui versent de la collecte PEAEC. Ces dispositifs ne sont donc pas mutualisés, à savoir que ces dispositifs ne sont pas ouverts à l'ensemble des salariés agricoles appartenant ou non à une entreprise cotisante de la PEAEC et ne s'appliquent pas à tout type de contrat de travail (CDD, CDI, intérimaire, alternant). Deux accords de mutualisation ont été signés dans les familles professionnelles COOP de France et interbranche agricole en 2019. Cependant, ces accords ne sont pas opérationnels, car ils n'imposent pas d'objectifs de consommation d'enveloppes.

Afin de consommer davantage la trésorerie disponible de la PEAEC, les partenaires sociaux représentant les familles professionnelles cotisantes souhaitent mettre en place une mutualisation « à la carte » de certains dispositifs à savoir le prêt accession et le prêt travaux.

De nouvelles aides ont été ajoutées en 2021 au panel des emplois de la PEAEC agricole. Il s'agit de « Mon job, mon logement » et de la prime accession qui sont des droits ouverts s'adressant à l'ensemble des salariés agricoles de manière mutualisée. Ces dispositifs concernent toutes les entreprises agricoles qu'elles soient cotisantes ou pas.

Une enquête sur les dispositifs PEAEC¹¹¹ a été réalisée par le ministère de l'agriculture en 2020. Cette étude a été menée auprès de 4 organisations professionnelles et 2 syndicats de salariés. Les résultats sont globalement en adéquation avec les recommandations formulées par l'agence dans son étude réalisée en 2019 sur l'efficacité et l'efficience de la PEEC agricole. En effet, la sous-consommation de la trésorerie disponible ainsi que le manque de visibilité des produits PEAEC sont des constats émis par les entités répondantes. La non-mutualisation des

¹¹¹ Enquête réalisée par la Direction Générale de la Performance économique et environnementale des Entreprises (DGPE) de novembre 2020 à mars 2021

emplois est perçue comme étant un frein dans la mesure où les plus petites entreprises ne disposant pas d'un solde de trésorerie suffisant ne peuvent répondre aux besoins de leurs salariés. Enfin, les accords de mutualisation n'ont pas montré leur efficacité depuis leur mise en place en 2019, au vu de la faible consommation de la trésorerie de ce fonds.

Tableau 6.9 : Présentation des aides PEAEC

Données en millions d'euros

Aides PEAEC	Non-mutualisée	Droit ouvert (*)	Enveloppe allouée	Entreprises cotisantes
Aides classiques				
Agri-accession	✓			✓
Agri-travaux	✓			✓
Agri Loca-pass	✓			✓
Agri-mobilité	✓			✓
Agri-mobili-jeune	✓			✓
Aides aux salariés en difficulté	✓			✓
Offre locative	✓			
Visale		✓		
Aides PIV				
Mobilité emploi-logement		✓	1,5	✓
Adaptation du logement au vieillissement		n.a. (**)	14,5	✓
Rénovation énergétique		✓	14	✓
Autres aides				
Aides COVID		✓	4	
Aides saisonniers agricoles		✓	6	
Nouvelles aides 2021				
Mon job, mon logement		✓	2,2	
Prime accession		✓	4	

n.a. : non applicable.

(*) Le droit ouvert s'applique à tout type de contrat de travail (CDD, CDI, intérimaire, alternant) et concerne tous les salariés agricoles appartenant ou non à une entreprise cotisante de la PEAEC.

(**) « Adaptation du logement au vieillissement » concerne uniquement les retraités d'une entreprise cotisante.

6.6.2 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon le type d'opérations financées

L'analyse par code activité (voir Tableau 6.10 en page suivante) des financements accordés aux personnes physiques dans le cadre de la convention quinquennale fait ressortir que les deux domaines d'intervention principaux sont « le social et la mobilité » ainsi que « l'accession » qui représentent respectivement 46,0% et 34,2% des prêts octroyés.

Les opérations liées à la mobilité atteignent 4,6 millions d'euros en 2020, contre 1,2 million en 2019, ce qui représente une hausse de 272,1% par rapport à l'exercice précédent. Les opérations d'accession ne suivent pas la même tendance, avec une baisse de 45,3% par rapport à l'exercice 2019 pour atteindre 3,4 millions d'euros en 2020 contre 6,3 millions d'euros en 2019. L'agence a constaté que le nombre de dossiers de prêts accession et de prêts travaux accordés a baissé par rapport à l'exercice 2019 : Action Logement Services a délivré 106 dossiers de prêts accession en 2020 contre 208 en 2019 et 93 dossiers de prêts travaux en 2020 contre 193 en 2019. Cette baisse s'explique principalement par l'impact de la crise sanitaire.



Tableau 6.10 : Nature des financements accordés aux personnes physiques de 2018 à 2020 au titre de la nouvelle convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Agri-Mobilité								
MOBILI-JEUNE	4,10	40,9%	+ 558,8%	0,62	0,3%	- 17,6%	0,75	7,4%
Prêt relais Mobilité								
Prêts MOBILI-PASS non associés à une subvention								
Subventions MOBILI-PASS non associées à un prêt	0,51	5,1%	- 17,4%	0,62	0,3%	+ 71,0%	0,36	3,5%
Prêts et Subventions MOBILI-PASS associés								
Social et mobilité (A)	4,61	46,0%	+ 272,1%	1,24	0,5%	+ 11,0%	1,11	10,9%
Avances LOCA-PASS (non associées à une GLC)	0,04	0,4%	- 47,4%	0,08	0,8%	- 9,2%	0,09	0,9%
Avances et Garanties LOCA-PASS associées								
Garanties LOCA-PASS seules (GLC) (non associées à une avance)								
Locatif (B)	0,04	0,4%	- 47,4%	0,08	0,8%	- 9,2%	0,09	0,9%
Agrandissement ou réhabilitation								
Autres travaux hors situations particulières								
Personnes en situation de handicap (travaux ou construction)								
Propriétaires bénéficiaires de subventions ANAH								
Copropriétés dégradées	0,94	9,4%	- 52,8%	1,99	21,4%	+ 3,8%	1,92	18,8%
Logements et immeubles insalubres subventionnés par l'ANAH								
Catastrophes naturelles								
Amélioration de la performance énergétique								
Financements travaux - Non ventilé								
Travaux (C)	0,94	9,4%	- 52,8%	1,99	21,4%	+ 3,8%	1,92	18,8%
Acquisition neuve								
Acquisition sans travaux								
Acquisition avec travaux	3,42	34,2%	- 45,3%	6,26	67,1%	+ 4,5%	5,98	84,7%
Location-Accession								
Financements accession - Non ventilé								
Accession (D)	3,42	34,2%	- 45,3%	6,26	67,1%	+ 4,5%	5,98	58,7%
Locataire : avance pour allègement de charges de logement	0,05	0,5%						
Propriétaire : avance pour allègement de charges de logement	0,02	0,2%						
Propriétaire : prêt pour refinancement de prêt immobilier				0,12	1,3%	+ 200,0%	0,04	3,7%
Propriétaire : prêt pour rachat de logement								
Aides aux salariés en difficulté (E)	0,07	0,7%	- 45,4%	0,12	1,3%	+ 200,0%	0,04	0,4%
Divers non ventilé (F)	0,94	9,4%	- 360,9%	-0,36	-3,9%	- 134,6%	1,04	10,3%
Financements Personnes physiques PEAEC (A+B+C+D+E+F)	10,02	100,0%	+ 7,4%	9,33	100,0%	- 8,5%	10,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture :

Les montants ventilés dans le Tableau 6.10 proviennent des données de gestion pour les trois exercices analysés. Leur ventilation diffère de manière non significative des données comptables présentées dans le Tableau 6.7.

Comme pour l'exercice 2019, l'Agence constate pour l'exercice 2020 un écart de 0,4 million d'euros concernant le total des financements aux personnes physiques. En effet, le montant issu de la comptabilité en 2020 est de 10,0 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 9,6 millions d'euros. Cet écart de 0,4 million d'euros est mentionné dans la rubrique « Divers non ventilé ». Dans cette même rubrique, sont compris les autres financements non ventilés déclarés par ALS pour un montant de 0,5 million d'euros. Ce dernier diffère du montant dans la rubrique « divers non ventilé » du Tableau 6.11 car la répartition des financements entre les régions et les types de produits effectués par ALS est différente.

Dans le cadre du PIV, les salariés agricoles ont bénéficié en 2020 de trois aides mises en place par Action Logement Services et présentées dans le Tableau 6.8. Le montant de ces dernières s'élève à 12,6 millions d'euros dont 8,6 millions d'euros pour les travaux de rénovation énergétique du parc privé, 3,2 millions d'euros pour l'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance et 0,7 million d'euros pour l'aide à la mobilité emploi-logement. Le nombre de bénéficiaires atteint 502 pour les aides liées à la rénovation énergétique, 674 pour les aides relatives à l'habitat inclusif et 650 pour les aides à la mobilité.

Action Logement Services a mis en place des aides COVID pour permettre aux salariés agricoles de faire face à la crise sanitaire. L'enveloppe allouée sur le fonds PEECA par les partenaires sociaux pour ce dispositif est de 4,0 millions d'euros. Ces aides concernent le chômage partiel, l'arrêt de travail pour garde d'enfants et l'interruption des contrats de travail. En 2020, 0,5 million d'euros ont été consommés sur l'enveloppe globale. Ce dispositif qui a pris fin en juillet 2021, a permis d'octroyer 321 aides depuis 2020.

Durant cette même année, Action Logement Services a mis en place des aides destinées aux saisonniers agricoles et le montant de cette enveloppe se monte à 6 millions. Cette aide participe à la réduction de la charge locative des saisonniers agricoles dans la limite de 4 mois de loyers.

Au cours de l'exercice 2021, Action Logement Services a développé deux nouvelles aides à savoir « Mon job, mon logement »¹¹² et une prime accession¹¹³. Comme pour le fonds PEEC, ces aides ayant une enveloppe respective de 2,2 millions d'euros et 4 millions d'euros sont en droit ouvert. Cela signifie que tous les salariés agricoles indépendamment de leur type de contrat (CDI, CDD, alternant, intérimaire) peuvent en bénéficier.

6.6.3 Analyse des financements PEAEC au bénéfice de personnes physiques selon la répartition territoriale

La répartition régionale des financements accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées au titre de la nouvelle convention quinquennale incluant les aides COVID (cf. Tableau 6.11) met en évidence une forte concentration des concours dans la région Bretagne avec 1,4 million d'euros en 2020, soit 12,9% des financements totaux. La région Pays-de-la-Loire se situe en deuxième position avec 11,3% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Grand Est avec 11,0% en 2020.

Il n'y a pas de corrélation automatique entre la répartition géographique de la collecte et la répartition géographique des financements pour les raisons suivantes :

- L'activité et le siège social des entreprises cotisantes ne sont pas situés dans des régions pour lesquelles la masse salariale relevant du secteur agricole est fortement présente (ex : Crédit Agricole et Groupama).
- Certaines régions disposent d'un secteur agricole fortement représenté mais les bénéfices de la PEAEC ne sont ouverts qu'aux salariés appartenant à des entreprises versant de la PEAEC.

Pour rappel, les entreprises assujetties à la PEAEC représentaient en 2017 que 0,03% des entreprises agricoles selon les données de la MSA¹¹⁴.

La répartition régionale des financements accordés au titre du Plan d'Investissement Volontaire (cf. Tableau 6.12) souligne, quant à elle, une forte concentration des concours dans la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 1,6 million d'euros en 2020, soit 12,7% des financements totaux. La région Nouvelle-Aquitaine se situe en seconde position avec 11,9% des financements accordés aux personnes physiques, suivie de la région Occitanie avec 10,1% en 2020.

Dans l'ensemble, l'extension au secteur agricole des trois produits du Plan d'Investissement Volontaire a eu un impact sur la répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées (cf. Tableau 6.13). En effet, on observe une augmentation significative de 258,5% des concours dans la région Auvergne-Rhône-Alpes entre 2019 et 2020, lui permettant de prendre la première position, détenue par la région Bretagne en 2019, avec 24,7% des financements totaux. La région Pays-de-la-Loire se hisse en deuxième position avec 22,2% des financements totaux, suivie de la région Bretagne avec 22,1% en 2020.

¹¹² « Mon job, mon logement » est une aide gratuite de 1000 euros pour soutenir les salariés récemment entrés dans l'emploi et dans un logement pour favoriser le rapprochement Emploi-Logement.



Tableau 6.11 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées de 2018 à 2020 au titre de la nouvelle convention quinquennale y compris les aides COVID

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	1,01	9,6%	38,4%	0,73	7,8%	-23,7%	0,95	9,3%
Bourgogne-Franche-Comté	0,16	1,6%	32,3%	0,12	1,3%	-59,8%	0,31	3,0%
Bretagne	1,36	12,9%	-37,3%	2,17	23,3%	-9,0%	2,39	23,4%
Centre-Val de Loire	0,87	8,2%	48,9%	0,58	6,3%	51,4%	0,39	3,8%
Grand Est	1,16	11,0%	28,5%	0,90	9,7%	-24,5%	1,19	11,7%
Hauts-de-France	0,53	5,0%	-2,6%	0,54	5,8%	115,7%	0,25	2,5%
Île-de-France	0,80	7,6%	71,3%	0,47	5,0%	25,0%	0,37	3,7%
Normandie	0,33	3,2%	-33,0%	0,50	5,3%	-3,9%	0,52	5,1%
Nouvelle-Aquitaine	0,81	7,7%	-14,2%	0,94	10,1%	45,2%	0,65	6,4%
Occitanie	1,01	9,6%	28,8%	0,79	8,4%	2,8%	0,77	7,5%
Pays-de-la-Loire	1,19	11,3%	-40,5%	2,00	21,5%	61,4%	1,24	12,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,33	3,1%	227,7%	0,10	1,1%	-18,9%	0,12	1,2%
Corse	0,02	0,2%	100,0%	0,07		-100,0%		
Guadeloupe						-100,0%		
Guyane								
Martinique								
Mayotte								
Réunion	0,01	0,1%						
Divers non ventilé	0,94	8,9%	-259,5%	-0,59	-6,3%	-156,6%	1,04	10,3%
Financements Personnes Physiques PEAEC - NCQ	10,53	100,0%	13,0%	9,33	100,0%	-8,5%	10,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

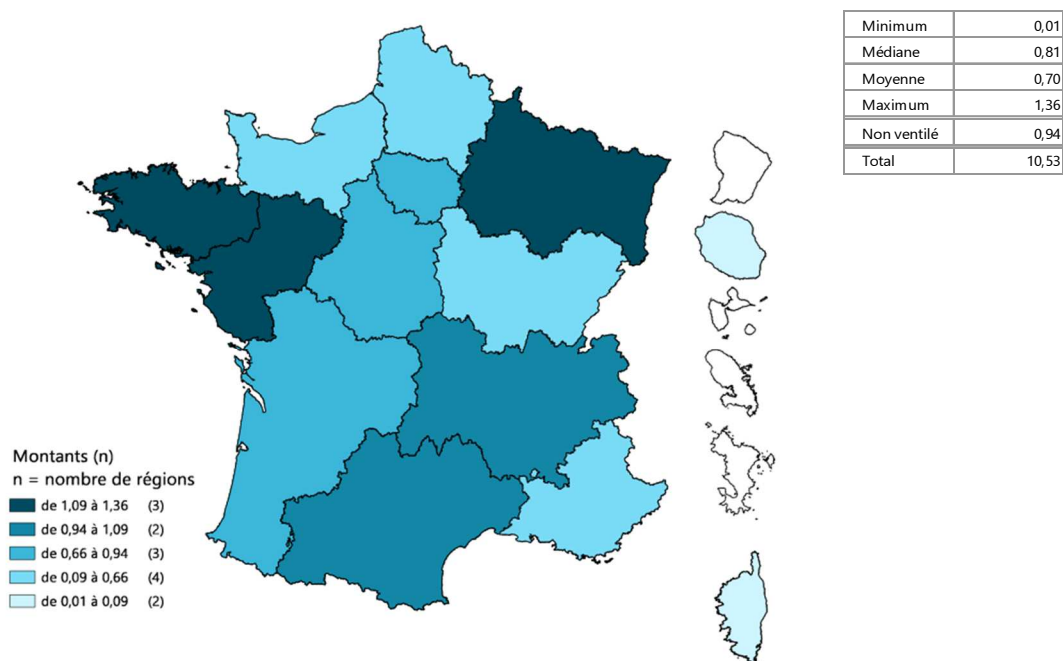
Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes.

Au titre de l'exercice 2020, la répartition régionale des financements PEAEC comprend des aides COVID pour 0,5 million d'euros. L'agence constate un écart de 0,9 million d'euros entre les données de gestion (9,6 millions d'euros) et les données comptables (10,5 millions d'euros). En effet, les données régionales sur les financements personnes physiques transmises par ALS sont des données qui peuvent présenter des écarts avec la comptabilité. Cet écart de 0,9 million d'euros est inclus dans la rubrique « Divers non ventilé ».

¹¹³ La prime accession est une aide gratuite de 10 000 euros pour accompagner les primo-accédants dans l'achat de leur résidence principale.

¹¹⁴ Mutualité Sociale Agricole

Carte 6.2 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2020 selon l'adresse des opérations financées au titre de la nouvelle convention quinquennale y compris les aides COVID



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes. Sur des financements personnes physiques totaux de 10,5 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 0,9 million d'euros.



Tableau 6.12 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées en 2020 au titre du Plan d'Investissement Volontaire

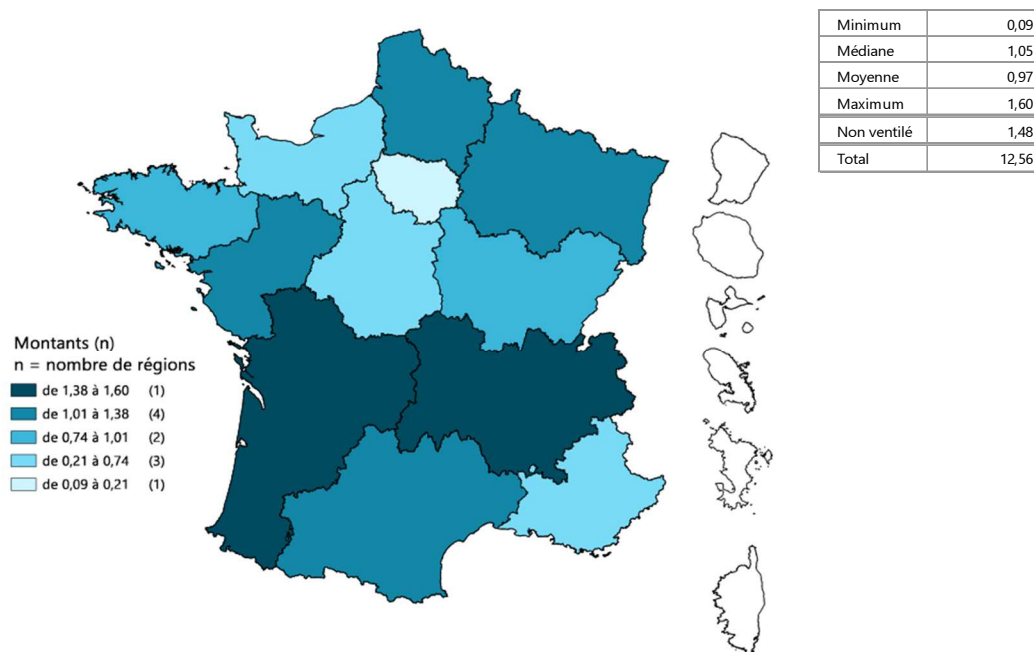
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	
	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	1,60	12,7%
Bourgogne-Franche-Comté	0,88	7,0%
Bretagne	0,97	7,7%
Centre-Val de Loire	0,61	4,9%
Grand Est	1,05	8,4%
Hauts-de-France	1,12	8,9%
Ile-de-France	0,09	0,7%
Normandie	0,51	4,1%
Nouvelle-Aquitaine	1,50	11,9%
Occitanie	1,27	10,1%
Pays-de-la-Loire	1,15	9,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,33	2,6%
Corse		
Guadeloupe		
Guyane		
Martinique		
Mayotte		
Réunion		
Divers non ventilé	1,48	11,8%
Financements Personnes Physiques PEAEC - PIV	12,56	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes. La ventilation des financements PIV de 0,08 million d'euros au titre de l'exercice 2019 n'a pas été présentée dans ce tableau, le montant étant non significatif. Par ailleurs, sur des financements personnes physiques totaux de 12,6 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 1,5 million d'euros. Le non ventilé correspond ainsi aux financements non ventilés par région déclarés par ALS.

Carte 6.3 : Répartition régionale des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2020 selon l'adresse des opérations financées au titre du Plan d'Investissement Volontaire



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes. Sur des financements personnes physiques totaux de 12,6 millions, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 1,5 million d'euros. Le non ventilé correspond aux financements non ventilés par région déclarés par ALS.

Tableau 6.13 : Répartition régionale du total des financements PEAEC accordés aux personnes physiques selon l'adresse des opérations financées de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

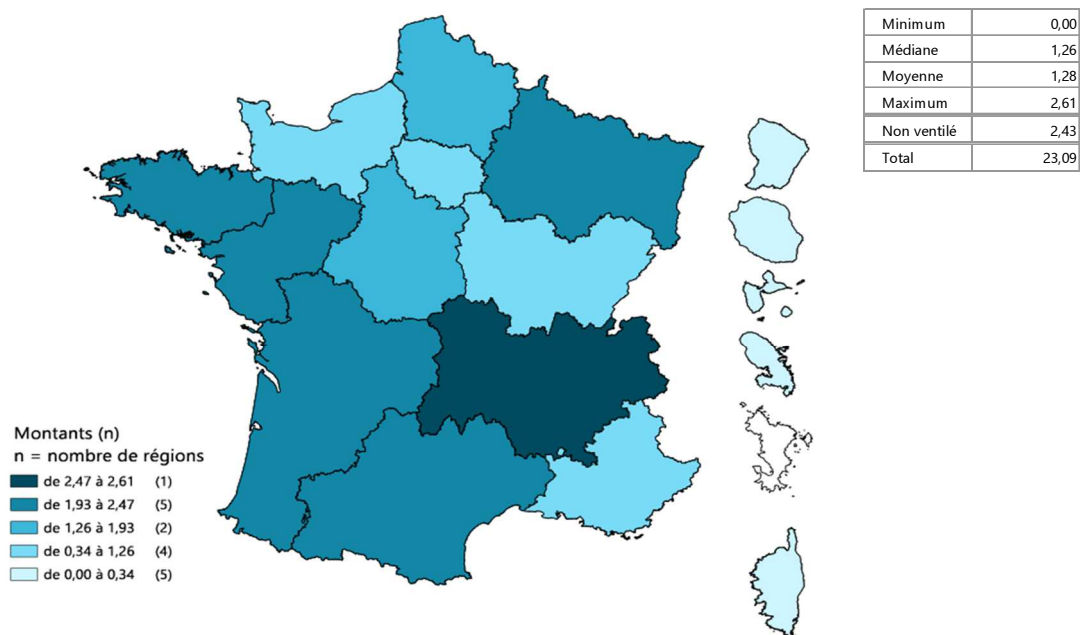
Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Auvergne-Rhône-Alpes	2,61	11,3%	258,5%	0,73	7,8%	-23,7%	0,95	9,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1,04	4,5%	741,1%	0,12	1,3%	-59,8%	0,31	3,0%
Bretagne	2,33	10,1%	7,3%	2,17	23,3%	-9,0%	2,39	23,4%
Centre-Val de Loire	1,48	6,4%	153,6%	0,58	6,3%	51,4%	0,39	3,8%
Grand Est	2,21	9,6%	145,3%	0,90	9,7%	-24,5%	1,19	11,7%
Hauts-de-France	1,65	7,1%	202,7%	0,54	5,8%	115,7%	0,25	2,5%
Ile-de-France	0,89	3,8%	90,6%	0,47	5,0%	25,0%	0,37	3,7%
Normandie	0,84	3,7%	70,4%	0,50	5,3%	-3,9%	0,52	5,1%
Nouvelle-Aquitaine	2,31	10,0%	144,7%	0,94	10,1%	45,2%	0,65	6,4%
Occitanie	2,28	9,9%	189,9%	0,79	8,4%	2,8%	0,77	7,5%
Pays-de-la-Loire	2,34	10,1%	17,0%	2,00	21,5%	61,4%	1,24	12,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	0,66	2,8%	553,2%	0,10	1,1%	-18,9%	0,12	1,2%
Corse	0,02	0,1%	100,0%	0,07		-100,0%		
Guadeloupe						-100,0%		
Guyane								
Martinique								
Mayotte								
Réunion	0,01	0,1%						
Divers non ventilé	2,43	10,5%	-510,5%	-0,59	-6,3%	-156,6%	1,04	10,3%
Financements Personnes Physiques PEAEC	23,09	100,0%	147,6%	9,33	100,0%	-8,5%	10,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes.

Comme pour l'exercice 2019, l'Agence constate pour l'exercice 2020 des financements non ventilés pour 2,4 millions d'euros concernant les personnes physiques. En effet, d'une part, le montant issu de la comptabilité en 2020 est de 23,1 millions d'euros alors que les données de gestion s'élèvent à 22,2 millions d'euros. Cet écart de 0,9 million d'euros est comptabilisé dans la rubrique « Divers non ventilé ». Dans cette même rubrique, sont compris d'autre part les autres financements non ventilés déclarés par ALS pour un montant de 1,5 million d'euros.

Carte 6.4 : Répartition régionale du total des financements PEAEC accordés aux personnes physiques en 2020 selon l'adresse des opérations financées



Données en millions d'euros. Discretisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1er janvier 2016.

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : Depuis 2017, les données géographiques sont ventilées selon l'adresse des opérations financées et non plus selon le siège des entreprises cotisantes. Sur des financements personnes physiques totaux de 23,1 millions d'euros, les données de ventilation ne sont pas disponibles pour 2,4 millions d'euros.

7 RESSOURCES ET EMPLOIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

7.1 FONCTIONNEMENT DU FONDS

Le fonds de fonctionnement est une émanation de l'ancien fonds de gestion courante. Il a pour but de gérer les investissements et les charges nécessaires au fonctionnement d'ALS, d'ALG et de l'APAGL. Son fonctionnement est décrit dans le décret relatif à la gestion des fonds d'ALS. L'article L. 313-12-2 du CCH précise que les ressources de ce fonds sont issues de prélèvements effectués sur les quatre autres fonds dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et du budget et, le cas échéant, d'emprunts dédiés au financement d'investissements nécessaires au fonctionnement de ces organismes.

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettant d'établir cet équilibre. Un arrêté publié le 26 mai 2019¹¹⁵ est venu préciser les conditions de prélèvements des ressources du fonds de fonctionnement sur les autres fonds. Le prélèvement sur chacun des fonds est calculé selon les modalités suivantes :

- la quote-part du prélèvement correspondant à la couverture des charges directement affectables à un des fonds visés aux 1° à 4° du I de l'article L. 313-19-2 du CCH est directement issue du fonds concerné ;
- la quote-part du prélèvement à la couverture des charges communes aux fonds visés aux 1° à 4° de l'article L. 313-19-2 du CCH fait l'objet d'une répartition entre les fonds selon le prorata suivant :

► Au numérateur : charges totales de chaque fond minoré de celles ayant bénéficié d'une imputation directe.

► Au dénominateur : charges totales de tous les fonds minorés de celles ayant déjà bénéficié d'une imputation directe.

Ce prélèvement est versé au fonds de fonctionnement en quatre acomptes trimestriels de 25%, chacun calculé sur la base du budget arrêté par ALS et selon la clé de répartition entre fonds constatée lors du dernier exercice clos lors du versement de l'acompte. La régularisation du montant définitif intervient lors de l'arrêté des comptes afin de dégager un résultat nul pour le fonds de fonctionnement.

7.2 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020

Le flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement est structurellement négatif compte tenu de l'absence structurelle de ressources propres.

Le déficit constaté entre les ressources et les emplois diminue légèrement puisqu'il est de 294,4 millions d'euros en 2020 alors que le flux net était négatif de 300,7 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 2,1%.

7.3 DETERMINATION DES FRAIS DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement peut bénéficier d'avance de trésorerie émanant du fonds PEEC afin de réaliser les investissements nécessaires. Cette avance est égale au montant de l'investissement et sera restituée annuellement lors de la régularisation.

¹¹⁵ Arrêté du 21 mai 2019 relatif aux conditions de prélèvement des ressources du fonds prévu au 5° du I de l'article L. 313-19-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette méthode de calcul ne prend pas en compte les ressources de chacun des fonds, ce qui peut engendrer un décalage entre le prélèvement de frais effectués et le niveau des ressources d'un fonds donné. Le niveau global des frais prélevés par fonds, présenté dans le Tableau 7.1 ci-après, s'élève à 312,3 millions d'euros et enregistre une baisse de 16,2 % entre 2019 et 2020. À l'exception du fonds de garantie, les frais de fonctionnement connaissent une diminution pour l'ensemble des fonds (-9,2 % pour le fonds PEEC, -83,7 % pour le fonds PSEEC et -87,6% pour le fonds PEAEC). Les frais de fonctionnement des fonds PEAEC et PSEEC pour les exercices précédents présentaient un niveau disproportionné par rapport à la collecte. Malgré la baisse globale constatée cette année, le niveau des frais de fonctionnement appliqués aux fonds PEAEC et PSEEC reste élevé au regard de l'activité de ces fonds. Compte tenu des investissements déjà engagés en 2020 et prévus en 2021, les frais de fonctionnement devraient augmenter en 2021.

Tableau 7.1 : Détail des subventions versées au fonds de fonctionnement de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Total ressources PEEC	2 975,69		+ 2,1%	2 915,44		- 0,7%	2 936,49	
Total emplois PEEC	3 082,92		+ 70,5%	1 808,46		+ 0,2%	1 804,93	
Frais de fonctionnement du fonds PEEC	304,41	97,5%	- 9,2%	335,38	90,0%	+ 20,9%	277,50	87,6%
Total ressources PSEEC	24,92		- 36,5%	39,27		- 27,3%	54,02	
Total emplois PSEEC	2,94		+ 39,6%	2,11		+ 28,2%	1,64	
Frais de fonctionnement du fonds PSEEC	1,45	0,5%	- 83,7%	8,90	2,4%	+ 794,8%	1,00	0,3%
Total ressources PEAEC	37,74		+ 10,0%	34,31		+ 9,6%	31,32	
Total emplois PEAEC	23,09		+ 147,6%	9,33		- 8,5%	10,19	
Frais de fonctionnement du fonds PEAEC	3,18	1,0%	- 87,6%	25,55	6,9%	+ 195,0%	8,66	2,7%
Total ressources Fonds de Garantie						- 100,0%	0,40	
Total emplois Fonds de Garantie	25,74		- 29,5%	36,51		- 32,6%	54,18	
Frais de fonctionnement du Fonds de Garantie	3,30	1,1%	+ 23,4%	2,68	0,7%	- 90,9%	29,50	9,3%
Total versé au fonds de fonctionnement	312,34	100,0%	- 16,2%	372,51	100,0%	+ 17,6%	316,65	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020, 2019 et 2018).

Note de lecture : les données sont issues du tableau des frais de fonctionnement d'Action Logement pour chaque fonds. À ne pas confondre avec le coût opérationnel analysé dans le chapitre. 8, tableau 8.18.

7.4 EMPLOIS ET RESSOURCES DU FONDS DE FONCTIONNEMENT

Le fonds de fonctionnement présente un résultat nul à la clôture 2020 avant prise en compte du résultat des cessions des immeubles et terrains d'exploitation, les prélèvements effectués sur les autres fonds permettant d'établir cet équilibre.

Le Tableau 7.2 ci-après présente les ressources nettes issues de l'activité. Un agrégat équivalent à la notion classique de « capacité d'autofinancement » est utilisé, égal au résultat net de gestion courante, hors éléments non représentatifs de flux effectifs d'emplois ou de ressources et hors produits de cessions.

Le flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement est structurellement négatif compte tenu de l'absence structurelle de ressources. Le déficit constaté entre les ressources et les emplois diminue légèrement puisqu'il est de 294,4 millions d'euros en 2020 alors que le flux net était négatif de 300,7 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 2,1%. Il en ressort que le fonctionnement des entités citées ci-après est un consommateur net de ressources.

Tableau 7.2 : Ressources nettes issues de l'activité du fonds de fonctionnement

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018		
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation
Prestations de services	5,43	67,7%	- 29,1%	7,66	61,2%	+ 11,1%	6,89	22,1%	+ 66,4%
Subventions d'exploitation							0,05	0,0%	+ 0,5%
Autres produits de gestion courante	1,25	15,6%	- 62,3%	3,32	26,6%	+ 116,1%	1,54	77,7%	+ 14,8%
Produits financiers	0,41	5,1%	- 4,1%	0,42	3,4%	- 30,1%	0,61	0,0%	+ 5,8%
Produits exceptionnels	0,94	11,7%	- 14,7%	1,10	8,8%	- 15,1%	1,30	0,1%	+ 12,5%
Flux lié aux produits du fonds de fonctionnement (A)	8,03	100,0%	- 35,8%	12,51	100,0%	+ 20,4%	10,39	100,0%	+ 100,0%
Achats	4,22	52,6%	+ 2,8%	4,11	32,9%	+ 34,0%	3,07	6,4%	+ 29,5%
Services extérieurs	72,90	907,6%	- 6,2%	77,72	621,2%	+ 18,9%	65,36	93,2%	+ 629,0%
Autres services extérieurs	42,69	531,5%	+ 1,3%	42,16	337,0%	+ 42,4%	29,61	54,6%	+ 285,0%
Impôts, taxes et versements assimilés	17,73	220,8%	- 2,5%	18,19	145,4%	- 6,4%	19,44	31,8%	+ 187,1%
Charges de personnel	163,09	2030,5%	- 3,6%	169,22	1352,6%	- 1,0%	170,96	403,0%	+ 1645,4%
Autres charges de gestion courante	1,48	18,4%	+ 22,9%	1,21	9,6%	- 63,7%	3,32	30,6%	+ 32,0%
Charges financières	0,26	3,2%	+ 662,1%	0,03	0,3%				
Charges exceptionnelles	0,07	0,9%	- 86,1%	0,52	4,2%	+ 830,0%	0,06	0,6%	+ 0,5%
Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices								5,3%	
Flux lié aux charges du fonds de fonctionnement (B)	302,46	3765,6%	- 3,4%	313,16	2503,1%	+ 7,3%	291,82	625,5%	+ 2808,5%
Flux net lié à l'activité du fonds de fonctionnement (A-B)	-294,43	-3665,6%	- 2,1%	-300,65	-2403,1%	+ 6,8%	-281,43	-525,5%	- 2708,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2018 à 2020).

Le montant de la subvention inter-fonds dont a bénéficié le fonds de fonctionnement en 2020 est de 312,3 millions d'euros (voir détail dans le Tableau 7.1 ci-avant).

Par ailleurs, sur l'exercice 2020, le fonds de fonctionnement a réalisé les financements suivants sous forme de subventions :

- 22,2 millions d'euros en faveur d'ALG ;
- 4,8 millions d'euros en faveur des partenaires sociaux ;
- 4,8 millions d'euros en faveur de l'APAGL.

Si l'on tient compte de ces trois subventions pour un solde total de 31,8 millions d'euros, le flux lié aux charges de gestion courante s'élèverait à 334,3 millions d'euros, soit un flux net lié à la gestion courante négatif de 326,2 millions d'euros.

Enfin, la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'investissement volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'État et Action Logement prévoit dans l'article 4, Titre III, le réajustement des frais de fonctionnement pour la mise en œuvre du plan sus-cité. En effet, la distribution de nouvelles aides dans le cadre du PIV induit des coûts supplémentaires estimés à 278 millions d'euros sur la période 2019-2022. Ainsi, le plafond des frais de fonctionnement sur la période quinquennale 2018-2022 prévu dans la convention initiale à 1 552 millions d'euros est porté à 1 830 millions d'euros dans l'avenant, dont 340 millions pour l'exercice 2022.

L'article 1, titre 2, de l'avenant « Relance » du 15 février 2021 élargit le périmètre des frais de fonctionnement en intégrant les charges d'investissement engagées sur le projet AL'in (nouveau logiciel d'indexation des frais de fonctionnement) et modifie les dispositions relatives à l'actualisation des plafonds annuels définissant la trajectoire indicative de réduction de ces frais. L'indexation et le plafonnement des frais de fonctionnement sont indiqués dans la convention quinquennale 2018-2022 et sont rappelés dans ce nouvel avenant « Relance ».

La liste exhaustive des charges devant être comprises dans les frais de fonctionnement n'a néanmoins toujours pas été précisée par le CCH, ce qui limite les possibilités de suivi et d'appréciation des données déclarées à l'ANCOLS.



8 PERFORMANCE ET COUTS DE GESTION

Selon les dispositions de l'article L. 342-2 (I-2° b et c) du CCH, l'ANCOLS a pour mission d'évaluer l'efficacité avec laquelle Action Logement s'acquitte de sa mission d'intérêt général et l'efficacité de sa gestion. À ce titre, la **performance en termes de gestion** est appréciée au moyen d'une **série d'indicateurs** déclinant six objectifs principaux :

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale 2018-2022 (1 indicateur) et la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans l'avenant PIV 2020-2022 (1 indicateur) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements des personnes physiques (3 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (4 indicateurs) ;
- ▶ les ratios réglementaires (3 indicateurs) ;
- ▶ et le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs).

Le présent chapitre analyse les résultats de la mise en œuvre de ces indicateurs, complétés par d'autres analyses permettant d'apporter un éclairage supplémentaire aux résultats obtenus. Le cadre méthodologique à partir duquel ont été identifiés les indicateurs ainsi retenus et qui fonde également les analyses complémentaires présentées, est exposé en annexe dans la section. **I.5** (voir pages 333 et suivantes). Ce cadre méthodologique décline un **schéma global de suivi de la performance en termes de gestion, centré sur des indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production »** et qui couvre ainsi :

- ▶ les moyens de production avec des **indicateurs de ressources et de moyens** permettant de mesurer les ressources consommées pour la réalisation des emplois ;
- ▶ l'efficacité de l'action d'Action Logement avec des **indicateurs d'efficacité opérationnelle** qui mesurent la production réalisée ;
- ▶ la maîtrise des coûts de fonctionnement avec des **indicateurs de coût et d'efficience** qui permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement des organismes et d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part.

Par ailleurs, d'autres indicateurs sont présentés dans ce chapitre compte tenu de l'activité spécifique de chacune des entités du groupe Action Logement. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité. Action Logement Immobilier est quant à elle, une holding financière détenant l'ensemble des filiales et participations immobilières du Groupe Action Logement. Des indicateurs mesurant la solidité financière apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier. Enfin, Action Logement Groupe est une entité faîtière sous forme associative, dont l'objet social ne repose ni sur une activité opérationnelle telle qu'Action Logement Services ni sur une activité financière telle qu'Action Logement Immobilier. Dès lors, aucun indicateur ne sera présenté pour cette entité.

8.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

- Performance et coût de gestion d'ALS :
 - Une légère augmentation de l'indice synthétique de réalisation des emplois de la convention quinquennale qui s'établit à 61,3% en 2020. L'indice synthétique de réalisation des emplois dans le cadre du PIV s'élève à 20,4% en 2020.
 - Certains indicateurs de maintien de l'équilibre financier durable présentent une baisse par rapport à 2019 tels que le ratio d'autonomie financière qui passe de 63,5% en 2019 à 58,9% en 2020 et le ratio de fonds de roulement qui s'élève à 124,1% en 2020 contre 232,3% en 2019), mais ne remettent pas en cause la situation financière d'Action Logement Services.
 - Le coût opérationnel d'Action Logement Services baisse de 17,3% et s'établit à 309,3 millions d'euros.
- Performance et coût de gestion d'ALI :
 - ALI dispose de marges de manœuvre financières suffisantes pour son activité d'holding financière.
 - Les indicateurs de maintien de l'équilibre financier d'ALI progressent légèrement sur l'exercice : le ratio d'autonomie financière s'établit à 98,4% (soit +0,5%) et le ratio de fonds de roulement se monte à 111,6% (soit +4,5%).

Dans ce présent rapport, l'agence n'a pas réalisé d'analyse sur l'offre locative d'Action Logement Services compte tenu du passage progressif à la gestion des droits de réservation en flux. Cependant, le suivi des droits de réservations est étudié dans la note relative aux droits de réservation.

8

Enfin, l'agence n'a pas effectué d'étude sur la soutenabilité des objectifs d'emplois d'Action Logement qui consiste à un exercice de comparabilité entre les ressources et les emplois de la PEEC car les objectifs des avenants PIV et « Relance » ne sont pas annualisés mais globalisés jusqu'à la fin de la période quinquennale, à savoir l'exercice 2022.

8.2 SYNTHÈSE SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE ET DE COUTS DE GESTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

Le Tableau 8.1 présente une synthèse des valeurs observées pour les principaux indicateurs de suivi de la performance et coûts de gestion d'Action Logement Services.

Tableau 8.1 : Synopsis des indicateurs d'Action Logement Services de suivi de la performance en termes de gestion

Désignation	Numéro tableau	2020	2019	2018
Ratio d'autonomie financière	8.5	58,91%	63,54%	66,67%
Ratio de fonds de roulement	8.6	124,14%	132,32%	125,35%
Indice global de réalisation des emplois selon NCQ	8.12	61,34%	59,57%	62,78%
Ratio de couverture des emplois	8.13	151,51%	247,97%	201,46%
Coût du risque PP	8.15	-1,48%	0,41%	0,27%
Coût opérationnel normé	8.20	10,36%	12,74%	10,32%
Couverture du coût opérationnel	8.21	35,58%	29,10%	48,89%
Ratio de solvabilité (*)	8.22	72,87%	81,47%	83,10%
Ratio grands risques	8.23	13,30%	15,10%	3,60%
Ratio liquidité (*)	8.24	406,37%	936,97%	923,00%
Indice global de réalisation des emplois selon l'avenant PIV	8.25		N.A	N.A

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices de 2018 à 2020).

Note de lecture :

n.a : non applicable.

(*) Indicateurs réglementaires déclarés par ALS à l'ACPR

Les ratios d'autonomie financière et fonds de roulement pour l'exercice 2018 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2018. La méthode de calcul de l'indice global de réalisation des emplois a été revue et est désormais calculée sur une moyenne arithmétique.

L'indice synthétique de réalisation des emplois¹¹⁶ selon la convention quinquennale affiche une valeur de 61,3% sur l'exercice 2020 contre 59,6% pour l'exercice précédent. L'analyse des différents éléments qui concourent à l'indice de réalisation des objectifs d'emplois (cf. Tableau 8.11) permet de noter que l'indice de réalisation du financement des politiques publiques nationales est quasiment stable. En effet, il atteint 88,1% au titre de l'année 2020 contre 89,5% au titre de l'année 2019 et 89,6% en 2018. L'indice de réalisation du financement des politiques nationales s'explique par des appels de fonds qui ont été en-deçà du niveau des engagements, notamment pour le financement de l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Les emplois à destination des personnes physiques enregistrent une baisse contrairement à l'exercice précédent avec un indice de réalisation atteignant 44,8% en 2020 contre 56,7% en 2019. En revanche, on constate une tendance à la hausse concernant les objectifs de financement des personnes morales avec un taux de réalisation de 65,9% au titre de l'année 2020 contre 52,7% pour l'année 2019.

Concernant les indicateurs visant à suivre le maintien d'un équilibre financier durable, ils permettent d'observer une situation financière qui demeure confortable à fin 2020, malgré une tendance à la baisse. En effet, le ratio d'autonomie financière s'élève à 58,9% (contre 63,5% en 2019) et le ratio de fonds de roulement à 124,4% (contre 132,3% en 2019).

Enfin, les indicateurs réglementaires relatifs à l'activité de crédit d'Action Logement Services déclarés à l'ACPR visant à suivre la solvabilité et la liquidité appellent les observations suivantes :

- le ratio de solvabilité s'établit à 72,9% pour un seuil de 10,5% et chaque fonds respecte individuellement ce seuil ;

¹¹⁶ Ce ratio tient compte en 2020 et en 2019 de la rubrique « expérimentation et ingénierie territoriale ».



- le ratio de liquidité s'élève à 406,4%. Le ratio est divisé par deux sur l'exercice, ce qui s'explique par la baisse de la trésorerie d'Action Logement Services sur l'exercice.

Les résultats synthétisés ci-dessus et un ensemble d'autres indicateurs sont développés dans les sections suivantes.

8.3 MOYENS DE PRODUCTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

8.3.1 Moyens financiers d'Action Logement Services

L'étude des moyens financiers synthétise les ressources financières mobilisables par Action Logement Services. Ces ressources sont appréhendées comme des moyens de production en ce sens qu'elles permettent la réalisation des emplois. Les indicateurs utilisés permettent d'apprécier le niveau des ressources annuelles d'Action Logement Services (collecte et retours de prêts) et celui de la couverture structurelle de ses emplois durables par des ressources stables (fonds de roulement).

8.3.1.1 Analyse des ressources annuelles

Le Tableau 8.2 ci-dessous présente l'évolution de la collecte nette depuis 2018. En 2020, la collecte PEC est en hausse de 3,9%¹¹⁷ en tenant compte de la compensation de l'exercice 2020 d'un montant de 238 millions d'euros.

Tableau 8.2 : Indicateurs de collecte totale nette PEC

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Collecte totale nette PEC	1 809,94	+ 3,9%	1 741,55	+ 2,6%	1 697,80

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'indicateur descriptif des ressources annuelles globales d'Action Logement Services, formées par la collecte PEC et les retours de prêts (voir Tableau 8.3 ci-dessous) est en hausse de 1,6% par rapport à l'exercice 2019. Les ressources annuelles globales sont composées majoritairement par la collecte (soit 60,6%).

Tableau 8.3 : Indicateurs de ressources annuelles PEC

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources annuelles	2 985,61	+ 1,6%	2 937,21	+ 0,6%	2 920,57

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

8.3.1.2 Analyse de l'équilibre financier et du fonds de roulement

8.3.1.2.1 Ratio de structure financière

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

¹¹⁷ L'évolution de la collecte PEC est décrite de manière détaillée dans le chapitre. 2, au paragraphe. **2.3.1** de la page 73).

Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres et du montant résiduel des fonds issus de la participation des employeurs, reçus sous forme de subventions et non utilisés pour des emplois irréversibles (subventions ou assimilées).

Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives, les ressources disponibles à long terme appelées à être remboursées (collecte reçue sous forme de prêts) ou dédiées à la couverture des subventions ou de pertes futures (provisions).

L'analyse globale de la structure financière est présentée dans le Chapitre. 9 aux pages 222 et suivantes.

L'évolution des chiffres caractéristiques du ratio de structure financière est présentée dans le Tableau 8.4, ci-après.

Les ressources stables s'élèvent à 21 427,7 millions d'euros en 2020 soit une diminution de 6,2% par rapport à l'exercice 2019. La baisse des ressources stables provient d'une part, d'une baisse des capitaux propres retraités liée essentiellement à la perte dégagée par ALS sur l'exercice 2020 et d'autre part, de la hausse des ressources non définitives et notamment, de la progression des dettes vis-à-vis des personnes morales et des personnes physiques.

Tableau 8.4 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital souscrit, réserves et prime d'émission (*)	14 202,17	+ 3,7%	13 697,02	+ 4,3%	13 136,08
Résultat	-1 905,36	- 609,2%	374,20	- 14,5%	437,66
Subventions d'investissement					
Amortissements et dépréciations	627,88	+ 2,2%	614,62	- 7,4%	663,89
Report à nouveau (±)	-302,50	+ 76,3%	-171,56	+255,4%	-48,28
Capitaux propres retraités	12 622,19	- 13,0%	14 514,28	+ 2,3%	14 189,36
Ressources définitives (I)	12 622,19	- 13,0%	14 514,28	+ 2,3%	14 189,36
Provisions	168,10	- 7,6%	181,85	- 1,2%	184,12
Opérations avec la clientèle	6 479,60	+ 9,2%	5 934,95	+ 5,1%	5 648,12
Dettes financières	1 156,97	- 4,4%	1 209,70	- 4,1%	1 261,58
Dettes représentées par un titre	1 000,86		1 000,86		
Ressources non définitives (II)	8 805,53	+ 5,7%	8 327,37	+ 17,4%	7 093,83
Ressources stables (III = I+II)	21 427,72	- 6,2%	22 841,65	+ 7,3%	21 283,18

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : Les opérations avec la clientèle correspondent aux fonds reçus sous forme de prêts par des personnes physiques, des personnes morales ou l'État.

La dette représentée par un titre de 1 000,9 millions d'euros correspond à l'emprunt obligataire souscrit par ALS sur l'exercice 2019.

Les montants correspondants aux amortissements et dépréciations de l'exercice 2018 ont légèrement évolué par rapport à ceux présentés dans le RASF 2018.

L'analyse de la structure financière ainsi présentée, peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière, qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables d'Action Logement Services.

Tableau 8.5 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres retraités (I)	12 622,19	14 514,28	14 189,36
Ressources stables (II)	21 427,72	22 841,65	21 283,18
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	58,91%	63,54%	66,67%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : le ratio d'autonomie financière de l'exercice 2018 a légèrement évolué par rapport à celui présenté dans le RASF 2018 (cf. Tableau



8.4 ci-dessus).

Le ratio d'autonomie financière qui évalue le niveau de dépendance de l'entité vis-à-vis des financements extérieurs, s'élève à 58,9% en 2020. Il diminue légèrement de 4,6 points sur la période, mais demeure à un niveau relativement élevé confirmant l'indépendance de d'Action Logement Services vis-à-vis de partenaires financiers extérieurs et reflétant ainsi la solidité financière d'Action Logement Services.

8.3.1.2.2 Ratio de fonds de roulement

Le fonds de roulement représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés inscrits au bilan d'Action Logement. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant *t*.

Le Tableau 8.6 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.6 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	21 427,72	- 6,2%	22 841,65	+ 7,3%	21 283,18
Emplois durables (II)	17 260,85	- 0,0%	17 262,80	+ 1,7%	16 979,64
Fonds de roulement (I) - (II)	4 166,86	- 25,3%	5 578,85	+ 29,6%	4 303,54
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	124,14%	- 6,2%	132,32%	+ 5,6%	125,35%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : Le ratio de fonds de roulement de l'exercice 2018 a été modifié car les montants des ressources stables et des fonds de roulements ont été corrigés dans le Tableau 8.4, ci-dessus.

L'analyse de cet indicateur montre une légère diminution du ratio de fonds de roulement global sur l'exercice 2020. Malgré cette diminution, ce ratio atteint 124,1% en 2020, soit une marge de manœuvre égale à 24,1% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice. Cette marge de manœuvre correspond à l'excédent de couverture des emplois durables par les ressources stables. Elle se retrouve intégralement dans la trésorerie de fin d'exercice, car le secteur n'a structurellement pas de besoin en fonds de roulement à financer.

8.3.2 Moyens humains d'Action Logement Services

L'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Services vise à mettre en évidence les indicateurs caractéristiques des ressources humaines. Les effectifs moyens sont détaillés dans le Tableau 8.7 ci-après et en Annexe. II à la page 350.

Action Logement Services déclare employer 2 608 personnes en équivalent temps plein (ETP) en 2020, dont une majorité d'employés et d'ouvriers qui représentent 66,3% des effectifs. L'effectif total augmente légèrement de 2,3% par rapport à 2019 représentant 58 ETP en plus. En 2019, l'effectif d'ALS avait fortement diminué, soit 299 ETP en moins, car le groupe avait mis en place un plan de départ volontaire. Les départs ont eu lieu entre 2019 et 2020.

Les effectifs d'Action Logement Services représentent 95% des effectifs d'Action Logement (ALG, ALS et ALI)¹¹⁸.

¹¹⁸ Les effectifs d'Action Logement sont présentés dans l'Annexe II à la page 350.

Tableau 8.7 : Effectifs moyens d'Action Logement Services

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	Variation	Effectifs	%		Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	880,00	33,7%	790,00	31,0%	+ 11,4%	831,00	29,2%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			386,00	15,1%			
Employés et ouvriers	1 728,00	66,3%	1 374,00	53,9%	+ 25,8%	2 018,00	70,8%
Totaux observés	2 608,00	100,0%	2 550,00	100,0%	+ 2,3%	2 849,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : La catégorie « Agents de maîtrise et professions intermédiaires » a été regroupée par AL dans « employés et ouvriers » en 2018 et en 2020.

8.3.3 Offre de logements

L'analyse de l'offre de logements peut être réalisée à travers l'étude des réservations locatives détenues et du patrimoine immobilier des entités. Au sein du groupe Action Logement, l'activité d'offre de logements est réalisée par l'entité Action Logement Services. En application du règlement n° 2017-02 du 5 juillet 2017, Action Logement Services est tenue de présenter dans ses comptes annuels un tableau dénombrant les droits de réservations relatifs aux logements occupés, libres et non encore livrés mentionnés à l'article 121-11 du CCH.

La loi Elan du 23 novembre 2018 (art 114-II-5) a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux par les réservataires (Etat, collectivités territoriales, employeurs, Action Logement Services, etc.). Cette loi généralise une gestion des droits par les réservataires en flux annuel sur le parc du bailleur et non plus les logements identifiés physiquement (en stocks) comme pouvait le faire ALS. Le décret n°2020-145 du 20 février 2020 détermine les conditions de mise en œuvre de cette gestion en flux et fixe les modalités de calcul du flux annuel. Le projet de loi 3DS prévoit de repousser la date limite de conversion, du stock de droits de réservation en flux à fin 2023.

En application de la loi Elan, Action Logement Services doit effectuer un passage progressif de ces droits de réservation en flux. Les conventions de réservation de logements sociaux nées après la loi Elan sont gérées en flux à l'exception des droits de réservation liés aux structures collectives et aux logements intermédiaires. Quant aux conventions de réservations nées avant la loi Elan, la conversion en flux doit s'effectuer de manière progressive par Action Logement Services. Dans le cadre du recueil de données financières de l'agence, Action Logement Services n'a pas déclaré de données sur les droits de réservation et ces derniers ne sont plus indiqués dans l'annexe aux comptes annuels, alors qu'il existe encore un stock de droits de réservation en stocks non encore convertis en flux. Dans le cadre de la note relative aux droits de réservation publiée en décembre 2021, l'agence a poursuivi son analyse sur les droits de réservation.

8.4 EFFICACITE OPERATIONNELLE

L'efficacité d'Action Logement Services s'apprécie à travers son niveau d'activité en termes de production réalisée par rapport aux objectifs qui lui sont fixés. La volumétrie financière de l'activité a été analysée dans le troisième chapitre du présent rapport, avec notamment une comparaison par rapport aux enveloppes définies par la convention quinquennale qui déterminent un encadrement de l'activité d'Action Logement Services.

Cette analyse de la volumétrie financière est complétée d'une étude quantitative de l'activité réalisée qui distingue l'activité de financement en direction des personnes morales, activité de financement en direction des personnes physiques et l'activité locative. Les résultats de cette étude sont présentés dans la première sous-section du chapitre suivie d'une analyse formelle de l'atteinte des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale 2018-2022 dans une deuxième sous-section.



8.4.1 Données opérationnelles représentatives de l'activité d'Action Logement Services

8.4.1.1 Activité au bénéfice des personnes morales

Le Tableau 8.8 de la page suivante présente une synthèse des nouveaux dossiers accordés au cours de l'année 2020 aux personnes morales. Afin de tenir compte des aides mises en place dans le cadre du PIV par ALS en 2020, l'agence a réparti le dénombrement des financements accordés aux personnes morales entre la convention quinquennale (NCQ) et le PIV.

Dans le cadre de la convention quinquennale, le nombre de nouveaux financements accordés en 2020 est de 5 832 dossiers, dont 89,1% à destination des OLS, contre 5 153 nouveaux dossiers en 2019.

S'agissant des associations, le nombre de nouveaux dossiers de prêts a fortement progressé en passant de 5 à 297 dossiers en 2020.

Dans la catégorie « Autres », le nombre de dossiers accordés aux entités SEM ont aussi augmenté en passant de 241 à 336 en 2020, notamment en outre-mer.

Contrairement à 2019, l'agence n'a pas obtenu en 2020 la ventilation du nombre de dossiers de financements accordés aux personnes morales sous forme de prêts et de subventions.

Tableau 8.8 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales selon la NCQ

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Nombre	%		Nombre	%
OLS (hors SEM)	5 199	89,1%	4 907	95,2%	+	4 751	97,30%
<i>Dont prêt</i>			4 771	97,2%			
<i>Dont subvention</i>			136	2,8%			
Associations	297	5,1%	5	0,1%	+	15	0,31%
<i>Dont prêt</i>			5	100,0%			
<i>Dont subvention</i>							
Autres	336	5,8%	241	4,7%	+	117	2,40%
<i>Dont prêt</i>			217	90,0%			
<i>Dont subvention</i>			24	10,0%			
Total prêts			4 993,0	96,9%			
Total subventions			160,0	3,1%			
Total financements personnes morales	5 832	100,0%	5 153	100,0%	+	4 883	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : en raison du format des données transmises par Action Logement Services, la présentation des financements aux personnes morales est désormais par type de famille. Ces données correspondent aux engagements de financement annuels.

Pour l'exercice 2018, la synthèse ne présente que les prêts accordés aux personnes morales, ALS n'a pas transmis à l'agence le dénombrement des subventions pour cet exercice.

La catégorie « Autres » regroupe les personnes morales suivantes : CAL-PACT-ARIM, collectivité territoriales, SEM, sociétés civiles, autres sociétés immobilières et autres personnes morales.

L'agence ne dispose pas de la répartition groupe et hors groupe pour les catégories « OLS » et « Autres ».

Comme indiqué dans le Tableau 8.9 ci-après, le nombre de nouveaux financements accordés aux OLS hors SEM en 2020 est majoritaire dans le cadre du PIV.

Tableau 8.9 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes morales selon l'avenant PIV

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Montant	%	Nombre	%		Nombre	%
OLS (hors SEM)	1 081	71,4%					
Dont prêt							
Dont subvention							
Associations							
Dont prêt							
Dont subvention							
Autres	432	28,6%					
Dont prêt							
Dont subvention							
Total prêts							
Total subventions							
Total financements personnes morales	1 513	100,0%					

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

Note de lecture : la catégorie « Autres » regroupe les personnes morales suivantes : CAL-PACT-ARIM, collectivité territoriales, SEM, sociétés civiles, autres sociétés immobilières et autres personnes morales.

L'agence ne dispose pas de la répartition groupe et hors groupe pour les catégories « OLS » et « Autres ».

8.4.1.2 Activité au bénéfice des personnes physiques

Le Tableau 8.10 ci-dessous présente le nombre de financements accordés aux personnes physiques par Action Logement Services. Action Logement n'a pas été en mesure de fournir pour les exercices 2018, 2019 et 2020 une synthèse détaillée¹¹⁹ en nombre de dossiers de l'activité de financement des personnes physiques contrairement aux exercices précédents.

Tableau 8.10 : Synthèse en nombre des financements accordés aux personnes physiques

Données en nombre de dossiers

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Dossiers accordés	%	Dossiers accordés	%		Dossiers accordés	%
Prêts accession directs et indirects	10 235	13,2%	11 657	10,4%	- 12,2%	15 485	5,6%
Prêts travaux	4 129	5,3%	7 998	7,1%	- 48,4%	8 867	3,2%
Prêts locatifs	53 236	68,8%	91 478	81,5%	- 63,4%	250 155	90,8%
Autres prêts	9 726	12,6%	1 176	1,0%	+ 727,0%	1 105	0,4%
Total Prêts aux personnes physiques	77 326	100,0%	112 309	100,0%	- 31,1%	275 612	100,0%
Personnes physiques bénéficiaires (*)	217 097	100,0%	98 381	100,0%	+ 120,7%	92 114	100,0%
Personnes physiques bailleurs							
Total Subventions aux personnes physiques	217 097	100,0%	98 381	100,0%	+ 120,7%	92 114	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Ce tableau montre une forte évolution à la baisse des nouveaux dossiers de prêts accordés de 31,1% avec 77 326 dossiers de prêts accordés en 2020. L'agence a formulé le même constat dans le chapitre 3 (tableau. 3.25, page 118) concernant les financements accordés pour ces mêmes prêts. Les mouvements relatifs aux prêts locatifs, correspondant essentiellement aux financements LOCA-PASS, continuent à baisser en 2020, comme sur l'exercice précédent, soit -63,4%. Cette baisse s'explique par une diminution de l'attractivité des produits proposés par ALS qui est notamment concurrencé sur le produit LOCA-PASS. En effet, certaines banques privées et notamment la BNP

¹¹⁹ Lors des précédentes éditions du RASF, une synthèse détaillée en nombre de dossiers de l'activité de financement au profit des personnes morales et des personnes physiques était transmise à l'agence. L'agence disposait de données sur les nouveaux dossiers, les dossiers soldés, les dossiers transformés, les dossiers devenus irrécouvrables, etc.



Paribas, la Société Générale et le CIC proposent des produits liés à la garantie locative comparables au produit LOCA-PASS. Les départements accordent également des aides financières, dont une aide concernant la garantie locative, par le biais du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Quant aux subventions, le nombre de dossiers accordés est en hausse de 120,7% par rapport à 2019 pour s'établir à 217 097 dossiers. Dans cette catégorie, sont compris les dossiers de demande d'aides d'urgence, notamment dans le cadre du Covid. Le nombre de dossiers relatifs aux aides COVID est de 80 888 dossiers et représente 77,2% des dossiers sous forme de subventions. S'ajoutent dans cette catégorie, les aides « MOBILI JEUNE » pour lesquelles ALS accorde des aides aux jeunes de moins de 30 ans sous forme de subventions.

8.4.1.3 Activité locative

L'annexe comptable d'ALS présentait en 2019 un suivi des droits de réservation, plus précisément les stocks de droits de réservation à l'ouverture et à la clôture, les nouveaux droits et les droits mis à disposition au cours de l'exercice.

La loi ELAN du 24 novembre 2018 fixe le principe d'une gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les bailleurs, de la transformation du stock de droits de réservation en flux à échéance du 24 novembre 2021 et de la mise en production de la plateforme AL'IN en juin 2020.

En conséquence, depuis l'exercice 2020, ALS ne déclare plus à l'agence les attributions en droits de suite et en désignation unique à la suite du passage des droits de réservations des stocks en flux. Cette information n'est plus non plus présentée dans l'annexe aux comptes annuels.

8.4.2 Atteinte et soutenabilité des objectifs d'emplois

Le suivi de la réalisation des objectifs d'emplois définis par la convention quinquennale s'effectue d'un point de vue rétrospectif et prospectif. D'un point de vue rétrospectif, les indicateurs de réalisation des objectifs, de contribution aux objectifs et de couverture des emplois permettent de mesurer la réalisation des objectifs d'emplois et d'apprécier le niveau de couverture des emplois par des ressources disponibles. Au niveau prospectif, l'agence n'a pas effectué d'étude sur la soutenabilité des objectifs d'emplois d'Action Logement qui consiste à un exercice de comparabilité entre les ressources et les emplois de la PEEC puisque les objectifs des avenants PIV et « Relance » ne sont pas annualisés mais globalisés jusqu'à la fin de la période quinquennale, à savoir l'exercice 2022.

8.4.2.1 Indicateurs agrégés de réalisation des objectifs d'emplois

La démarche consiste à mesurer le taux de réalisation par emploi puis à combiner les taux de réalisation ainsi obtenus, pour déterminer un indice synthétique. La combinaison se fait selon une logique additive, qui revient à calculer une moyenne arithmétique des taux de réalisation. Les résultats obtenus pour l'exercice 2020 sont présentés dans le Tableau 8.11.

La valeur de l'indice synthétique s'établit à 61,3% pour le troisième exercice de la période quinquennale 2018-2022 contre 59,6% lors de l'exercice précédent.

Cet indice augmente légèrement sur l'exercice 2020. Une analyse des différents emplois qui concourent à l'indice de réalisation des emplois met en évidence les points suivants :

- Une forte baisse de l'indice pour les concours aux personnes physiques (-11,9 points) ;

- Une forte progression de l'indice pour les concours aux personnes morales (+13,2 points) ;
- Une très légère diminution de l'indice pour les politiques publiques nationales, liée à des appels de fonds inférieurs par rapport au niveau des engagements de la convention quinquennale (-1,7 point).

Pour les concours aux personnes physiques, l'indice de réalisation s'établit à 44,8% contre 56,7% par rapport à l'exercice 2019, soit une baisse de 11,9 points. Sur la période 2018-2020, les emplois liés aux prêts accession et aux prêts travaux ne dépassent pas l'enveloppe cible et l'indice de réalisation de ces emplois est largement en deçà du niveau de l'enveloppe cible en 2020. Les conditions du prêt accession ont été modifiées¹²⁰ fin 2020 et sont plus attractives. Cependant, les effets de cette modification ne pourront totalement être appréciés qu'à compter du prochain exercice et étudiés en conséquence dans le prochain RASF. L'indice de réalisation s'élève à 50,9% pour les prêts accession contre 63,1% en 2019 et 56% pour les prêts travaux contre 84,1% en 2019. En revanche, les emplois liés à la sécurisation locative (et notamment VISALE) connaissent une forte progression de leur indice de réalisation qui est très proche de l'enveloppe cible. L'élargissement des conditions du dispositif VISALE et une meilleure connaissance du produit auprès du public ont contribué à augmenter le niveau de l'indice de réalisation. S'agissant des aides aux salariés en difficulté, l'indice de réalisation est en baisse sur 2020 et s'établit à 58%.

Concernant les concours aux personnes morales, l'indice synthétique s'établit à 65,9% contre 52,7% par rapport à l'exercice précédent. En excluant les concours aux personnes morales sous forme de dotations en fonds propres de 473 millions d'euros, soit un total réalisé de 728,3 millions d'euros¹²¹, l'indice synthétique s'élève à 35,9% en 2020 contre 45,8% en 2019. Les dotations en fonds propres constituent la deuxième forme de financements accordés aux personnes morales et elles sont versées uniquement aux entités appartenant au groupe Action Logement. Parmi les financements accordés aux personnes morales, Action Logement Services a versé un montant de 6,3 millions d'euros au titre de la bonification dans le cadre du prêt haut de bilan (PHBB). Ce versement est conforme à l'échéancier de bonification de ce prêt.

Action Logement n'atteint pas l'enveloppe cible en 2020 pour les catégories d'emplois relatives aux concours des personnes morales, comme lors de l'exercice 2019. S'agissant des prêts aidés (PLS, PLUS, PLAI), l'indice de réalisation atteint 85,2% en 2020 contre 73,3% en 2019, en raison d'un dépassement de l'enveloppe cible en 2020 comme en 2019. Les financements consacrés aux emplois relatifs à la fracture territoriale progressent chaque année et passent de 15,6 millions d'euros en 2018, à 50,8 millions d'euros en 2019 et enfin à 96,7 millions d'euros en 2020. Néanmoins, ils demeurent largement en dessous de l'enveloppe cible de 250 millions d'euros pour ce troisième exercice de la convention quinquennale. L'indice de réalisation relatif à la fracture territoriale s'élève à 38,7% en 2020. L'enveloppe cible dédiée à cet emploi s'accroît pendant la période de la convention quinquennale.

Enfin, l'indice de réalisation des concours aux politiques publiques nationales évolue en fonction des demandes ponctuelles de décaissements par l'État auprès d'Action Logement ainsi que des conventions tripartites entre l'État, Action Logement et les autres acteurs du logement social. L'indice de réalisation passe ainsi de 89,5% en 2019 à 88,1%¹²² en 2020, soit une quasi-stabilité sur la période. Cependant, cette évolution est à nuancer au regard des modalités de décaissements convenus entre l'État et Action Logement. Les financements réalisés pour

¹²⁰ Action Logement a modifié les conditions des prêts accession en octobre 2020 : le plafond est passé de 20 000 à 40 000 euros et le taux est passé de 1% à 0,5%.

¹²¹ Pour rappel, les dotations en fonds propres se composent de transferts de fonds au bénéfice d'ALI pour financer son activité de logement locatif social et de logement locatif intermédiaire respectivement pour 70 millions d'euros chacune et au bénéfice de l'ONV (filiale d'ALS) pour un montant de 333 millions d'euros, afin de financer l'activité de vente de logements sociaux.

¹²² L'indice de réalisation des concours aux politiques publiques nationales ne tient pas compte du prélèvement de 500 millions sur la trésorerie d'Action Logement Services au bénéfice du FNAL.



l'ANIL et le FNAP sont conformes aux objectifs définis contrairement aux financements destinés à l'ANRU qui sont en-dessous de l'enveloppe cible et atteignent un montant de 445 millions d'euros pour une enveloppe cible de 692 millions d'euros. S'agissant du financement de l'ANRU, celui-ci est encadré par une convention tripartite entre Action Logement, l'ANRU et l'État dans le cadre du financement du PNRU et du NPNRU. La convention tripartite définit les modalités de décaissements annuels par Action Logement de 2018 à 2022 (voir section 3.7.4 du chapitre. 3 en page 128).

Tableau 8.11 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois selon la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022														
	2018			2019			2020			2021			2022		
	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accession et travaux															
Prêts accession	327,0	375,8	85,1%	390,0	246,0	63,1%	390,0	198,6	50,9%	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,1	83,7%	80,0	67,3	84,1%	80,0	44,8	56,0%	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative															
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,1	35,8%	104,0	37,4	35,9%	168,0	160,3	95,4%	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement															
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	119,0	111,3	93,5%	123,0	102,4	83,2%	123,0	10,1	8,2%	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé															
Ingénierie sociale	10,0			10,0			10,0				10,0	10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,7	31,7%	20,0	14,8	73,9%	20,0	11,6	58,0%		20,0	20,0		20,0	20,0
Concours Personnes physiques (A)	651,0	606,1	55,0%	727,0	467,8	56,7%	791,0	425,4	44,8%	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)															
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	610,0	512,5	84,0%	540,0	684,1	73,3%	450,0	516,8	85,2%	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,9	68,7%	40,0	23,2	57,9%	35,0	21,4	61,1%	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,8	17,6%	50,0	55,1	89,8%	50,0	35,4	70,9%	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20,0	6,9	34,3%	20,0	2,5	12,3%	20,0	1,1	5,5%	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)															
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	50,0	7,9	15,7%	50,0	3,7	7,4%	50,0	1,6	3,2%	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale															
Prêts / subventions	126,0	15,6	12,4%	150,0	50,8	33,9%	250,0	96,7	38,7%	486,0	(b)	486,0	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,0	100,0%	333,0			333,0	333,0	100,0%	(a)	(b)		(a)	(b)	
PHBB (coût de bonification)							6,0	6,3	94,7%	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	30,0
Non ventilés (***)		142,1			45,5			49,0							
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1197,6	59,2%	1 323,0	1004,8	52,7%	1 334,0	1201,3	65,9%	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)				50,0			40,0			(a)	109,0		(a)	75,0	75,0
Prêts												50,0			50,0
Subventions												25,0			25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	692,0	476,0	68,8%	692,0	475,0	68,6%	692,0	445,0	64,3%	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0		50,0	50,0		50,0
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,0	89,6%	801,0	534,0	89,5%	791,0	504,0	88,1%	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	2,0	1,2	61,7%	6,0	2,9	48,2%	6,0	3,4	96,0%	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)	123,0			172,0			146,0					170,0			240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	62,8%	3 029,0	2 009,5	59,6%	3 068,0	2 134,1	61,3%	2 509,0	2 701,0	3 087,0	2 517,0	2 629,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" reprennent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(1) Les enveloppes cibles reprennent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PIV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés.

(****) Pour l'agence, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'Agence considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales. Il est prévu dans l'avenant PIV une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

(*****) Ces financements sont comptabilisés en personnes morales.

(*****)) Convention tripartite en cours de négociation entre l'État, Action Logement et l'AFL. En effet, le financement sur les exercices 2020 et 2021 n'est pas encore fixé de manière définitive.

S'agissant de l'indice de réalisation des objectifs d'emplois réalisés dans le cadre du PIV mentionné dans le Tableau 8.12, l'analyse a été effectuée dans le chapitre 3 de ce présent rapport.

Tableau 8.12 : Indice de réalisation des objectifs d'emplois réalisés dans le cadre du PIV

Données en millions d'euros

Rubriques	2020			2019
	Engagements	Réalisé	% réalisation	Réalisé
Concours aux personnes physiques (*)	1 600,0	519,1	32,4%	8,3
Concours aux personnes morales (*)	6 565,0	909,3	13,9%	
Financement des politiques nationales (**)	300,0	300,0	100,0%	
Total aides issues du PIV	8 465,0	1 728,4	20,4%	8,3

(*) Les engagements sont établis pour la période 2020-2022.

(**) Les engagements sont établis pour l'exercice 2020.

8.4.2.2 Ratio de couverture des emplois

En général, les organismes perçoivent en fin d'année, la collecte due par les entreprises au titre d'un exercice donné. De ce fait, la trésorerie à l'ouverture de l'exercice suivant (clôture de l'exercice précédent), complétée des retours de prêts enregistrés dans l'année, permet de financer les emplois de l'exercice. L'indicateur qui rapporte les ressources disponibles (trésorerie de début d'année et retours de prêts) aux emplois de l'année mesure la capacité de l'organisme à faire face aux emplois d'une année avec la totalité de la trésorerie dont il dispose réellement sur l'année. Les statistiques descriptives du ratio de couverture des emplois sont synthétisées dans le Tableau 8.13 ci-dessous.

Tableau 8.13 : Indicateurs de couverture des emplois

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
	Valeurs	Valeurs	Valeurs
Ressources disponibles sur l'année (I)	6 837,69	5 259,19	4 939,35
Emplois de l'année (II)	4 512,96	2 120,89	2 451,69
Ratio de couverture des emplois (I) / (II)	151,51%	247,97%	201,47%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Ce tableau montre qu'en 2019 la couverture des emplois est de 151,5% en diminution de 38,9% par rapport à 2019. Malgré la progression des ressources disponibles, le niveau des emplois augmente plus fortement, ce qui contribue à ce que le ratio de couverture des emplois diminue sur l'exercice 2020. Cette baisse ne remet pas en cause le niveau de marge de manœuvre d'Action Logement Services. L'analyse de la progression des emplois est étudiée aux chapitres 2 et 3 de ce présent rapport.

8.5 COUT DU RISQUE

Le risque de crédit ou risque de contrepartie est le risque que l'emprunteur ne rembourse pas sa dette à l'échéance fixée. Les encours de prêts aux personnes physiques (PPP) représentent 3 687,6 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 8.14 en page 208), soit 16,1% de l'actif brut d'Action Logement Services¹²³. Pour l'exercice 2020, les pertes sur les prêts aux personnes physiques représentent 100%¹²⁴ de l'ensemble des pertes sur les prêts externes accordés par Action Logement Services, les pertes relatives aux créances détenues sur les personnes morales étant beaucoup plus faibles. Le défaut de paiement inhérent aux prêts aux personnes physiques constitue ainsi, un enjeu significatif car il se traduit par une insuffisance des retours de prêts par rapport aux montants anticipés, ce qui équivaut à une diminution de ressources pour Action Logement Services et une réduction de sa possibilité d'emplois futurs. La maîtrise du coût du risque des financements accordés permet de limiter et de contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire d'assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes. Le suivi du coût du risque, limité aux financements accordés aux personnes physiques, s'effectue à partir de trois indicateurs, à savoir le taux de créances douteuses, le taux de recouvrement prévu des créances douteuses et la mesure du coût du risque, le taux de dépréciation des créances apportant un éclairage complémentaire. Les données disponibles ne permettent pas de calculer avec une fiabilité satisfaisante le taux de créances douteuses ainsi que le taux de recouvrement prévu des créances.

8.5.1 Décomposition du coût du risque annuel

8.5.1.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Selon son niveau de manifestation, le risque de défaut peut avoir différentes traductions comptables ou financières :

- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque global non individualisé, représentatif d'une probabilité de défaut inhérente à la nature même des prêts, l'incidence comptable est une « provision pour risques » qui peut être qualifiée de « réserve de précaution » bien qu'il ne s'agisse pas d'une réserve au sens comptable du terme ;
- ▶ lorsqu'il s'agit d'un risque individualisé avéré, représentatif d'une probabilité de défaut rattachable à des créanciers identifiés, l'incidence comptable est une « dépréciation » jusqu'à concurrence de la valeur totale des créances détenues, éventuellement complétée par une « provision pour risques », dans l'hypothèse où une responsabilité d'Action Logement Services serait susceptible d'être engagée au-delà des actifs qu'il détient sur le créancier concerné ;
- ▶ lorsqu'enfin, le stade du risque est dépassé et qu'il y a lieu de traduire les conséquences d'un sinistre réel, l'incidence comptable est une « perte pour créance irrécouvrable » à laquelle il conviendrait d'assimiler les opérations dites de transformation de créances en subventions.

Les règles de provisionnement des prêts accordés aux personnes physiques et aux personnes morales appliquées par les ex-CIL et encadrées par l'article 5 du décret n° 90-101 du 26 janvier 1990 relatif aux règles de gestion, de dépréciation et de provisionnement ont été maintenues par Action Logement Services conformément aux règlement ANC n° 2017-01.

Le coût global du risque résulte donc de la combinaison des provisions, des dépréciations et des pertes sur créances irrécouvrables. Pour l'ensemble des prêts accordés aux personnes physiques et pour le champ

¹²³ L'actif brut d'Action Logement Services est présenté dans le Chapitre. 9 à la page 230.

¹²⁴ Soit 49 millions d'euros (cf. Tableau 8.15, page. 16).



correspondant aux données disponibles, ce coût du risque est négatif et est évalué selon la méthode de l'agence à *minima* à -1,5% en 2020, contre 0,4% en 2019 et 0,3% en 2018, comme l'illustre le Tableau 8.14 ci-après. Ce risque estimé est donc inférieur à celui du crédit à l'habitat en France de 1,5 point en 2020 (-1,5% contre 0,01%). Structurellement, le risque des financements accordés aux personnes physiques apparaît globalement plus élevé pour Action Logement Services que pour celui du crédit à l'habitat en France, cela est lié à l'objet même de ces financements qui sont destinés à des bénéficiaires en difficultés financières.

Tableau 8.14 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2018 à 2020 (Taux)

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019		Exercice 2018	
	Montant Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Montant Encours	Coût du risque	Montant Encours	Coût du risque
Prêts accession directs	2 216,51	- 0,12%	- 0,17%	(*)	± -0,29%	2 359,75	± 0,24%	3 510,63	± 810,49%
Prêts accession indirects	864,57	- 0,09%	0,01%	(*)	± -0,08%	961,42	± -0,08%	40,58	± 105,76%
Prêts travaux	329,87	- 0,41%	0,75%	(*)	± 0,34%	375,10	± 0,33%	406,51	± -120,40%
Prêts locatifs	90,96	- 7,26%	- 17,83%	(*)	± -25,09%	114,10	± -1,34%	127,94	± 234,35%
Autres prêts	5,53	- 0,81%	0,87%	(*)	± 0,06%	1,53	± -0,82%	0,71	± -14,34%
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	3 507,45	- 0,33%	- 0,49%	(*)	± -0,82%	3 811,90	± 0,12%	4 086,37	± 1015,86%
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	180,20	- 14,28%	0,04%	(*)	± -14,24%	192,46	± 6,21%	212,83	± 0,72%
Total PPP y compris données non ventilables (**)	3 687,65	-37,16	-17,25		-54,40	4 004,35	16,56	4 299,19	11,69
Coût du risque - Prêts Personnes physiques	100,00%	-1,01%	-0,47%	(*)	± -1,48%	100,00%	± 0,41%	100,00%	± 0,27%
Coût du risque - Prêts à l'habitat en France					0,01%		0,02%		0,03%

Sources : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020). ACPR pour le coût du risque des prêts à l'habitat en France (voir section. I.4.5 de l'Annexe I en page 331).

Notes de lecture : (*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

(**) En 2018, il n'y a pas de données non ventilables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures ou inférieures, compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques et/ou de la présence de données non ventilables. Le montant du coût du risque en 2020 s'élève à -48,3 millions d'euros dans les comptes d'Action Logement Services en 2020, soit un écart de 6,3 millions d'euros avec le coût du risque estimé par l'agence. Cet écart est lié à la ventilation des codes d'activités insuffisamment renseignées pour les différentes catégories de prêts.

Ce risque se traduit en 2020 par un gain annuel de 54,4 millions d'euros (créances irrécouvrables¹²⁵ nettes des dépréciations) et non un coût comme en 2019 et en 2018 (cf. Tableau 8.15, page 209), sachant que les dépréciations s'élèvent à 104,3 millions d'euros (voir Tableau 8.16 en page 210) à la clôture de l'exercice. Ce coût du risque correspond à la perte subie par ALS du fait de la défaillance de l'emprunteur (personnes physiques). Pour l'exercice 2020, le coût du risque est constitué de 37 millions d'euros de créances irrécouvrables et de 17,2 millions d'euros de dépréciations nettes. L'agence rappelle qu'elle avait déjà constaté lors des exercices précédents qu'Action Logement avait tendance à sur-provisionner certains prêts, ce qui a pour conséquence d'avoir un coût du risque négatif.

En revanche, les données relatives aux provisions liées aux créances ne sont pas disponibles et le coût du risque ainsi déterminé s'avère probablement sous-estimé, tant pour la valeur globale que pour les valeurs calculées par type de prêts. Sous cette réserve, comme le montre le Tableau 8.14 ci-dessus, les niveaux de risque des financements accordés aux personnes physiques observés sur la période se positionnent à un niveau inférieur par rapport au coût du risque des prêts à l'habitat.

Le coût du risque diminue de 428,6% par rapport à 2019, passant de + 16,6 millions d'euros à - 54,4 millions d'euros sur la période.

¹²⁵ Une créance est dite irrécouvrable lorsque sa perte apparaît comme certaine et définitive.

Tableau 8.15 : Coût du risque des prêts aux personnes physiques de 2018 à 2020 (Montant)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019		Exercice 2018	
	Encours	Créances irrécouvrables	Dépréciations nettes	Provisions nettes	Coût du risque	Encours	Coût du risque	Encours	Coût du risque
Prêts accession directs	2 216,51	-2,63	-3,70	(*) ±	-6,33	2 359,75	± 5,72	3 510,63	± 8,10
Prêts accession indirects	864,57	-0,79	0,09	(*) ±	-0,70	961,42	± -0,81	40,58	± 1,06
Prêts travaux	329,87	-1,35	2,47	(*) ±	1,11	375,10	± 1,24	406,51	± -1,20
Prêts locatifs	90,96	-6,61	-16,22	(*) ±	-22,83	114,10	± -1,53	127,94	± 2,34
Autres prêts	5,53	-0,04	0,05	(*) ±	0,00	1,53	± -0,01	0,71	± -0,14
Total des données ventilées par type de prêts accordés par les fonds PEEC, PSEEC et PEAC	3 507,45	-11,42	-17,32		-28,74	3 811,90	4,60	4 086,37	10,16
Autres garanties	141,96	-25,74	36,60	(*) ±	10,86	192,46	± 30,13	212,83	± 1,46
VISALE	38,24		-39,68	(*) ±	-39,68		± -31,52		± 20,13
GURL			3,15	(*) ±	3,15		± 11,25		± -12,94
Sécurisation Accédants PAS				(*) ±			± 2,09		± -7,13
Total des données ventilées par type de financements accordés par le fonds de garantie	180,20	-25,74	0,07		-25,67	192,46	11,95	212,83	1,53
Données non ventilables									
Total	3 687,65	-37,16	-17,25		-54,40	4 004,35	16,56	4 299,19	11,69
Collecte reçue sous forme de subventions (**)					1 542,75		1 487,99		1 459,66
Coût du risque en pourcentage de la collecte					± -3,53%		± 1,11%		± 0,80%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Notes de lecture : (*) Les données sur les provisions pour risques et charges relatives aux encours de financements accordés aux personnes physiques ne sont pas disponibles.

(**) Collecte obligatoire reçue sous forme de subventions telle qu'elle ressort des données réelles des organismes dont les déclarations sont exploitables.

Le préfixe "±" devant certaines données signale que les valeurs réelles sont probablement supérieures compte tenu de l'indisponibilité des éventuelles provisions pour risques relatives aux créances détenues sur les personnes physiques.

8.5.1.2 Impact des méthodes de gestion du contentieux et de dépréciation sur le coût du risque

Afin d'apporter un éclairage complémentaire aux données chiffrées recueillies, Action Logement Services a transmis à l'agence quelques données informationnelles sur son mode de gestion du contentieux et sa méthode de dépréciation. Les encours de prêts personnes physiques sont toujours gérés dans les systèmes informatiques des ex-CIL, les traitements et les processus de recouvrement (amiables et contentieux) sont restés identiques aux années passées.

L'analyse du coût du risque met en évidence une pratique des règles comptables de dépréciation conforme au décret 90-101. En effet, on constate que les prêts dont les créances échues sont impayées depuis plus de six mois sont dépréciés à hauteur des impayés et du capital restant dû, à l'exclusion des prêts assortis de garanties.

8.5.2 Analyse des dépréciations

La dépréciation des créances est la première manifestation comptable de la constatation de l'existence d'un risque individualisé de défaut de paiement. Elle symbolise l'anticipation de la perte attendue sur le prêt accordé, en fonction des hypothèses retenues par les organismes et en application des règles comptables.

8.5.2.1 Taux de créances douteuses des financements aux personnes physiques

Action Logement Services n'a pas transmis les données relatives au nombre de dossiers dépréciés et au nombre de dossiers gérés permettant de calculer le taux de créances douteuses puisque ces données ne font plus l'objet d'un suivi par Action Logement Services.

8.5.2.2 Taux de dépréciation des financements aux personnes physiques

La hausse du niveau du risque évoquée ci-dessus, ne s'observe pas dans les montants des dépréciations enregistrées par Action Logement Services.



En effet, le montant des dépréciations¹²⁶ sur les financements accordés aux personnes physiques s'élève à 104,3 millions d'euros en 2020, dont 47,4 millions d'euros sont imputés sur les ressources de la PEC et 56,9 millions d'euros (soit 54,5%) sont imputés sur les ressources du fonds de garantie (cf. Tableau 8.16 ci-dessous).

Le taux de dépréciation calculé par rapport au total des créances sur les personnes physiques s'établit à 2,8% en 2020 contre 1,9% en 2019 et 2,8% en 2018. La comparaison de ces taux de dépréciation avec ceux des prêts à l'habitat en France met en évidence une importante sur-sinistralité. En effet, le taux de dépréciation des prêts à l'habitat n'est que de 0,3% en 2020 selon les données de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution contre 2,8% pour les prêts accordés par Action Logement Services aux personnes physiques.

Tableau 8.16 : Taux de dépréciation des prêts aux personnes physiques de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018		
	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux	Dépréciations	Encours	Taux
Prêts accession directs	19,35	2 216,51	0,9%	8,69	2 359,75	0,4%	20,96	3 510,63	0,6%
Prêts accession indirects	2,63	864,57	0,3%	2,65	961,42	0,3%	3,40	40,58	8,4%
Prêts travaux	1,38	329,87	0,4%	1,80	375,10	0,5%	3,84	406,51	0,9%
Prêts locatifs	24,03	90,96	26,4%	4,45	114,10	3,9%	6,48	127,94	5,1%
Autres prêts	0,03	5,53	0,6%	0,03	1,53	2,0%	-0,03	0,71	-4,2%
Dépréciations ventilées pour les fonds PEEC, PSEEC et PEAEC	47,43	3 507,45	1,4%	17,62	3 811,90	0,5%	34,65	4 086,37	0,8%
Dépréciations ventilées pour le fonds de garantie	56,91	180,20	31,6%	59,34	192,46	30,8%	84,26	212,83	39,6%
Dépréciations - Prêts Personnes physiques	104,34	3 687,65	2,8%	76,96	4 004,35	1,9%	118,91	4 299,19	2,8%
Dépréciations - Prêts à l'habitat en France			0,3%			0,4%			0,4%

Sources : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020). ACPR pour le taux de dépréciation des prêts à l'habitat en France (voir section. I.4.5 de l'Annexe I en page 331).

L'examen des taux de dépréciation par type de prêts montre que les financements sur le fonds de garantie sont fortement dépréciés avec une dépréciation de 31,6% de l'encours total, correspondant à un peu plus de la moitié de la dépréciation totale des prêts aux personnes physiques, soit 54,5%. Ce taux est cohérent avec l'activité même du fonds de garantie qui est d'accorder des aides aux personnes les plus vulnérables. Ce taux est relativement stable par rapport à l'exercice précédent.

8.5.2.3 Taux de recouvrement prévu des créances douteuses

Le taux de recouvrement prévu est calculé en rapportant le montant des créances douteuses non dépréciées au montant total des créances douteuses. Il exprime la quote-part des créances douteuses qu'Action Logement Services espère recouvrer. Comme en 2019, l'agence n'a pas obtenu les données permettant de calculer cet indicateur.

8.6 COUT OPERATIONNEL

Pour assurer le suivi des coûts de gestion, l'agence utilise trois indicateurs que sont l'écart de coût opérationnel, l'écart de coût opérationnel normé, le ratio de couverture du coût opérationnel. Pour apporter un éclairage

¹²⁶ Pour information, conformément aux dispositions comptables et réglementaires applicables, les normes minimales de dépréciation requièrent que les prêts comportant des créances échues impayées représentant plus de 6 mois d'échéances soient dépréciés à 100% pour le capital échu et le capital restant dû ainsi que les créances accessoires impayées.

supplémentaire, ces indicateurs sont complétés par une analyse de la structure des charges globales d'une part et du coût opérationnel d'autre part. Tous ces indicateurs sont analysés dans la section suivante.

8.6.1 Structure des charges et du coût opérationnel

Le coût opérationnel permet d'apprécier le coût réel global de fonctionnement d'Action Logement Services. Il s'agit d'un coût économique qui ne tient compte ni des éléments exceptionnels ou financiers, ni des prélèvements au bénéfice de l'ANCOLS et de l'ACPR. De même, les éléments constitutifs du coût du risque, notamment les dotations aux dépréciations et aux provisions ainsi que les pertes sur créances irrécouvrables, ne sont pas prises en compte. En revanche, sont retenus les produits issus de la facturation d'activités annexes qui constituent des éléments venant amoindrir le coût opérationnel d'Action Logement Services. Le montant de ces produits s'élève à 2,4 millions d'euros¹²⁷ et correspondent à des prestations de services intragroupe. Le coût opérationnel net est déterminé en déduisant ces produits du total des charges opérationnelles.

La structure et l'évolution du coût opérationnel sont présentées dans le Tableau 8.17 ci-après. Ce tableau montre que le coût opérationnel net de fonctionnement d'Action Logement Services atteint 309,3 millions d'euros. Le coût opérationnel diminue fortement de 17,1% entre 2019 et 2020. L'exercice 2020 est marqué par la crise sanitaire, qui a contribué à ralentir le niveau des dépenses d'Action Logement Services, et a donc diminué le niveau du coût opérationnel. L'agence note que le niveau du coût opérationnel augmentera de manière logique sur les prochains exercices, dès qu'Action Logement Services aura retrouvé son niveau d'activité d'avant crise. L'agence rappelle qu'Action Logement Services s'est engagé au travers de la convention quinquennale 2018-2022 à réduire ses frais de fonctionnement. Enfin, l'avenant de la convention quinquennale signé le 25 avril 2019 relatif au Plan d'investissement volontaire (PIV) prévoit que les frais de fonctionnement seront augmentés sur la période 2019-2022 et que ces coûts supplémentaires seront liés à la mise en place des dispositifs du PIV.

Les frais de personnel demeurent le premier poste des charges opérationnelles d'Action Logement Services. Ces frais de personnel ont diminué sur l'exercice 2020 et ne représentent plus que 50,8% du coût opérationnel. Lors de l'exercice précédent, le poids des frais de personnel avoisinait un taux de 70% et cela était dû au provisionnement de la dotation au titre du CMVE¹²⁸ de 44,8 millions d'euros ainsi qu'à une reprise de provision pour indemnités de retraite de 7 millions d'euros. Les principaux coûts liés au CMVE ont été enregistrés en 2019. Les subventions de fonctionnement versés à ALG, à l'APAGL, à Action Logement Formation (ALF) et aux partenaires sociaux restent stables et s'établissent à 31,7 millions d'euros au total pour 2020.

Les autres postes n'appellent pas de remarques particulières.

¹²⁷ Prestations de services intragroupes comprises dans les charges du fonds de fonctionnement d'ALS au 31 décembre 2019. Ces prestations de services regroupent des charges de personnel, des achats et charges externes et des impôts et taxes.

¹²⁸ Les entités de l'UES Action Logement et les organisations syndicales ont signé le 30 janvier 2019 un accord d'accompagnement pour un congés de mobilité volontaire externe (CMVE), dans la limite de 200 conventions. La période de candidature s'est déroulée du 1^{er} février 2019 au 31 mars 2019. Compte tenu du nombre de demandes déposées le 31 mars 2019 supérieur à la limite initiale, un avenant a été signé en septembre 2019. Cet accord permet de sécuriser les transitions professionnelles, en permettant à des salariés volontaires à un départ, de bénéficier de mesures d'accompagnement destinées à sécuriser leur évolution de carrières en dehors du groupe Action Logement, de préparer leur projet professionnel externe, ou d'aménager leur fin de carrière, grâce à un congés mobilité. Action Logement Services a accepté 368 dossiers de départ en CMVE, dont 40 sont partis en 2019. Le coût de cet accord est estimé à 52 millions d'euros. Il a été provisionné pour un solde restant de 44,8 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les versements s'étaleront jusqu'en 2022.



Tableau 8.17 : Structure et évolution du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019		Exercice 2018	
	Montant observé	%	Montant observé	%			Montant observé	%
Frais de personnel	157,15	50,8%	224,61	69,7%	-	30,0%	187,60	58,2%
Subventions (ALG, ALI, APAGL)	31,71	10,3%	31,30	9,7%	+	1,3%	20,85	6,5%
Sous-traitance	41,32	13,4%	37,08	11,5%	+	11,4%	22,34	6,9%
Honoraires et contentieux	20,95	6,8%	18,07	5,6%	+	15,9%	10,99	3,4%
Locations immobilières	24,46	7,9%	26,99	8,4%	-	9,4%	30,48	9,5%
Autres charges externes et achats	18,66	6,0%	25,94	8,1%	-	28,1%	25,64	8,0%
Autres charges	6,62	2,1%	4,69	1,5%	+	41,1%	3,44	1,1%
Amortissements	8,40	2,7%	5,45	1,7%	+	54,2%	20,85	6,5%
Coût opérationnel	309,26	100,0%	374,13	100,0%	-	17,3%	322,19	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

8.6.2 Coût opérationnel

En 2020, le coût opérationnel par ETP est de 118 600 euros, en forte baisse de 19,2% par rapport à 2019 comme le montre le Tableau 8.18 ci-après.

Tableau 8.18 : Indicateurs de coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	309,26	- 17,3%	374,13	+ 16,1%	322,19
Personnel interne et externe en ETP (II)	2 608,00	+ 2,3%	2 550,00	- 10,5%	2 849,00
Coût opérationnel par ETP en euros (I) / (II)	118 600	- 19,2%	146 700	+ 29,7%	113 100

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

8.6.3 Coût opérationnel normé

Le coût opérationnel peut être rapporté aux ressources totales. Le Tableau 8.19 ci-après fait ressortir que ce coût opérationnel normé est égal à 10,4% des ressources annuelles sur l'année 2020, en baisse de 18,7% par rapport à 2019.

Tableau 8.19 : Indicateurs de coût opérationnel normé d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Coût opérationnel (I)	309,26	- 17,3%	374,13	+ 16,1%	322,19
Ressources totales (II)	2 985,61	+ 1,7%	2 937,14	+ 0,6%	2 920,57
Coût opérationnel normé (I) / (II)	10,36%	- 18,7%	12,74%	+ 15,5%	11,03%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

Note de lecture : les ressources stables de l'exercice 2018 présentées dans le RASF 2018 étaient erronées.

8.6.4 Ratio de couverture du coût opérationnel

Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité composés essentiellement de produits de facturations diverses, au coût opérationnel. Il mesure la capacité d'Action Logement Services à autofinancer son fonctionnement avec des produits endogènes sans prélèvement sur la collecte.

Tableau 8.20 : Indicateurs de couverture du coût opérationnel d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Valeurs	Variation	Valeurs	Variation	Valeurs
Produits nets d'activité (I)	110,04	+ 1,1%	108,88	- 30,9%	157,52
Coût opérationnel (II)	309,26	- 17,3%	374,13	+ 16,1%	322,19
Couverture de coût opérationnel (I) / (II)	35,58%	+ 22,3%	29,10%	- 40,5%	48,89%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

À la lecture du Tableau 8.20 ci-avant, il ressort que le secteur arrive donc à autofinancer son fonctionnement à hauteur de 35,6% du coût opérationnel.

8.7 RATIOS REGLEMENTAIRES (ACPR)

Par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, Action Logement Services est qualifiée d'établissement financier et est soumise à l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), pour cela elle doit fournir deux fois par an par l'intermédiaire d'une déclaration COREP des ratios réglementaires tels qu'un ratio de solvabilité, un ratio de grands risques et un coefficient de liquidité.

8.7.1 Ratio de solvabilité

Le ratio de solvabilité fait partie des principaux indicateurs de solidité financière pour les entités ayant une activité de crédits. Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA¹²⁹). Le calcul de ce ratio par fonds est détaillé dans le Tableau 8.21 ci-dessous.

Tableau 8.21 : Ratio de solvabilité d'Action Logement Services de 2018 à 2020

Fonds	Exercice 2020			Exercice 2019			Variation 2020/2019	Exercice 2018		
	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité	Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité		Fonds Propres	RWA	Ratio de solvabilité
PEEC	10 803	11 883	90,9%	12 294	13 654	90,0%	0,9%	11 557	12 443	92,9%
PSEEC	627	4 042	15,5%	327	169	193,9%	-178,4%	426	220	193,4%
PEAEC	222	132	168,3%	186	65	285,0%	-116,7%	200	69	288,0%
Fonds de fonctionnement	186	67	276,7%	29	84	34,5%	242,1%	62	54	114,1%
Fonds de garantie	28	159	17,4%	442	2 327	19,0%	-1,6%	292	2 301	12,7%
ALS	11 866	16 283	72,9%	13 278	16 298	81,5%	-8,6%	12 537	15 087	83,1%
Limite ACPR			10,50%			10,75%				10,50%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le ratio de solvabilité d'Action Logement Services s'élève à 72,9%, soit un ratio bien supérieur au seuil réglementaire de 10,5% imposé par l'ACPR. Le ratio de solvabilité doit également être respecté par fonds, ce qui est le cas en 2020. L'ensemble des fonds respecte individuellement la limite réglementaire depuis l'exercice 2017.

¹²⁹ Ratio de fonds propres fondé sur le risque = Fonds propres réglementaires/Actifs pondérés par les risques. Les actifs d'une société de financement ou entités équivalentes (banques) comprennent généralement les liquidités, les valeurs mobilières et les prêts consentis aux particuliers, aux entreprises, à d'autres banques et aux gouvernements. Chaque type d'actifs présente des caractéristiques différentes en termes de risque. Une pondération en fonction du risque est attribuée par l'ACPR à chaque type d'actifs en guise d'indication sur le degré de risque que l'actif présente pour la banque. Pour déterminer la quantité de fonds propres qu'une banque devrait détenir en vue de faire face à des pertes imprévues, la valeur de l'actif (l'exposition) est multipliée par la pondération retenue en fonction des risques. Les banques ont besoin de moins de fonds propres pour couvrir les expositions à des actifs sûrs, et de davantage de fonds propres pour couvrir les expositions plus risquées.



Action Logement Services a procédé à une dotation en fonds propres du fonds PEEC vers le fonds de garantie de 200 millions d'euros en avril 2020. Ce type d'opération est prévu par l'article 3 du décret de gestion des fonds et cette opération est réalisée chaque année¹³⁰ par Action Logement Services afin que le fonds de garantie puisse respecter la limite réglementaire imposée par l'ACPR.

8.7.2 Ratio de grands risques

La réglementation Bâle 3 impose aux établissements de crédit de calculer un ratio grands risques. Le ratio grands risques correspond à la somme des valeurs de l'ensemble des expositions d'un organisme envers une contrepartie ou groupe de contreparties liées entre elles. Jusqu'en 2017, cette somme ne devait à aucun moment dépasser 25% des fonds propres disponibles. Le 11 mai 2018, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a décidé de limiter à un niveau maximum de 5% de leurs fonds propres éligibles les expositions des organismes financiers. Cette mesure¹³¹ est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

Tableau 8.22 : Ratio de grands risques d'Action Logement Services de 2018 à 2020

Ratio grands risques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
PEEC	13,3%	15,1%	3,6%
PSEEC			
PEAEC			
Fonds de fonctionnement			
Fonds de garantie			
ALS	13,3%	15,1%	3,6%
Seuil réglementaire	100,0%	25,0%	25,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Action Logement Services porte une exposition grands risques sur les opérations réalisées avec des entreprises liées au groupe (plus précisément les filiales d'Action Logement Immobilier et l'AFL). Action Logement Services a communiqué à l'agence le ratio grands risques au titre de l'exercice 2020. Ce dernier s'élève à 13,3% contre 15,1% en 2019. Depuis la création du groupe, le ratios grands risques se situe en deçà de la limite réglementaire de 25% des fonds propres.

8.7.3 Coefficient de liquidité

Enfin, le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie. Le coefficient de liquidité d'Action Logement Services s'élève à 406,4% (cf. Tableau 8.23 ci-dessous) et se situe depuis 2017 largement au-dessus du seuil de 100%. Ce ratio a fortement diminué entre 2019 et 2020 compte tenu de la baisse du niveau de trésorerie d'Action Logement Services en 2020.

¹³⁰ Pour rappel au 31 décembre 2017, le ratio de solvabilité du fonds de garantie atteignait seulement 1,2%. Une augmentation de capital de 300 millions d'euros a été réalisée en juin 2018 afin de respecter la limite réglementaire applicable à partir du 30 juin 2018. Toutefois, cette recapitalisation n'a pas été suffisante. De ce fait, une augmentation de capital de 150 millions d'euros financée sur les fonds PEEC a été réalisée en sus en avril 2019.

¹³¹ Décision D-HCSF-2018-2 du Haut Conseil de stabilité financière relative aux grands risques des institutions systémiques.

Tableau 8.23 : Coefficient de liquidité d'Action Logement Services de 2017 à 2019

Coefficient de liquidité	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation 2020/2019	Exercice 2018
ALS	406,4%	937,0%	- 530,6%	923,0%
Seuil réglementaire	100,0%	100,0%		100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

8.8 PERFORMANCES ET COUT DE GESTION D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Action Logement Immobilier est une holding financière créée par le décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales immobilières du Groupe Action Logement. Pour rappel, dans le contexte de la réforme, l'ensemble des titres de filiales et participations immobilières des 20 ex-CIL ont été dévolus dans Action Logement Immobilier, à l'exception de 7 filiales. Les indicateurs de performance liés au niveau d'endettement (section 8.8.1), de solidité financière et d'autonomie financière (section 8.8.2) apporteront un éclairage adapté à la situation financière d'Action Logement Immobilier.

8.8.1 Indicateurs de niveau d'endettement d'Action Logement Immobilier

L'endettement net est un indicateur financier qui indique le montant net des dettes, après déduction des liquidités. L'endettement net, également appelé endettement financier net, représente la position créditrice ou débitrice d'une entreprise vis-à-vis de ses tiers financeurs en ne prenant pas en considération les dettes fournisseurs, fiscales et sociales.

L'analyse globale du niveau d'endettement est présentée dans cette section par le biais des indicateurs d'endettement net, de taux d'endettement net et de capacité d'endettement.

Tableau 8.24 : Endettement net d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Dettes bancaires	3,82	- 5,6%	4,04	+ 1,7%	3,97
Disponibilités nettes (hors fonds propres filiales) (*)	27,82	- 25,5%	37,32	+ 47,2%	25,36
Endettement net	-24,00	- 27,9%	-33,28	+ 55,6%	-21,39

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : En 2019, les disponibilités s'élèvent à 37,3 millions d'euros dont 27,1 millions d'euros sont issus des opérations de transmissions universelles de patrimoine (TUP) réalisées entre les filiales d'ALI dans le cadre de la poursuite des opérations de rapprochements entamé depuis 2017 (cf. Chapitre. 9, analyses des comptes sociaux d'ALI, page 235).

(*) Pour les exercices 2018 à 2020, les fonds propres des filiales ont été retraités des disponibilités figurant au bilan d'Action Logement Immobilier. Les conseils d'administration qui valident les dotations en fonds propres des filiales ayant eu lieu à la fin des exercices concernés, les versements effectifs n'ont pu être réalisés sur l'exercice d'attribution mais sur l'exercice suivant. De ce fait, les disponibilités ont été retraitées afin de présenter une trésorerie théorique neutralisant ce décalage de versement.

L'endettement net d'Action Logement Immobilier est négatif et s'élève à -24 millions d'euros sur l'exercice 2020 contre un endettement net de -33,3 millions d'euros en 2019. Cela signifie que la trésorerie d'Action Logement Immobilier est structurellement supérieure à son endettement. Le niveau de risque est nul pour cette entité. La détermination de l'endettement net permet de calculer le taux d'endettement (voir Tableau 8.25 ci-après). L'endettement de la seule entité ALI est quasi nul, ce qui n'est pas le cas du sous-groupe ALI (ALI et ses filiales).



Tableau 8.25 : Taux d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Endettement net	-24,00	- 27,9%	-33,28	+ 55,6%	-21,39
Capitaux propres	3 946,70	+ 29,5%	3 047,12	+ 8,3%	2 812,77
Taux d'endettement net	-0,61%	- 44,3%	-1,09%	+ 43,6%	-0,76%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le taux d'endettement est mécaniquement négatif du fait d'un endettement net négatif. Il s'élève à -0,6% en 2020 contre -1,1% en 2019. Le calcul d'endettement net permet également de calculer la capacité d'endettement (voir Tableau 8.26 ci-après).

Tableau 8.26 : Capacité d'endettement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres (I)	3 946,70	+ 29,5%	3 047,12	+ 8,3%	2 812,77
Endettement net (II)	-24,00	- 27,9%	-33,28	+ 55,6%	-21,39
Capacité d'endettement (II)=(I)-(II)	3 970,70	+ 28,9%	3 080,41	+ 8,7%	2 834,16

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

La capacité d'endettement s'élève à 3 970,7 millions d'euros à fin 2020. Comme nous l'avons déjà indiqué en 2019, du fait de son endettement net négatif, Action Logement Immobilier peut s'endetter pour un montant supérieur au niveau de ses capitaux propres. L'ensemble de ces indicateurs d'endettement atteste d'un niveau de risque faible pour cette entité.

8.8.2 Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Le ratio de structure financière fait partie des principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion. Il mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables.

Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (dettes) ou dédiées à la couverture de pertes futures (provisions).

Les données caractéristiques du ratio de structure financière sont présentées dans le Tableau 8.27, ci-dessous. Les ressources stables s'élèvent à 4 020,7 millions d'euros en 2020 contre 3 124 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 28,7% sur la période analysée.

Tableau 8.27 : Indicateurs de structure financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capital Social	303,00		303,00		303,00
Réserves	2 603,26	+ 3,8%	2 508,99	+ 0,9%	2 485,82
Primes de fusion	0,86		0,86	+ 10,5%	0,78
Résultat	306,48	+ 225,1%	94,27	+ 306,9%	23,17
Amortissements et dépréciations	8,27	- 10,6%	9,26	- 28,8%	13,00
Subvention d'investissement	733,09	+ 423,6%	140,00		
Capitaux propres retraités	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78
Ressources définitives (I)	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78
Provisions risques et charges	13,07	- 2,9%	13,47	+ 10,8%	12,15
Dettes courantes	48,88	- 2,4%	50,10	+ 135,4%	21,29
Dettes financières	3,82	- 5,6%	4,04	+ 1,7%	3,97
Ressources non définitives (II)	65,77	- 2,7%	67,61	+ 80,7%	37,41
Ressources stables (III = I+II)	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : les capitaux propres retraités comprennent les amortissements et les dépréciations.

L'analyse de la structure financière ainsi présentée peut être affinée par une analyse de l'autonomie financière qui mesure la quote-part des capitaux propres dans les ressources stables des organismes.

Tableau 8.28 : Indicateurs d'autonomie financière d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Capitaux propres retraités (I)	3 954,97	+ 29,4%	3 056,38	+ 8,2%	2 825,78
Ressources stables (II)	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19
Ratio d'autonomie financière (I) / (II)	98,36%	+ 0,5%	97,84%	- 0,9%	98,69%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le ratio d'autonomie financière s'élève à 98,4% pour l'exercice 2020, en légère hausse par rapport à l'exercice 2019 (+0,5%). Il se situe à un niveau relativement élevé et exprime la solidité financière d'Action Logement Immobilier.

Quant au fonds de roulement, il représente l'excédent de ressources stables non utilisées pour la réalisation d'emplois durables matérialisés par des actifs immobilisés dans le bilan d'Action Logement Immobilier. Il figure parmi les principaux indicateurs retenus pour le suivi de la performance en termes de gestion et exprime le niveau de ressources mobilisables à un instant *t*. Le Tableau 8.29 ci-après présente une synthèse des indicateurs descriptifs du niveau de fonds de roulement.

Tableau 8.29 : Indicateurs de fonds de roulement d'Action Logement Immobilier

Données en millions d'euros

Indicateurs	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018
	Montant	Variation	Montant	Variation	Montant
Ressources stables (I)	4 020,74	+ 28,7%	3 124,00	+ 9,1%	2 863,19
Emplois durables (II)	3 601,30	+ 23,2%	2 923,78	+ 9,6%	2 668,77
Fonds de roulement (I) - (II)	419,44	+ 109,5%	200,22	+ 3,0%	194,42
Ratio de fonds de roulement (I) / (II)	111,65%	+ 4,5%	106,85%	- 0,4%	107,28%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).



Le ratio de fonds de roulement s'élève à 111,6% au 31 décembre 2020, soit une marge de manœuvre égale à 10,4% des emplois réalisés à la clôture de l'exercice 2020 soit un niveau élevé par rapport aux montants observés sur 2019. Cette marge de manœuvre correspond à l'excédent de couverture des emplois durables par les ressources stables. Elle se retrouve principalement dans le résultat de l'exercice qui s'élève à 306,4 en 2020 et 94,2 en 2019 soit une hausse de 225,1%. La hausse est liée au résultat exceptionnel qui est constitué de la quote-part des subventions d'investissement dans le cadre du PIV et de la NCQ s'élevant à 262,9 millions d'euros en 2020.

8.8.3 Moyens humains d'Action Logement Immobilier

Comme pour Action Logement Services, l'analyse des moyens humains dont dispose Action Logement Immobilier vise à mettre en évidence les données relatives aux ressources humaines. L'entité a seulement déclaré des données exploitables relatives aux effectifs moyens.

Action Logement Immobilier déclare employer 49,8 personnes en équivalent temps plein en 2020, les cadres (y compris cadres dirigeants) étant les plus largement représentés car ils totalisent 90,9% des effectifs, à l'instar de l'exercice 2019 avec 83,7% des effectifs. L'effectif a globalement augmenté de 5,2% par rapport à 2019. Cette hausse s'explique par les recrutements réalisés au cours de l'exercice dans le but de consolider la structuration des équipes de l'entité ALI, notamment en embauchant des salariés qualifiés.

Tableau 8.30 : Effectifs moyens d'Action Logement Immobilier

Données en équivalents temps plein

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%	Variation	Effectifs	%
Cadres y compris cadres dirigeants	49,80	90,9%	+ 14,2%	43,60	83,7%	+ 16,0%	37,60	83,4%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires	5,00	9,1%	- 9,1%	5,50	10,6%	+ 57,1%	3,50	7,8%
Employés et ouvriers				3,00	5,8%	- 25,0%	4,00	8,9%
Totaux observés	54,80	100,0%	+ 5,2%	52,10	100,0%	+ 15,5%	45,10	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture : il s'agit de l'effectif hors personnel mis à disposition.

9 ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET TRESORERIE

Le présent chapitre analyse les grands agrégats explicatifs des équilibres structurels des entités du groupe Action Logement en 2020. Le groupe Action Logement est tenu d'établir des comptes consolidés. La consolidation consiste pour une société possédant des filiales à agréger les données financières afin de pouvoir analyser l'activité du groupe d'entreprises dans son ensemble.

À ce titre, le groupe Action Logement, le sous-groupe (ou palier) de consolidation Action Logement Immobilier, et le sous-groupe (ou palier) de consolidation Action Logement Services sont tenus d'établir des comptes consolidés depuis l'exercice clos au 31 décembre 2018 qui sont soumis depuis cette date, à la certification légale des commissaires aux comptes.

9.1 SYNTHÈSE DES ÉQUILIBRES STRUCTURELS ET DE LA TRESORERIE

Selon les données analysées, les **ressources stables d'ALS sont en baisse de 6,2%** par rapport à l'exercice 2019. Elles s'établissent à 21 427,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 (voir Tableau 9.20, page. 246) contre 22 841,6 millions d'euros à fin 2019. Dans le même temps, **les encours d'emplois durables sont quasi stables** et s'établissent à 17 260,9 millions d'euros en 2020 contre 17 262,8 millions d'euros en 2019. Il s'ensuit **une diminution de 25,3% du fonds de roulement** qui passe de 5 578,8 millions d'euros en 2019 à 4 166,9 millions d'euros en 2020.

Par ailleurs, la prise en compte des retours prévus sur les encours de prêts et des remboursements à faire sur les dettes permet de prévoir le rythme de reconstitution du fonds de roulement d'ALS, sans tenir compte des ressources nouvelles et des futurs emplois. Ce processus permet d'anticiper un niveau de fonds de roulement de 7 098,5 millions d'euros d'ici dix ans (voir Tableau 9.22, page 249), hors ressources nouvelles et hors futurs emplois. La poursuite de ce processus jusqu'à recouvrement de toutes les créances et au remboursement de toutes les dettes se traduit par un fonds de roulement prospectif de 12 411,2 millions d'euros à terme, qui ne tient pas compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et des risques de recouvrement des prêts accordés.

Ce constat donne une indication sur les capacités d'intervention d'Action Logement au cours des prochaines années et constitue un point de référence à partir duquel peuvent être formulées des hypothèses quant aux ressources nouvelles et aux futurs emplois. À ce titre, le résultat des dynamiques exposées ci-dessus est nuancé par la baisse de la trésorerie nette de la collecte d'ALS qui passe de 3 687,8 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 9.7, page 231) à 2 399,3 millions d'euros en 2020, soit une baisse significative de 38% sur la période.

Cette analyse est développée dans les sections suivantes qui détaillent les états financiers sociaux des entités du groupe Action Logement (ALG, ALS, ALI, AFL et APAGL) et présentent une analyse des ressources stables d'ALS.

L'analyse des comptes consolidés du groupe Action Logement au titre de l'exercice 2020 tient compte du contexte de crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID 19. Néanmoins, cette crise ne remet pas en cause la continuité d'exploitation du groupe.

Fin 2020, Action Logement constitue un groupe solidement implanté car il représente environ 1/5^e du parc de logement social avec un parc dont la valeur nette comptable s'élève à 62 214,2 millions d'euros à fin 2020 sur un total de bilan consolidé de 91 025,7 millions d'euros. C'est un groupe qui dispose de solides marges de manœuvres

financières avec une trésorerie nette¹³² de 8 088,3 millions d'euros au 31 décembre 2020. La trésorerie ne diminue que de 800,5 millions entre l'exercice 2019 et l'exercice 2020. Compte tenu de son niveau de liquidité, le groupe est en mesure de poursuivre et accélérer la production et la réhabilitation de logements dans le parc en menant une stratégie d'accroissement et de diversification de ses investissements. Le caractère pérenne des ressources du groupe qui sont constituées essentiellement de loyers et charges locatives récupérables pour 6 419,3 millions d'euros, de la participation à l'effort de construction et de subventions à hauteur de 1 600,5 millions d'euros, procure au groupe une assise financière robuste qui lui permettrait de financer aisément des opérations plus ambitieuses.

9.2 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

Palier de consolidation du groupe Action Logement :

- Le total du bilan consolidé du groupe s'élève à 91 025,7 millions d'euros contre 88 421,3 millions d'euros en 2019.
- Le parc de logements¹³³ (logements sociaux et logements intermédiaires) des entités consolidées progresse et passe de 1 066 999 logements en 2019 à 1 085 760 logements fin 2020. 96,7% de ce parc appartient aux filiales du palier ALI.
- La trésorerie nette du groupe diminue de 9% entre les deux exercices. Elle s'établit à 8,1 milliards d'euros au 31 décembre 2020 contre 8,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019. À titre comparatif, la trésorerie du groupe est légèrement supérieure à celle de la famille des ESH du secteur en 2020 qui est de 8 milliards d'euros.
- Au titre de l'exercice 2020, le résultat consolidé du groupe est déficitaire et s'élève à 283,7 millions d'euros, contre 1 384,8 millions d'euros en 2019. La baisse s'explique essentiellement par l'activité 2020 d'ALS qui se solde par un déficit en 2020.

Palier de consolidation ALS :

- Au niveau d'ALS, les subventions versées s'élèvent à 3 283,4 millions d'euros¹³⁴ en 2020 contre 983,5 en 2019. L'entité a versé des financements importants aux politiques nationales (1 304 millions d'euros), aux personnes morales (1 251,1 millions d'euros) et aux personnes physiques (720,9 millions d'euros).
- Le niveau de trésorerie d'ALS diminue de 24% entre 2019 et 2020 pour s'établir à 4 529,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Palier de consolidation ALI :

- Les filiales ESH d'ALI couvrent 58% du périmètre des filiales immobilières au titre de l'exercice 2020.
- La valeur nette du parc locatif s'élève à 61 481,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 58 188,9 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 5,7% sur la période.

¹³² Il s'agit de la trésorerie active du groupe Action Logement après déduction des concours bancaires (voir présentation détaillée dans la section 9.5.3.1 en page. 40).

¹³³ Au titre de l'exercice 2020, l'agence tient compte de l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, à savoir le nombre de logements et les équivalents logements (foyers et résidences). En 2019, le nombre de logements du groupe était de 998 241 logements (cf. RASF 2019), et le nombre d'équivalents logements était de 68 758.

¹³⁴ Le montant est issu du Tableau 9.45.

- Le parc de logements¹³⁵ (logements sociaux et logements intermédiaires) des entités consolidées progresse et passe de 1 035 045 logements au titre de l'exercice 2019 à 1 049 749 logements au titre de l'exercice 2020.

9.3 ÉTATS DE SYNTHÈSE – COMPTES SOCIAUX

9.3.1 Entité Action Logement Groupe (ALG)

L'exercice comptable de l'entité Action Logement Groupe débute à sa création, le 5 décembre 2016, date de la promulgation du décret n° 2016-1681, relatif à l'approbation des statuts de l'entité faîtière. Les comptes annuels au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes sociaux et comptes consolidés du groupe Action Logement. De plus, comme l'entité ALG a le statut d'association, elle applique le règlement n° 99-01 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et des fondations.

L'entité ALG présente un total bilan de 348,9 millions d'euros au 31 décembre 2020.

9.3.1.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2020 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ d'immobilisations corporelles à hauteur de 4 millions d'euros nettes. Elles correspondent principalement au 9^e étage de l'immeuble 66 avenue du Maine à Paris, l'ancien siège social d'ALG que le groupe détient toujours ainsi que les agencements et installations presque intégralement amortis. L'entité ALG a conservé son ancien siège social pour réaliser des activités annexes au groupe, telles que la formation ou abriter les services gérant du dispositif VISALE. Les autres immobilisations sont constituées de matériel de bureau et d'informatique. Le poste enregistre une légère hausse de 3,4% par rapport à l'exercice 2019 ;
- ▶ d'immobilisations financières s'élevant à 323,2 millions d'euros nettes. Elles se composent essentiellement de participations correspondant à la détention du capital d'Action Logement Immobilier pour 303 millions d'euros et d'Action Logement Services pour 20 millions d'euros. La composition de ce poste est identique depuis la création du groupe. Ce poste ne fait l'objet d'aucune dépréciation de titres. ;
- ▶ de créances pour 5,8 millions d'euros nettes. Il s'agit des créances intragroupes (convention Public-Public et autres prestations refacturées : prestations juridiques, recherche, création site internet...) envers ALI, ALS et l'AFL pour 3,6 millions d'euros, de la subvention à recevoir d'ALS liée au financement des partenaires sociaux pour 1,4 million d'euros, ainsi que de 0,7 million de refacturations de masques¹³⁶ au sein du groupe. Ce poste est en baisse de 6,6 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. En effet, en 2019 il comprenait la créance relative à la subvention de fonctionnement devant être versée par ALS pour 6,8 millions d'euros ;
- ▶ d'une trésorerie nette à hauteur de 15,6 millions d'euros en 2020 contre 7,5 millions d'euros en 2019, soit une augmentation de 8,1 millions d'euros entre les deux exercices. Cette augmentation s'explique par une anticipation du versement de l'appel de fonds du quatrième trimestre 2020 relatif à la subvention de fonctionnement de l'entité ALG pour 7,2 millions d'euros alors que celui de 2019 avait été versé sur l'exercice

¹³⁵ Au titre de l'exercice 2020, l'agence tient compte de l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, à savoir le nombre de logements et les équivalents logements (foyers et résidences). En 2019, le nombre de logements du palier ALI s'élevait à 966 287 logements (cf. RASF 2019), et le nombre d'équivalents logements s'élevait à 68 758.

¹³⁶ Il s'agit d'une dépense exceptionnelle dans le contexte de crise sanitaire liée à la COVID-19.



2020. Ce niveau de trésorerie est également à relativiser au regard du trop-perçu de subvention devant être reversé à ALS pour 6,2 millions d'euros qui figure en dettes fournisseurs.

Tableau 9.1 : Bilan d'ALG au 31.12.2020 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	0,95	0,3%	+ 0,4%	0,95	0,3%	+ 34,5%	0,70	0,2%
- Amortissements	-0,61	11,6%	+ 33,4%	-0,46	9,6%	+ 29,3%	-0,35	8,0%
Immobilisations incorporelles en cours								
- Amortissements								
Immobilisations corporelles	8,64	2,4%	+ 5,5%	8,19	2,3%	+ 23,1%	6,65	1,9%
- Amortissements	-4,64	88,4%	+ 7,5%	-4,32	90,4%	+ 37,0%	-3,15	71,2%
Autres immobilisations corporelles							0,99	0,3%
- Amortissements							-0,92	20,8%
Participations	323,00	91,2%	+ 0,0%	323,00	91,6%	+ 0,0%	323,00	93,7%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,16	0,0%	- 4,0%	0,17	0,0%	+ 580,0%	0,02	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	332,75	94,0%	+ 0,1%	332,30	94,2%	+ 0,3%	331,37	96,1%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-5,25</i>	<i>100,0%</i>	<i>+ 10,0%</i>	<i>-4,77</i>	<i>100,0%</i>	<i>+ 7,9%</i>	<i>-4,43</i>	<i>100,0%</i>
Actif immobilisé net	327,50	93,9%	- 0,0%	327,53	94,2%	+ 0,2%	326,94	96,1%
Fournisseurs débiteurs								
- Dépréciations								
Clients et comptes rattachés	5,75	1,6%	- 53,4%	12,35	3,5%	+ 129,0%	5,39	1,6%
- Dépréciations								
Autres créances			- 100,0%	0,01	0,0%	- 99,4%	0,91	0,3%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	5,75	1,6%	- 53,5%	12,36	3,5%	+ 96,0%	6,30	1,8%
<i>Dépréciations</i>								
Actif réalisable net	5,75	1,6%	- 53,5%	12,36	3,6%	+ 96,0%	6,30	1,9%
Placements de trésorerie	5,31	1,5%	+ 5,0%	5,06	1,4%	+ 3,9%	4,87	1,4%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	10,31	2,9%	+ 324,9%	2,43	0,7%	+ 10,6%	2,19	0,6%
III - Trésorerie	15,62	4,4%	+ 108,7%	7,48	2,1%	+ 6,0%	7,06	2,0%
<i>Dépréciations</i>								
Trésorerie nette	15,62	4,5%	+ 108,7%	7,48	2,2%	+ 6,0%	7,06	2,1%
Charges constatées d'avance			- 100,0%	0,48	0,1%	+ 877,5%	0,05	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,00	0,0%	- 100,0%	0,48	0,1%	+ 877,5%	0,05	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	354,12	100,0%	+ 0,4%	352,62	100,0%	+ 2,3%	344,78	100,0%
<i>Amortissements et dépréciations</i>	<i>-5,25</i>	<i>100,0%</i>	<i>+ 10,0%</i>	<i>-4,77</i>	<i>100,0%</i>	<i>+ 7,9%</i>	<i>-4,43</i>	<i>100,0%</i>
Actif total net	348,87	100,0%	+ 0,3%	347,85	100,0%	+ 2,2%	340,36	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du passif au 31 décembre 2020 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de fonds associatifs à hauteur de 35 millions d'euros. Conformément aux dispositions de l'article 6 de l'ordonnance du 20 octobre 2016 et par décision du Conseil d'Administration de l'ex-UESL du 15 novembre 2016, l'ex-UESL a prélevé sur son fonds d'intervention la somme sus-citée, et l'a versée à ALG pour la création du groupe. Ce fonds a permis de financer les apports en capital pour la création d'ALI (10 millions d'euros) et d'ALS (20 millions d'euros) ainsi que les coûts de fonctionnement des premiers mois d'activité d'ALG (5 millions d'euros).
- ▶ d'autres réserves à hauteur de 297,7 millions d'euros. Le résultat étant à l'équilibre depuis 2019, la composition et le montant de ce poste restent inchangés par rapport à l'exercice précédent. Ces réserves concernent les fonds propres du fonds de gestion courante de l'ex-UESL qui ont été dévolus à ALG pour 9,6 millions d'euros et de l'affectation du résultat clos au 31 décembre 2018. Ce dernier qui est de 140 millions

d'euros, correspond à la subvention versée par ALS pour le financement des filiales d'ALI. Depuis 2019, la subvention est directement versée à ALI et ne transite plus par ALG¹³⁷.

- ▶ de provisions pour charges de 2,6 millions d'euros, essentiellement composées des engagements de retraite et de médaille du travail des salariés d'ALG ainsi que du coût de départs volontaires dans le cadre de l'accord relatif au le Congé de Mobilité volontaire (CMVE) approuvé en 2019 pour l'ensemble des entités-mères du groupe. Les provisions pour charges ont augmenté de 34,7% par rapport à l'exercice 2019 en raison du changement des hypothèses de calcul de la provision d'indemnités de fin de carrière entre 2019 et 2020 : le taux d'actualisation de la provision diminue puisqu'il s'élève à 0,45% au titre de l'exercice 2020 contre 0,56% au titre de l'exercice 2019. La provision d'indemnités de départ à la retraite a été calculée au 31 décembre 2020 avec un accroissement d'effectif de 28 collaborateurs.
- ▶ de dettes fournisseurs à hauteur de 9,5 millions d'euros qui sont essentiellement constituées de 6,2 millions d'euros de dettes intragroupes avec ALS, relatives à la régularisation de la subvention de fonctionnement de l'exercice 2019. La diminution des dettes vis-à-vis des partenaires sociaux (-1 million d'euros) génère une baisse de 8,2% de ce poste.
- ▶ de dettes fiscales et sociales s'élevant à 4 millions d'euros pour l'exercice 2020 contre 2,8 millions d'euros en 2019 soit une augmentation de 44% due à la hausse des charges à payer sur les charges sociales.
- ▶ Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

Tableau 9.2 : Bilan d'ALG au 31.12.2020- Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs	35,00	10,0%	+ 0,0%	35,00	10,1%	+ 0,0%	35,00	10,3%
Autres réserves	297,69	85,3%	- 0,0%	297,69	85,6%	+ 88,8%	157,69	46,3%
Résultat de l'exercice							140,00	41,1%
I - Fonds propres	332,69	95,4%	- 0,0%	332,69	95,6%	+ 0,0%	332,69	97,7%
Provisions pour risques								
Provisions pour charges	2,60	0,7%	+ 34,7%	1,93	0,6%	+ 140,3%	0,80	0,2%
II - Provisions	2,60	0,7%	+ 34,7%	1,93	0,6%	+ 140,3%	0,80	0,2%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit								
Emprunts et dettes financières divers								
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9,53	2,7%	- 8,2%	10,38	3,0%	+ 122,2%	4,67	1,4%
Dettes fiscales et sociales	4,03	1,2%	+ 44,0%	2,80	0,8%	+ 30,1%	2,15	0,6%
Autres dettes	0,02	0,0%	- 57,0%	0,05	0,0%	+ 14,6%	0,04	0,0%
III - Dettes passif courant	13,58	3,9%	+ 2,7%	13,22	3,8%	+ 92,7%	6,86	2,0%
Passif total (I + II + III)	348,87	100,0%	+ 0,3%	347,85	100,0%	+ 2,2%	340,36	100,0%

Source : ANCOLS (recueil définitif exercices 2018 à 2020).

9.3.1.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est principalement composé :

- ▶ de subventions reçues de la part d'ALS pour un total de 27,1 millions d'euros. Ces subventions sont les suivantes :

¹³⁷ Lors des exercices antérieurs, une subvention de 140 millions d'euros était versée par ALS à ALG qui le reversait à ALI afin d'éviter une imposition. En 2019, ce versement direct de produit de subvention à ALI n'est pas soumis aux impôts commerciaux. En effet l'article 29 de la loi de finances 2019 (Mesures relatives à l'ajustement des ressources affectées à des organismes chargés de missions de service public) dispose que ce versement opéré par ALS n'est plus imposable.



- de subvention de fonctionnement interne s'élevant à 22,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 contre 21,9 millions d'euros en 2019 pour couvrir les investissements et les frais de fonctionnement d'ALG, conformément au décret n° 2017-1730 du 21 décembre 2017 relatif à la gestion des fonds d'ALS. Ce poste est en très légère hausse, +2,3%, par rapport à l'exercice précédent.
 - de subvention reçue d'ALS envers les partenaires sociaux pour 4,7 millions d'euros qui permet de financer le défraiement des partenaires sociaux et administrateurs d'ALG, d'ALI et d'ALS ainsi que des membres des CRAL (Comité Régional Action Logement) d'ALS. Elle est ajustée aux dépenses réelles engagées par les partenaires sociaux, ou aux dépenses prévisionnelles si la synthèse des dépenses réelles attestée n'a pu être communiquée dans le délai d'établissement des états financiers. Le MEDEF n'ayant pas souhaité signer de convention de défraiement, ce poste a enregistré une baisse de 17,3% par rapport à 2019.
- d'autres achats et charges externes pour 10,5 millions d'euros en 2020 contre 14,1 millions d'euros en 2019 soit une baisse de 25,6%. L'évolution de ce poste s'explique par la non-reconduction de la campagne de communication financée en 2019 pour 3,3 millions d'euros et de l'annulation de la convention nationale Action Logement en raison du contexte sanitaire générant une économie de 0,5 million d'euros.
- des salaires et traitements pour 9,6 millions d'euros contre 5,6 millions d'euros en 2019, soit une augmentation de 70,4% entre les deux exercices. Cette augmentation s'explique par l'accroissement de l'effectif d'ALG qui est passé de 54 collaborateurs à fin 2019 à 84 collaborateurs à fin 2020. En effet, les équipes de communication et les équipes juridiques d'ALS ont été transférées au sein de l'entité ALG.

Depuis 2019, ALS verse directement sa subvention à ALI sans transiter par ALG. Le résultat de cette dernière est à par conséquent à l'équilibre en 2019 et 2020.

Tableau 9.3 : Compte de résultat d'ALG au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Subvention reçue ALS- Fonctionnement interne	22,41	-597,6%	+ 2,3%	21,90	-818,2%	+ 87,0%	11,71	-3946,1%
Subvention reçue ALS- Partenaires sociaux	4,74	-126,4%	- 17,3%	5,73	-214,2%	+ 2,6%	5,59	-1883,8%
Prestations vendues			- 100,0%	0,14	-5,4%	- 88,4%	1,24	-418,2%
Reprises sur provisions et amortissements	2,44	-65,1%	+ 220,5%	0,76	-28,4%	- 28,8%	1,07	-360,1%
Autres produits								
Autres subventions								
Versements partenaires sociaux	-4,74	126,4%	- 17,3%	-5,73	214,2%	+ 2,6%	-5,59	1883,8%
<i>Dont gestion pour compte</i>	-0,95	25,3%	- 5,0%	-1,00	37,4%	+ 12,7%	-0,89	298,8%
<i>Dont financement direct</i>	-3,78	100,8%	- 20,2%	-4,73	176,9%	+ 0,6%	-4,70	1585,0%
Autres achats et charges externes	-10,50	280,0%	- 25,6%	-14,12	527,4%	+ 107,4%	-6,81	2293,1%
Salaires et traitements	-9,62	256,5%	+ 70,4%	-5,64	210,9%	+ 38,8%	-4,07	1370,2%
Charges sociales	-3,75	100,0%	+ 39,3%	-2,69	100,6%	+ 65,2%	-1,63	548,9%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-1,58	42,1%	+ 71,4%	-0,92	34,4%	+ 30,1%	-0,71	238,7%
Dotations d'exploitation	-3,08	82,1%	+ 50,7%	-2,04	76,3%	+ 89,1%	-1,08	364,1%
Autres charges	-0,07	1,9%	+ 15,2%	-0,06	2,3%	+ 118,8%	-0,03	9,4%
I - Résultat d'exploitation	-3,75	100,0%	+ 40,1%	-2,68	100,0%	+ 801,7%	-0,30	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,26	100,0%	+ 37,4%	0,19	100,0%	+ 3,6%	0,18	100,0%
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Autres produits financiers								
Dotations aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilés								
Charges sur cessions de placements financiers								
Autres charges financières								
II - Résultat financier	0,26	100,0%	+ 37,4%	0,19	100,0%	+ 100,0%	0,18	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion			- 100,0%	0,00	0,2%	- 82,2%	0,02	0,0%
Produits sur cessions d'immobilisations			- 100,0%	0,00	0,0%	- 90,9%	0,00	0,0%
Subvention d'investissement							140,00	100,0%
Reprises sur provisions et transferts de charges	3,49	100,0%	+ 38,9%	2,51	101,0%	+ 100,0%		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			- 100,0%	-0,03	-1,2%	+ 33,8%	-0,02	0,0%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital								
Charges sur cessions d'immobilisations							0,04	0,0%
III - Résultat exceptionnel	3,49	100,0%	+ 40,3%	2,49	100,0%	- 98,2%	140,05	100,0%
IV - Résultat avant impôts	0,00			0,00			139,93	100,0%
Impôts sur les bénéfices							0,07	0,0%
Résultat net comptable	0,00			0,00			140,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.2 Entité Action Logement Services (ALS)

Les comptes annuels de l'entité ALS sont régis par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, par le règlement ANC 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement homologué le 26 décembre 2017 et par le décret de gestion des fonds n° 2017-1730 du 21 décembre 2017.

L'entité ALS a regroupé l'ensemble des actifs et des passifs des ex-CIL et de l'ex-UESL dans sa comptabilité à l'exception des titres de participations qui ont été apportés à ALI pour 2 431,6 millions d'euros en 2017. L'entité ALS est qualifiée d'établissement financier par l'ordonnance sus-citée. Ses états financiers sont ainsi présentés au format bancaire.

9.3.2.1 Bilan

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2020 montre qu'il est principalement composé :

- de créances sur des établissements de crédit à hauteur de 4 209,2 millions d'euros. Ce poste comprend la trésorerie d'ALS et provient essentiellement du fonds PEEC pour un montant total de 3 025,5 millions d'euros. Ce poste se compose des comptes courants à hauteur de 294 millions d'euros et de placements bancaires

pour 3 915,3 millions d'euros dont 2 413,7 millions d'euros correspondent à des comptes à terme et 1 347,5 correspondent à des comptes rémunérés. Le poste est en baisse de 1 400 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent. La diminution est liée au démarrage tardif du Plan d'Investissement Volontaire. De plus, elle s'explique par le versement des subventions aux filiales d'ALI (716 millions d'euros) pour favoriser la production de logements, au financement de l'ONV (333 millions d'euros), au FNAP (300 millions d'euros), à l'AFL (44 millions d'euros) pour rénover l'habitat ancien ainsi qu'au prélèvement de trésorerie d'ALS pour financer le FNAL à hauteur de 500 millions d'euros. L'exercice 2020 est marqué par l'application de la loi PACTE promulguée en mai 2019 sur le relèvement de seuil d'assujettissement de la PEEC de 20 à 50 salariés à partir de la collecte 2020. Dans ce cadre, une compensation de la collecte de la PEEC était prévue avec un versement initial de 280 millions d'euros pour l'exercice 2020. La loi de finances rectificative n°2020-1473 du 30 novembre 2020 a revu à la baisse ce montant avec un versement effectif de 238 millions d'euros en 2020. ALS privilégie les placements rémunérés et des comptes à terme depuis l'exercice 2019 ;

- d'opérations avec la clientèle pour 16 099,3 millions d'euros dont 12 411,5 millions d'euros (hors intérêts) de financement accordés aux personnes morales (5 662,2 millions d'euros pour les financements aux personnes morales groupe et 6 691,4 millions d'euros pour le hors groupe) et 3 687,9 millions d'euros correspondent aux financements accordés aux personnes physiques. Le poste est en baisse par rapport à l'exercice 2019 ;
- des parts dans les entreprises liées pour 803,7 millions d'euros dont 666,1 millions d'euros provenant du fonds PEEC. Le poste augmente de 333 millions d'euros soit 70,7% par rapport à 2019. Cette variation est liée au versement de 333 millions d'euros correspondant à la deuxième enveloppe en fonds propres en faveur de l'ONV ;
- d'immobilisations incorporelles à hauteur de 34 millions d'euros correspondant au développement d'un logiciel informatique (QUALIAC) pour uniformiser le traitement des données comptables des ex-CIL ;
- des autres actifs à hauteur de 299 millions d'euros dont 258,3 millions correspondant aux prêts hauts de bilan et plus précisément à des gages d'espèces totalement dépréciés. Ce poste est en baisse de 11,9% par rapport à 2019.

Tableau 9.4 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2020 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019		Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
Caisse, banques centrales, CCP					0,00					
Créances sur des établissements de crédit	3025,49	680,55	159,18	211,56	122,46	4 209,24	- 25,0%	5 609,28	+ 39,8%	4 011,65
Opérations avec la clientèle	15 770,55	180,20	43,29	105,09	0,21	16 099,34	- 2,0%	16 423,74	- 0,5%	16 511,12
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État										
Prêts à personnes physiques	3 410,53	180,20	43,29	53,80	0,21	3 687,86	- 7,9%	4 004,64	- 7,7%	4 337,70
Prêts à personnes morales	12 360,20			51,29		12 411,48	- 0,1%	12 419,10	+ 2,0%	12 173,42
Obligations et autres titres à revenu fixe										
Actions et autres titres à revenus variables										
Participations et autres titres détenus à long terme										
Parts dans les entreprises liées	666,07			10,90	126,74	803,71	+ 70,7%	470,71	+ 436,7%	87,71
Immobilisations incorporelles					34,03	34,03	+ 14,8%	29,64	- 11,3%	33,42
Immobilisations corporelles					65,41	65,41	+ 3,3%	63,30	+ 8,2%	58,49
Autres actifs	261,70	8,58	0,05	3,00	25,65	298,98	- 11,9%	339,50	- 50,9%	692,15
Compte de liaison créances entre fonds										
Autres actifs	261,70	8,58	0,05	3,00	25,65	298,98	- 11,9%	339,50	- 50,9%	692,15
Compte de régularisation	11,70					11,70	- 7,0%	12,59	+ 100,0%	
Total de l'actif	Brut	19 735,51	869,33	202,52	340,55	20 148,91	- 6,2%	22 948,76	+ 7,3%	21 394,54
	Amortissements et dépréciations	-397,50	-163,94	-0,18	-12,39	-573,01	+ -53,87	-627,88	+ 2,2%	-614,62
	Net	19 338,01	705,39	202,33	328,16	19 575,90	- 6,4%	22 334,14	+ 7,7%	20 779,65

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du passif au 31 décembre 2020 montre qu'il est principalement composé :

- de dettes envers les établissements de crédit à hauteur de 1 157 millions d'euros. Ces dettes correspondent quasi exclusivement aux emprunts contractés avec la CDC. Ces emprunts s'inscrivent dans

le cadre de la convention signée entre l'ex-UESL et la CDC qui prévoyait un emprunt de 3 milliards d'euros sur la période 2013-2018. En 2013 et 2015, deux contrats de prêts ont été signés entre l'ex-UESL et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour un montant maximum de 1,7 milliards d'euros : 8 tirages ont été réalisés pour 1 564 millions d'euros. Les mobilisations effectuées au cours de l'exercice par ALS se traduisent par un encours en fin d'année de 1 157 millions d'euros contre un encours de 1 209,7 millions d'euros à fin 2019. Cet emprunt ne sera pas totalement mobilisé par ALS, car ALS privilégie d'autres types de financements, tels que les emprunts obligataires ;

- ▶ de dettes envers la clientèle de 6 479,6 millions d'euros correspondants principalement aux dettes à personnes morales à hauteur de 5 877,4 millions d'euros dont 5 772,5 millions d'euros proviennent des fonds PEEC reçus sous forme de prêts. Ce poste se compose également d'une avance de trésorerie de 216 millions d'euros accordée à l'ANRU au titre du PNRU et enfin de 375,7 millions d'euros de dettes auprès des personnes physiques dont 97,9 millions d'euros au titre des aides MOBILI ;
- ▶ de provisions à hauteur de 168,1 millions d'euros dont 74,7 millions de provisions pour risques et 92,4 millions de provisions pour charges. Les provisions pour risques sont principalement classées dans le fonds de garantie pour 76,9 millions d'euros. Elles correspondent à la garantie LOCA-PASS (6,9 millions d'euros), à la provision VISALE (68,1 millions d'euros) et à la provision sur les dispositifs GRL et PASS-GRL (0,4 million d'euros). La provision à la garantie LOCA-PASS baisse considérablement à la suite de l'arrêt du dispositif de garantie en mai 2019. Les provisions pour charges qui attraient au fonds de fonctionnement, se composent de la provision pour indemnités de fin de carrière pour 46,9 millions d'euros et de la provision relative au Congé de Mobilité Volontaire Externe (CMVE) pour 20,7 millions d'euros ;
- ▶ de capitaux propres à hauteur de 11 994,3 millions d'euros¹³⁸. Le capital social est détenu à 100% par Action Logement Groupe (2 000 actions de 10 000 € chacune) et est affecté en fonds PEEC. Les réserves s'élèvent à 14 182,2 millions d'euros contre 13 677 millions d'euros en 2019. La hausse des réserves correspond à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Par ailleurs, le conseil d'administration d'Action Logement Services du 11 février 2020 a approuvé la recapitalisation du fonds de garantie par le fonds PEEC à hauteur de 200 millions d'euros au fonds VISALE.

¹³⁸ Ce montant correspond aux réserves de collecte PEC qui ont été reçues sous forme de subventions.



Tableau 9.5 : Bilan d'ALS au format bancaire au 31.12.2020 – Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019		Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
Banques centrales, CCP										
Dettes envers les établissements de crédit et assimilés	1 156,97					1 156,97	- 4,4%	1 209,70	- 4,1%	1 261,58
Opérations avec la clientèle	6 364,28		10,31	104,50	0,51	6 479,60	+ 9,2%	5 934,95	+ 5,1%	5 648,12
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	216,00					216,00	- 2,3%	221,00	+ 12,8%	196,00
Dettes à personnes physiques	375,76		10,31	0,17		386,24	+ 325,3%	90,81	- 1,9%	92,61
Dettes à personnes morales	5 772,52			104,33	0,51	5 877,36	+ 4,5%	5 623,14	+ 4,9%	5 359,51
Dettes représentées par un titre	1 000,86					1 000,86	+ 0,0%	1 000,86		
Autres passifs	12,12	1,37	0,07	0,12	81,01	94,70	- 11,6%	107,11	- 3,8%	111,36
Compte de liaison dettes entre fonds										
Autres passifs	12,12	1,37	0,07	0,12	81,01	94,70	- 11,6%	107,11	- 3,8%	111,36
Comptes de régularisation										
Provisions	0,29	76,87		1,58	89,36	168,10	- 7,6%	181,85	- 1,2%	184,12
Capitaux propres	10 803,50	627,15	191,96	221,96	149,75	11 994,31	- 13,7%	13 899,66	+ 2,8%	13 525,46
Capital souscrit	20,00					20,00	+ 0,0%	20,00	+ 0,0%	20,00
Primes d'émission										
Réserves	12 566,74	731,28	206,61	530,40	147,13	14 182,17	+ 3,7%	13 677,02	+ 4,3%	13 116,08
Écart de réévaluation										
Provisions réglementées et subventions										
Report à nouveau (±)		-78,35	-20,62	-203,54		-302,50	+ 76,3%	-171,56	+ 255%	-48,28
Résultat de l'exercice (±)	-1 783,25	-25,78	5,96	-104,91	2,62	-1 905,36	- 609,2%	374,20	- 14,5%	437,66
Total du passif	19 338,01	705,39	202,33	328,16	320,64	20 894,53	- 6,4%	22 334,14	+ 7,7%	20 730,65

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.2.2 Compte de résultat

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de participations des employeurs pour 1 600,5 millions d'euros¹³⁹ correspondant principalement à la collecte sous forme de subventions, soit 1 565,3 millions d'euros pour la PEEC, 30,4 millions d'euros pour la PEAEC et 4,8 millions pour la PSEEC. Le poste est en hausse par rapport à l'exercice précédent et augmente de 4,2% ;
- ▶ de subventions reçues qui s'élèvent à 319,7 millions d'euros, en baisse de 20,3% par rapport à 2019. Il s'agit principalement des subventions versées au titre du financement du fonds de fonctionnement à hauteur de 312,3 millions d'euros. Ce produit, qualifié de subvention inter-fonds, a été prélevé sur les fonds techniques (PEEC, PSEEC, PEAEC et Garantie) et baisse de 16,2% entre 2019 et 2020 comme expliqué dans le chapitre. 7 en page 193 ;
- ▶ de subventions versées au cours de l'exercice à hauteur de 3 596,3 millions d'euros dont :
 - 1 304 millions d'euros versés par le fonds PEEC au titre du financement des politiques publiques nationales ;
 - 1 251,7 millions d'euros versés aux personnes morales composés de 856 millions versés à ALI (dont 716 millions d'euros dans le cadre du PIV et 140 millions d'euros dans le cadre de la convention quinquennale), 100 millions d'euros versés pour la PSEEC à l'AFL et 44 millions d'euros pour l'AFL dans le cadre du PIV ;
- ▶ d'autres subventions reçues à hauteur de 7,4 millions d'euros correspondant à la valorisation des réservations locatives des salariés de la PEAEC à hauteur de 3,5 millions et de la PSEEC pour 3,9 millions pour des programmes financés par la PEEC. Ce poste est en baisse de 74,1% par rapport à 2019 ;
- ▶ De frais de personnel pour 157,1 millions d'euros. Ce poste est en baisse de 30% en raison de la reprise de la provision au titre du CMVE pour 24,2 millions d'euros.

¹³⁹ Le montant de la participation des employeurs inclut les fonds reçus sous forme de subvention, les fonds échus et prescrits et le montant des transformations en subvention des fonds reçus sous forme de prêts. Dans le chapitre 2, tableau. 2.6, la participation des employeurs ne tient pas compte des fonds échus et prescrits. Il en est de même dans le tableau 9.20 de ce présent chapitre.

Le résultat net 2020 d'ALS est déficitaire de 1 905,4 millions d'euros alors qu'il était bénéficiaire de 374,5 millions d'euros en 2019. Les fonds PEEC, PSEEC et le fonds de garantie réalisent respectivement des déficits de 1 783,3 millions d'euros, 104,9 millions d'euros et 25,8 millions d'euros, alors que les résultats étaient bénéficiaires en 2019. Le résultat du fonds PEAEC et du fonds de fonctionnement présente un résultat bénéficiaire à hauteur de 6 millions d'euros et 2,6 millions d'euros. Cette activité déficitaire d'ALS s'explique notamment par :

- ▶ Une augmentation des subventions versées aux politiques publiques nationales :
 - 9 millions d'euros versés à l'ANIL et aux ADIL ainsi que 350 millions d'euros au FNAP dans le cadre du PIV et de la Nouvelle Convention Quinquennale (NCQ) ;
 - 500 millions d'euros dans le cadre de la contribution au FNAL qui avait été instaurée par l'article 225 de la Loi de finances pour 2020.
- ▶ Une augmentation des subventions versées aux personnes physiques :
 - subventions versées aux personnes physiques à hauteur de 531 millions d'euros dans le cadre du PIV ;
- ▶ Une augmentation des subventions versées aux personnes morales :
 - 716 millions d'euros à destination des filiales d'ALI afin de favoriser la production de logements ;
 - 100 millions d'euros à l'AFL dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 ;
 - 44 millions d'euros pour l'AFL dans le cadre du PIV et consacrés à l'intervention dans les copropriétés dégradées (Digneo) et pour éradiquer l'habitat indigne ;
 - 140 millions d'euros versés à ALI dans le cadre de la convention quinquennale afin de lui permettre de gérer et céder des participations dans des sociétés dont l'activité relève du logement social ou du logement intermédiaire.



Tableau 9.6 : Compte de résultat d'ALS au format bancaire au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019		Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds de garantie	Fonds PEAEC	Fonds PSEEC	Fonds de fonctionnement	Total	Variation	Total	Variation	
+ Participations des employeurs	1 565,32		30,39	4,76		1 600,46	+ 4,2%	1 535,59	+ 1,9%	1 507,28
+ Subventions reçues	7,35				312,34	319,69	- 20,3%	400,87	+ 23,3%	325,18
Subventions reçues d'un autre fonds (*)					312,34	312,34	- 16,2%	372,51	+ 18%	316,65
Autres subventions	7,35					7,35	+ 74,1%	28,36	+ 232,7%	8,52
- Subventions versées	-3 429,81	-0,30	-25,25	-106,28	-31,71	-3 596,34	+ 165,2%	-1 356,02	+ 10,1%	-1 231,17
Subventions en faveur de l'État, collectivités locales ou agences de l'État	-1 304,00					-1 304,00	+ 144,2%	-534,00	- 15,9%	-635,00
Subventions en faveur des personnes physiques	-701,40		-18,61	-0,93		-720,95	+ 578,8%	-106,21	+ 14,2%	-93,03
Subventions en faveur des personnes morales	-1 120,00			-100,00	-31,71	-1 251,71	+ 297,4%	-314,94	+ 76,9%	-178,02
Subventions versées à un autre fonds (*)	-304,41	-3,30	-3,18	-1,45		-312,34	- 16,2%	-372,51	+ 17,6%	-316,65
Autres subventions				-3,46		-7,35	- 74,1%	-28,36	+ 234,9%	-8,47
PRODUIT NET NON BANCAIRE	-1 857,14	-0,30	5,14	-101,51	280,63	-1 676,19	- 388,8%	580,43	- 3,5%	601,28
+ Intérêts et produits assimilés	145,64	4,64	0,86	1,87	0,41	153,42	- 9,2%	168,89	- 3,6%	175,23
Opérations avec des établissements de crédit	8,23	1,84	0,42	0,56	0,35	11,40	- 29,6%	16,19	+ 11,3%	14,55
Opérations avec des personnes physiques	47,61	2,81	0,44	0,66	0,01	51,52	- 10,1%	57,33	- 6,0%	60,99
Opérations avec des personnes morales	89,80			0,65	0,05	90,50	- 5,1%	95,37	- 4,3%	99,69
Obligations et autres titres à revenus fixes										
Autres intérêts et produits assimilés										
- Intérêts et charges assimilés	-26,27	-1,89	-0,01	-0,01	-0,01	-28,20	- 5,5%	-29,83	+ 10,9%	-26,90
Opérations avec des établissements de crédit	-18,40	-0,05	-0,01	-0,01	-0,01	-18,47	- 20,5%	-23,23	+ 2,9%	-22,57
Opérations avec la clientèle	-2,86	-1,84				-4,70	- 14,4%	-5,49	+ 39,7%	-3,93
Obligations et autres titres à revenus fixes	-5,00									
Autres intérêts et charges assimilés	-0,02	0,00				-0,02	- 92,3%	-0,25	- 38,7%	-0,40
+ Revenus des titres à revenus variables										
+ Commissions (produits)										
- Commissions (charges)	0,00					0,00	- 1,00	-2,13		
± Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement										
+ Autres produits d'exploitation bancaire	1,84	0,44				2,28	+ 54,3%	1,48	- 65,0%	4,22
- Autres charges d'exploitation bancaire	-0,88					-0,88	+ 480,5%	-0,15		
PRODUIT NET BANCAIRE	120,33	3,19	0,85	1,85	0,40	126,62	- 8,4%	138,24	- 9,4%	152,55
- Charges générales d'exploitation	-6,39					-272,57	- 18,4%	-341,83	+ 21,7%	-280,97
Frais de personnel					-157,15	-157,15	- 30,0%	-224,61	+ 19,7%	-187,60
Autres frais administratifs	-6,39				-115,42	-121,82	+ 3,9%	-117,23	+ 25,5%	-93,37
- Dotations aux amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles					-8,40	-8,40	+ 54,1%	-5,45	- 73,9%	-20,85
PRODUIT NET D'EXPLOITATION	-6,39				-280,97	-287,36	- 17,3%	-347,28	+ 15,1%	-301,82
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	-1 743,21	-0,12	5,99	-99,66	0,06	-1 836,94	- 594,6%	371,40	- 17,8%	452,01
- Coût du risque	-35,36	-25,67	-0,03	-0,52		-61,57	- 682,1%	10,58	- 179,1%	-13,38
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 778,57	-25,78	5,96	-100,18	0,06	-1 898,51	- 597,0%	381,97	- 12,9%	438,63
± Gains ou pertes sur actifs immobilisés	-4,68			-4,73	2,56	-6,85	- 8,8%	-7,51	+ 675,9%	-0,97
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-1 783,25	-25,78	5,96	-104,91	2,62	-1 905,36	- 608,8%	374,47	- 14,4%	437,66
± Résultat exceptionnel						0,00	- 100,0%	-0,27		
- Impôt sur les bénéfices										
± Dotations/Reprises provisions réglementées										
Résultat net	-1 783,25	-25,78	5,96	-104,91	2,62	-1 905,36	- 609,2%	374,20	- 14,5%	437,66

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.2.3 Trésorerie globale

La trésorerie globale d'Action Logement Services s'élève à 4 209,2 millions d'euros (cf. Tableau 9.7, ci-après), soit une baisse de 25% par rapport à l'exercice 2019. L'analyse de la trésorerie a été réalisée dans le Chapitre 2 en page. 65.

Historiquement, les ex-CIL, sous le statut d'association de la loi 1901, ont ouvert différents types de livrets au sein des établissements bancaires. Les principales catégories de livrets sont : livret A HLM, livret association/livret institutionnel et compte sur livret. À la suite de la création d'ALS, la direction financière a revu sa politique de placement auprès des partenaires bancaires en ouvrant de nouveaux comptes de livrets en 2017 sous forme de livret A déplafonné et en mettant en place une gestion centralisée de la trésorerie.

En 2019, la trésorerie d'ALS était anormalement élevée¹⁴⁰. L'évolution de trésorerie est expliquée au chapitre 2 du présent rapport. De surcroît, le 23 octobre 2019, ALS a souscrit sur les marchés un premier emprunt obligataire à hauteur d'un milliard d'euros sur une maturité de 15 ans, dans le cadre du premier programme EMTN 100% durable. Cette opération a pour objectif de financer les engagements pris au titre du Plan d'Investissement Volontaire signé avec l'État le 25 avril 2019 pour un montant de 9,1 milliards d'euros. Celui-ci n'a pas été consommé au cours de l'exercice 2019. En 2020, ALS n'a pas réalisé de nouvelle émission obligataire relative au programme EMTN, et plus largement de recours aux marchés financiers de quelque nature que ce soit.

¹⁴⁰ Du fait de différents décalages de paiement.

En 2020, la trésorerie d'ALS retrouve un niveau comparable à celui de l'exercice 2018.

Tableau 9.7 : Synthèse de la trésorerie d'Action Logement Services de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

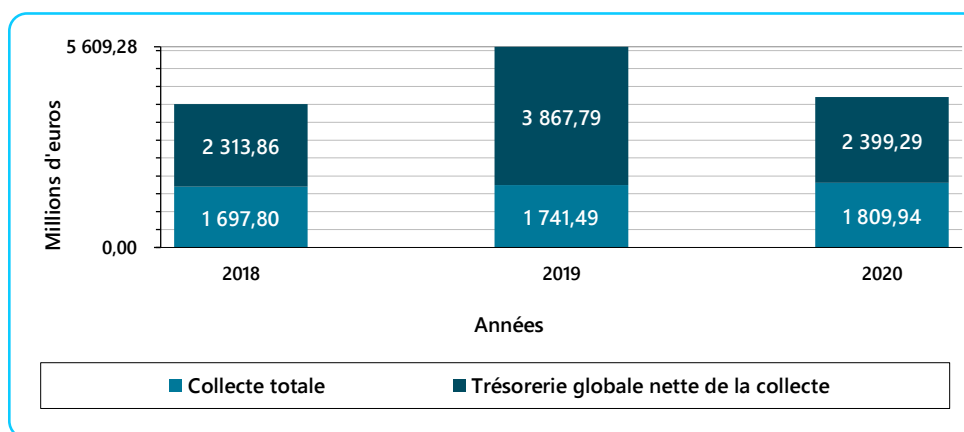
Rubriques	Exercice 2020							Exercice 2019	Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Fonds PEEC	Fonds PSEEC	Fonds PEAEC	Fonds de garantie	Fonds de fonctionnement	Total	%			
Valeurs Mobilières de Placement	2 349,24	0,00	0,00	110,09	37,92	2 497,25	59,3%	3 076,30	- 18,8%	1 371,50
Disponibilités nettes	595,32	221,60	159,18	518,78	84,79	1 579,66	37,5%	2 532,16	- 37,6%	2 639,42
Virements internes	131,14	-0,04	0,00	0,43	0,81	132,34	3,1%	0,82	+ 999,9%	0,73
Créances entre fonds (*)	-50,20	0,00	0,00	51,26	-1,06	0,00	0,0%	0,00	- 97,6%	0,00
Trésorerie globale (A)	3 025,49	221,56	159,18	680,55	122,46	4 209,24	100,0%	5 609,28	- 25,0%	4 011,65
Collecte totale PEEC (**)	1 776,94					1 776,94	98,2%	1 705,64	+ 4,2%	1 663,29
Collecte totale PSEEC		2,62				2,62	0,1%	9,01	- 71,0%	10,11
Collecte totale PEAEC			30,39			30,39	1,7%	26,90	+ 13,0%	24,40
Collecte totale (B)	1 776,94	2,62	30,39	0,00	0,00	1 809,94	43,0%	1 741,55	+ 3,9%	1 697,80
Trésorerie globale nette de la collecte (A-B)	1 248,55	218,94	128,79	680,55	122,46	2 399,29	57,0%	3 867,73	- 38,0%	2 313,86

(*) Le poste "créances entre fonds" est un compte de liaison qui a permis de reventiler par fonds les comptes de trésorerie provenant des ex-CIL

(**) Le poste "Collecte totale PEEC" comprend le montant de PEEC collecté par ALS sur l'exercice 2020 à hauteur de 1 538,9 millions d'euros ainsi que le montant de compensation versé par l'Etat à hauteur de 238 millions d'euros.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

Graphique 9.1 : Évolution de la trésorerie de 2018 à 2020



Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.3 Entité Action Logement Immobilier (ALI)

9.3.3.1 Bilan

L'entité Action Logement Immobilier est une holding financière, créée le 19 décembre 2016 par décret n° 2016-1770. Elle détient l'ensemble des filiales et participations immobilières du groupe Action Logement. Elle est détenue à 100% par ALG.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 et selon les principes du règlement comptable ANC 2017-02 qui régit le groupe Action Logement. ALI applique le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan comptable général (PCG) pour l'élaboration de ses comptes sociaux.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- de 3 272,1 millions d'euros (en valeurs brutes) de participations¹⁴¹ et autres titres contre 2 825,1 millions d'euros en 2019. Au cours de l'exercice 2020, on observe les variations suivantes :
- une augmentation de capital et des acquisitions de participations à hauteur de 466,1 millions d'euros. Cette hausse concerne 44 entités dont 37 font partie du groupe ALI. Les principales hausses concernent l'entité 3F Immobilier pour 74,3 millions d'euros, In'Li Ile-de-France pour 135,5 millions d'euros, ENEAL pour 53 millions d'euros et une souscription de capital à la FTI à hauteur de 72 millions d'euros ;
 - une augmentation liée aux fusions-absorptions et aux transferts de titres et de participations qui s'élèvent à 49,9 millions d'euros dont 22,3 millions d'euros concernant l'entité Logeo Seine Estuaire (devenue Logeo Seine), 14,6 millions d'euros pour l'entité Domofrance et 6 millions d'euros pour l'entité 1001 Vies Habitat ;
 - des cessions et des remboursements de titres et de participations pour 19,03 millions d'euros qui correspondent principalement à la cession de la SACICAP Aisne Somme Oise à Tisserin (Lille) pour 13,6 millions d'euros ;
 - une diminution liée aux fusions et aux transferts groupe à hauteur de 49,9 millions d'euros. Ces opérations concernent principalement l'entité Logiseine pour 22,3 millions d'euros l'entité, Ciliopee Habitat pour 12,5 millions d'euros et Brennus Habitat pour 2,1 millions d'euros.

En fin d'exercice 2020, le portefeuille titres est essentiellement composé de 1 944 millions d'euros de titres ESH, de 855 millions d'euros de titres de filiales de logements intermédiaires, de 334 millions d'euros de titres d'autres sociétés SA et SAS (essentiellement de statut Titre V¹⁴²), de 84 millions en titres des SACICAP et Coopératives et 47 millions d'euros d'autres participations, soit un total de 3 264 millions d'euros.

Tableau 9.8 : Répartition des titres de participations d'ALI par nature

Données en millions d'euros

	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Filiales ESH	1 944,00	1 558,00	1 364,00
Filiales de logements intermédiaires	855,00	719,00	714,00
Autres sociétés SA et SAS (essentiellement de Titres V)	334,00	247,00	279,00
SACICAP et Coopératives (dont SCIC / SCP d'HLM)	84,00	77,00	89,00
Autres participations	47,00	215,00	154,00
Titres de participations et autres titres (valeur nette comptable)	3 264,00	2 816,00	2 600,00

Source : données issues d'Action Logement Immobilier.

- de créances rattachées à des participations à hauteur de 322,5 millions d'euros en 2020 contre 91,2 millions d'euros en 2019. Il s'agit des avances en comptes courant avec des filiales dont 171,8 millions d'euros avec les entités In'Li et 40,2 millions d'euros avec Clesence.
- de disponibilités qui s'élèvent à 387,8 millions d'euros. Ce solde significativement plus important que celui de l'exercice précédent (37 millions d'euros) n'est pas le résultat d'une meilleure gestion de la trésorerie ou d'une activité plus florissante mais découle de décalages de versements. En effet, certaines opérations de

¹⁴¹ Par ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction, ALI a récupéré par dévolution l'ensemble des titres de filiales et participations des 20 ex-CIL en date du 31 décembre 2016, à l'exception de 7 filiales, transférées à ALS (SCI Astria Foncier, SA Cileo Développement devenue Ma Nouvelle Ville, SARL Projimmo Conseil, SA Atrium, SA Réunion Habitat, SA Martinique Habitat et SA Solendi Expansion).

¹⁴² Les sociétés de Titre V exercent une activité de services et non immobilière.

financement qui auraient dû être réalisées sur l'exercice 2020 n'ont pu être concrétisées puisque leur attribution a été validée tardivement par le conseil d'administrations d'ALI. Il s'agit notamment de l'enveloppe NCQ pour 220 millions d'euros ainsi que de l'enveloppe PIV pour 140 millions d'euros (recapitalisation vers les filiales) dont le décaissement est prévu en 2021. En retraitant ces opérations, la trésorerie d'ALI nette de ces futurs décaissements serait ainsi de 27 millions d'euros, soit une baisse par rapport à 2019 de 38,2%.

Tableau 9.9 : Répartition des dotations en fonds propres

Données en millions d'euros

	Exercice 2020				Exercice 2019		Exercice 2018	
	Logement social	Logement intermédiaire	ENEAL	FTI	Logement social	Logement intermédiaire	Logement social	Logement intermédiaire
Montant engagé par ALI de la subvention d'ALS (NCQ)	70,00	70,00			70,00	70,00	70,00	70,00
dont report	4,42	4,00			1,09		0,09	
Montant versé par ALI de la subvention d'ALS	65,58	66,00			68,91	70,00	69,91	70,00
Solde restant sur la subvention ALS (NCQ)	4,42	4,00			1,09		0,09	
Montant engagé par ALI de la dotation complémentaire (*)	94,75	0,00			84,88	0,20	84,20	
dont report					1,31		0,22	
Montant versé par ALI de la dotation complémentaire	94,75	0,00			83,57	0,20	83,98	
Solde restant sur la dotation complémentaire ALI					1,31	0,00	0,22	
Montant engagé par ALI de la subvention d'ALS (PIV)	84,40		52,00	72,00				
dont report	34,55		52,00					
Montant versé par ALI de la subvention d'ALS (PIV)	49,85			72,00				
Solde restant sur la subvention ALS (PIV)	34,55		52,00					

(*) ALI participe à des augmentations de capital de filiales qui viennent s'ajouter au montant versé par ALS dans le cadre de la convention quinquennale.

Note de lecture : Les montants versés par ALI concernant l'enveloppe 2020 sont déclarés en date du mois d'octobre 2021.

L'exercice 2019 correspond à l'enveloppe de la NCQ réalisée au cours de l'exercice 2020.

L'exercice 2020 correspond à l'enveloppe 2020 réalisée au cours de l'exercice 2021

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2020).

- ▶ Grâce à la subvention versée par ALS, ALI s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de 35 entités ayant une activité dans le logement social à hauteur de 70 millions d'euros conformément aux engagements prévus dans la convention quinquennale. Les versements effectifs de ces dotations ont été réalisés au cours de l'année 2020 pour 33 entités pour un montant de 65,6 millions d'euros. Ainsi, le montant restant sur la subvention à verser aux entités du logement social s'élève à 4,4 millions d'euros, soit un report de versement pour trois entités à savoir, l'entité Flandres Opale Habitat (4,2 millions d'euros), l'entité Sikoia (0,09 million d'euros) et l'entité Ozanam (0,07 million d'euros).
- ▶ D'autre part, en 2020, au titre de la subvention versée par ALS, ALI s'est engagé à participer à l'augmentation de capital de 6 entités (hors ENEAL et FTI) ayant une activité dans le logement social pour un montant total de 84,4 millions d'euros, comme prévu dans le PIV. Le montant restant sur la subvention à verser s'élève à 34,6 millions d'euros et concerne trois entités : SEMCODA pour 21,6 millions d'euros¹⁴³, Plurial Novilia pour 6 millions d'euros et Noalis à hauteur de 7 millions d'euros. En outre, dans le cadre du PIV, ALI a versé deux enveloppes de dotations en fonds propres aux deux nouvelles entités ENEAL et FTI, respectivement à hauteur de 52 millions d'euros et 71 millions d'euros. Le montant engagé pour la FTI a été intégralement consommé alors qu'il a été reporté pour ENEAL.
- ▶ La participation d'ALI aux augmentations de capital dans les filiales ayant une activité de logement social excède le montant versé par ALS à ce titre. La dotation complémentaire globale de l'exercice 2020 se monte à 94,7 millions d'euros contre 84,8 millions d'euros en 2019. Ces augmentations de capital concernent 29

¹⁴³ Le 14 avril 2021, dans le cadre de la restructuration HLM prévue par le PIV, Action Logement Immobilier SAS a participé à l'augmentation de capital de la SEMCODA pour un montant de 21,6 millions d'euros. Suite à cette opération, le groupe ALI détient 21,4% de l'entité. Il s'agit des dotations en fonds propres versés par ALI conformément aux objectifs du PIV dans lesquels le groupe s'engage à aider les bailleurs en difficulté.

entités. Les versements effectifs de ces dotations supplémentaires ont été réalisés au cours de l'exercice 2021. L'agence note que la totalité du montant de l'enveloppe a été consommée au titre de l'exercice.

- ▶ ALI s'est engagé à participer à des augmentations de capital auprès des entités ayant une activité dans le logement intermédiaire à hauteur de 70 millions d'euros. Au titre de la subvention versée par ALS, ALI a reversé 66 millions d'euros aux entités In'Li dont 50 millions d'euros à l'entité In'Li Ile-de-France, 3 millions d'euros à In'Li grand Est, 7 millions d'euros à In 'Li Aura et 6 millions d'euros à In'Li PACA. Ainsi, le montant restant sur la subvention à verser aux entités du logement intermédiaire s'élève à 4 millions d'euros et correspond à un report de versement sur l'entité In'Li Sud-Ouest.

Tableau 9.10 : Actif d'ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	0,29	0,0%	14,0%	0,25	0,0%	2,0%	0,25	0,0%
- Amortissements	-0,18	2,1%	9,9%	-0,16	1,7%	62,3%	-0,10	0,8%
Immobilisations incorporelles en cours	0,04	0,0%						
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,14	0,0%	0,2%	0,14	0,0%	49,9%	0,09	0,0%
- Amortissements	-0,09	1,0%	44,3%	-0,06	0,6%	94,4%	-0,03	0,2%
Participations et titres	3 272,10	81,4%	15,8%	2 825,10	90,4%	8,1%	2 612,54	91,2%
- Amortissements	-7,71	93,2%	-11,0%	-8,66	93,6%	-31,6%	-12,66	97,4%
Créances rattachées à des participations	322,46	8,0%	253,6%	91,18	2,9%	91,2%	47,70	1,7%
- Amortissements			-100,0%	-0,01	0,1%	0,0%	-0,01	0,1%
Prêts	6,16	0,2%	-11,7%	6,97	0,2%	100,0%	8,16	
- Amortissements					0,0%			
Dépôts et cautionnements	0,13	0,0%	-1,2%	0,13	0,0%	470,7%	0,02	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	3 601,30	89,6%	23,2%	2 923,78	93,6%	9,6%	2 668,77	93,2%
Amortissements et dépréciations	-7,97	96,4%	-10,4%	-8,89	96,1%	-30,5%	-12,80	98,5%
Actif immobilisé net	3 593,33	89,6%	23,3%	2 914,88	93,6%	9,7%	2 655,97	93,2%
Fournisseurs acomptes versés, avoir non parvenus	0,05	0,0%						
Clients et comptes rattachés	1,79	0,0%	-27,3%	2,46	0,1%	-51,9%	5,12	0,2%
- Dépréciations	-0,28	3,4%	20,8%	-0,23	2,5%	100,0%	-0,07	0,5%
Autres créances	29,38	0,7%	-81,6%	160,05	5,1%	19859,6%	0,80	0,0%
- Dépréciations	-0,03	0,4%	-77,5%	-0,13	1,4%	100,0%	-0,13	1,0%
II - Actif réalisable brut	31,22	0,8%	-80,8%	162,52	5,2%	2645,5%	5,92	0,2%
Dépréciations	-0,30	3,6%	-17,9%	-0,37	3,9%	100,0%	-0,20	1,5%
Actif réalisable net	30,91	0,8%	-80,9%	162,15	5,2%	2735,7%	5,72	0,2%
Disponibilités nettes	387,82	9,6%	939,1%	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%
III - Trésorerie	387,82	9,6%	939,1%	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%
Dépréciations								
Trésorerie nette	387,82	9,7%	939,1%	37,32	1,2%	-80,2%	188,40	6,6%
Charges constatées d'avance	0,40	0,0%	5,5%	0,38	0,0%	299,2%	0,10	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,40	0,0%	5,5%	0,38	0,0%	299,2%	0,10	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	4 020,74	100,0%	28,7%	3 124,00	100,0%	9,1%	2 863,19	100,0%
Amortissements et dépréciations	-8,27	100,0%	-10,7%	-9,26	100,0%	-28,8%	-13,00	100,0%
Actif total net	4 012,46	100,0%	28,8%	3 114,74	100,0%	9,3%	2 850,18	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

Le passif au 31 décembre 2020 est composé :

- ▶ du capital social qui s'élève à 303 millions d'euros en 2020. Ce poste reste inchangé par rapport à 2019 et 2018. Il se compose de 30 300 actions d'une valeur nominale de 10 000 euros ;
- ▶ de réserves à hauteur de 2 603,3 millions. Ces dernières sont essentiellement constituées des fonds propres des filiales dévolues à ALI à l'exception des 7 filiales transférées à ALS pour 2 450,8 millions d'euros ;
- ▶ d'une subvention d'investissement de 733,1 millions d'euros versée par ALS à ALI pour financer la souscription des augmentations de capital prévues par la convention quinquennale. Cette subvention a été comptabilisée pour des financements au titre de la nouvelle convention quinquennale pour un montant de

141,1 millions d'euros prenant en compte les enveloppes de 2019 et 2020, et des financements au titre du Plan d'Investissement Volontaire pour un montant de 592 millions d'euros ;

- de provisions pour risques sur participations pour 11,1 millions d'euros. Ce poste concerne essentiellement des filiales SCI dont la situation nette est négative depuis la clôture de l'exercice 2018. Ces sociétés n'ayant plus d'activité, elles sont vouées à disparaître dans les prochains exercices ;
- d'autres dettes qui s'élèvent à 41,7 millions d'euros, essentiellement constituées des comptes courants avec Astria Développement pour 40 millions.

Tableau 9.11 : Passif d'ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Capital social	303,00	7,6%	0,0%	303,00	9,7%	0,0%	303,00	10,6%
Réserves	2 603,26	64,9%	3,8%	2 508,99	80,6%	0,9%	2 485,82	87,2%
Résultat de l'exercice	0,86	0,0%	-99,1%	94,27	3,0%	306,9%	23,17	0,8%
Primes de fusion	306,48	7,6%	35347,8%	0,86	0,0%	10,5%	0,78	0,0%
Subvention d'investissement	733,09	18,3%	423,6%	140,00	4,5%	100,0%		
I - Capitaux propres	3 946,70	98,4%	29,5%	3 047,12	97,8%	8,3%	2 812,77	98,7%
Provisions pour risques participations	11,14	0,3%	-5,3%	11,76	0,4%	5,8%	11,12	0,4%
Provisions pour charges IDR	1,34	0,0%	4,6%	1,28	0,0%	29,9%	0,99	0,0%
Provisions pour charges CMVE	0,26	0,0%	-22,6%	0,34	0,0%	100,0%		
Autres provisions pour risques et charges	0,33	0,0%	261,6%	0,09	0,0%	81,6%	0,05	0,0%
II- Provisions	13,07	0,3%	-3,0%	13,47	0,4%	10,8%	12,15	0,4%
Emprunts et dettes financières divers	3,82	0,1%	-5,5%	4,04	0,1%	1,7%	3,97	0,1%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4,42	0,1%	-20,7%	5,57	0,2%	-4,4%	5,83	0,2%
Dettes fiscales et sociales	2,74	0,1%	-2,0%	2,79	0,1%	-56,5%	6,43	0,2%
Autres dettes	41,72	1,0%	0,0%	41,74	1,3%	362,2%	9,03	0,3%
III- Dettes	52,70	1,3%	-2,7%	54,14	1,7%	114,4%	25,26	0,9%
Produits constatés d'avance								
Passif total (I + II + III)	4 012,47	100,0%	28,8%	3 114,74	100,0%	9,3%	2 850,18	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est composé :

- de revenus des titres de participation pour 61,3 millions d'euros en 2020 contre 57,2 millions d'euros en 2019. Il s'agit des dividendes versés par les filiales dont 24,5 millions d'euros sont issus des entités du logement social, 13,9 millions d'euros issus des filiales du logement intermédiaire dont 10,8 millions d'euros provenant d'In'li Île-de-France, de dividendes exceptionnels à hauteur de 22,5 millions d'euros et de 0,5 million d'euros issus des autres filiales, notamment les filiales hors groupe ou filiales « Titre V ». Rappelons que l'entité ALI a modifié les modalités de versement des dividendes le 18 mai 2018. La distribution des dividendes¹⁴⁴ respecte les principes suivants :
 - Concernant les filiales ESH et les coopératives, les dividendes sont calculés sur la base du taux du livret A +0,75%, soit 1,5% avec un système de bonus/malus en fonction de l'atteinte des objectifs ;
 - Concernant les filiales de logement intermédiaire, les dividendes sont calculés à hauteur de 2% du capital social à l'exception de l'entité In'li IDF qui verse un dividende en souscription d'actions ;
 - Concernant les autres entités, les dividendes sont versés en fonction des possibilités financières de chaque société.

¹⁴⁴ Les modalités de distribution de dividendes sont définies aux articles L 423-4 du CCH pour les SA HLM et L 481-1 du même code pour les SEM.



► d'un résultat exceptionnel de 257,2 millions d'euros qui est constitué :

- d'une perte de 5,8 millions d'euros sur les opérations en capital s'expliquant par des produits exceptionnels sur des opérations en capital de 59,1 millions d'euros et des charges exceptionnelles sur les opérations en capital de 64,9 millions d'euros. En outre, ce résultat est issu des nombreuses opérations de fusions et de cessions des filiales d'ALI au cours de l'exercice 2020 ;
- d'une quote-part des subventions d'investissement s'élevant à 262,9 millions d'euros correspondant à la part de consommation de l'enveloppe totale (733,1 millions d'euros) des subventions d'investissement versées à ALI par ALS en 2020, dans le cadre du PIV et de la NCQ.

9.3.3.2 Compte de résultat

Tableau 9.12 : Compte de résultat d'ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Subvention d'ALS								
Production vendue (Prestations)	0,14	0,0%	-32,4%	0,21	0,2%	73,7%	0,12	-1,0%
Reprises de provisions, dépréciations et transferts de charges	0,72	0,2%	8,7%	0,66	0,7%	1361,3%	0,05	-0,4%
Autres produits	0,08	0,0%	1240,1%	0,01	0,0%	-48,8%	0,01	-0,1%
Reprises de provisions IDR	0,00	0,0%				-100,0%	0,72	-5,6%
Autres achats et charges externes	-5,18	-1,7%	-23,0%	-6,72	-7,1%	5,1%	-6,40	49,7%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,88	-0,3%	23,9%	-0,71	-0,8%	7,2%	-0,67	5,2%
Salaires et traitements	-4,79	-1,6%	10,2%	-4,35	-4,6%	26,5%	-3,44	26,7%
Charges sociales	-2,19	-0,7%	6,3%	-2,06	-2,2%	7,3%	-1,92	14,9%
Dotations aux amortissements	-0,08	0,0%	-31,8%	-0,12	-0,1%	49,0%	-0,08	0,6%
Dotations aux provisions IDR	-0,06	0,0%	-90,7%	-0,64	-0,7%	-40,8%	-1,08	8,4%
Dotations aux provisions pour risques	-0,24	-0,1%				-100,0%	-0,02	0,2%
Dotations aux provisions pour dépréciations des créances	-0,10	0,0%	1,3%	-0,10	-0,1%	111,8%	-0,04	0,3%
Autres charges	-0,78	-0,3%	173,5%	-0,28	-0,3%	141,9%	-0,12	0,9%
I - Résultat d'exploitation	-13,35	-4,4%	-5,4%	-14,11	-15,0%	9,5%	-12,88	100,0%
Revenus des titres de participation	61,34	20,0%	7,2%	57,23	60,7%	40,3%	40,80	100,0%
Revenus des créances liées aux immobilisations financières	0,30	0,1%	75,8%	0,17	0,2%	-52,1%	0,35	0,9%
Reprises sur provisions pour risques immobilisations financières	0,62	0,2%	84,4%	0,34	0,4%	956,3%	0,03	0,1%
Reprises sur provisions pour dépréciations immobilisations financières	1,33	0,4%	-77,5%	5,94	6,3%	-25,5%	7,97	19,5%
Produits de placements et rémunération de compte	0,23	0,1%	-94,4%	4,05	4,3%	27,5%	3,17	7,8%
Produits financiers TUP			-100,0%	1,26	1,3%	1324,0%	0,09	0,2%
Dotations aux provisions pour risques immobilisations financières			-100,0%	-1,94	-2,1%	-82,4%	-11,07	-27,2%
Dotations aux provisions dépréciations immobilisations financières	-0,38	-0,1%	693,7%	-0,05	-0,1%	1482,8%	0,00	0,0%
Intérêts et charges assimilées	-0,03	0,0%	-39,3%	-0,04	0,0%	57,1%	-0,03	-0,1%
Charges financières TUP	-0,61	-0,2%	-91,9%	-7,56	-8,0%	1337,8%	-0,53	-1,3%
II - Résultat financier	62,80	20,5%	5,7%	59,39	63,0%	45,6%	40,79	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion	0,13	0,0%	-91,4%	1,52	1,6%	-91,0%	16,85	322,8%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	59,12	19,3%	-83,0%	348,32	369,5%	121,1%	157,55	3017,8%
Reprises sur provisions et dépréciations	0,22	0,1%	428,1%	0,04	0,0%	-96,7%	1,22	23,5%
Quote-part des subventions d'investissement virée au compte de résultat	262,91	85,8%						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,28	-0,1%	419,4%	-0,05	-0,1%	-61,6%	-0,14	-2,7%
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-64,88	-21,2%	-78,6%	-302,56	-321,0%	77,7%	-170,26	-3261,3%
III - Résultat exceptionnel	257,21	83,9%	444,3%	47,26	50,1%	805,2%	5,22	100,0%
IV - Résultat avant impôts	306,66	100,1%	231,4%	92,54	98,2%	179,3%	33,13	100,0%
Impôts sur les sociétés	-0,18	-0,1%	-89,8%	-1,73	-1,8%	-117,4%	9,96	100,0%
Résultat net comptable	306,48	100,0%	225,1%	94,27	100,0%	306,9%	23,17	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

9.3.4 Association Foncière Logement (AFL) – Données sociales

9.3.4.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'actif ¹⁴⁵ au 31 décembre 2020 est composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles pour 4,8 millions d'euros correspondant aux logiciels de gestion et d'exploitation. Ce poste enregistre une hausse de 4,7% ;
- ▶ de titres de participations de 0,1 million d'euros représentant les titres des 23 SCI et de la société civile construction vente (SCCV) dont l'AFL assure la gérance. Chaque SCI, qu'elle soit destinée au renouvellement urbain (RU) ou au développement immobilier (DI), est détenue à hauteur de 99,99% par l'AFL et est destinée à détenir la propriété des programmes immobiliers sélectionnés par le comité d'engagement de l'AFL. En 2020, l'AFL a constitué deux nouvelles filiales sous forme de SCI, dénommées « DIGNEO DI 2020 » et « DIGNEO RU 2020 » ;
- ▶ d'immobilisations financières pour 174 millions d'euros correspondant au Fonds de Placement Commun (FCP) auprès d'ECOFI souscrit par l'AFL en juin 2019. Ce fonds est destiné à financer les dépenses de travaux et de gros entretien nécessaires au maintien du patrimoine immobilier de l'AFL sur la période 2019-2024 ;
- ▶ d'encours de production pour 5,3 millions d'euros. Il s'agit des encours de prestations en attente de facturation aux SCI Foncières RU dont 2 millions d'euros de frais internes¹⁴⁶. Le poste a augmenté de 97,1 % en 2020 après une hausse de 34,5% en 2019. La facturation de l'AFL à une SCI intervient une fois qu'un programme a été rattaché à une filiale. Tant que ce dernier n'a pas été affecté, les dépenses restent comptabilisées en stock au niveau de l'AFL ;
- ▶ d'autres créances à hauteur de 1 229,3 millions d'euros qui sont principalement composées de comptes courants avec les filiales RU et DI. Ce poste est en légère hausse de 3% par rapport à l'exercice 2019.

¹⁴⁵ Le bilan actif social de l'AFL ne comprend pas les SCI qu'elle détient. Aussi, les opérations de transferts liées à la nue-propriété de leur parc locatif aux caisses AGIRC et ARRCO sont analysées dans la section relative au bilan actif consolidé actif de l'AFL (voir section. 9.5.3.5, page. 79).

¹⁴⁶ Les prestations internes ou externes à l'AFL sont au nombre de 1 985 au titre de l'exercice 2020.



Tableau 9.13 : Bilan de l'AFL au 31.12.2020 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Logiciels	4,75	0,2%	+ 4,7%	4,54	0,2%	+ 1,8%	4,46	0,3%
- Amortissements	-4,39	88,3%	+ 3,3%	-4,26	92,0%	+ 4,6%	-4,07	96,2%
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	0,78	0,0%	+ 220,5%	0,24	0,0%	+ 17,0%	0,21	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations corporelles	0,23	0,0%	- 21,1%	0,29	0,0%	+ 9,7%	0,26	0,0%
- Amortissements	-0,10	2,0%	- 14,2%	-0,12	2,5%	- 27,2%	-0,16	3,8%
Immobilisations corporelles en cours								
- Amortissements								
Autres participations	0,05	0,0%	+ 9,5%	0,04	0,0%	+ 10,5%	0,04	0,0%
- Amortissements								
Autres titres immobilisés	174,00	8,0%	+ 0,0%	174,00	8,5%	+ 100,0%		0,0%
- Amortissements	-0,48	9,7%	+ 91,6%	-0,25	5,4%	+ 100,0%		0,0%
Autres immobilisations financières	0,33	0,0%	+ 0,0%	0,33	0,0%	+ 56,0%	0,21	0,0%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	180,14	8,2%	+ 0,4%	179,45	8,8%	+ 999,9%	5,19	0,3%
Amortissements et dépréciations	-4,98	100,0%	+ 7,6%	-4,62	100,0%	+ 9,3%	-4,23	100,0%
Actif immobilisé net	175,17	8,0%	+ 0,2%	174,83	8,5%	+ 999,9%	0,96	0,1%
En-cours de production	5,27	0,2%	+ 97,1%	2,67	0,1%	+ 34,5%	1,99	0,1%
- Dépréciations								
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,0%	+ 8,8%	0,00	0,0%	+ 73,6%	0,00	0,0%
- Dépréciations								
Clients et comptes rattachés	12,14	0,6%	+ 84,4%	6,59	0,3%	- 16,8%	7,92	0,5%
- Dépréciations								
Autres créances	1 229,32	56,2%	+ 3,0%	1 193,98	58,3%	- 8,6%	1 306,35	74,9%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	1 246,74	57,0%	+ 3,6%	1 203,24	58,7%	- 8,6%	1 316,26	75,4%
Dépréciations								
Actif réalisable net	1 246,74	57,1%	+ 3,6%	1 203,24	58,8%	- 8,6%	1 316,26	75,6%
Placements de trésorerie	100,22	4,6%	+ 151,2%	39,90	4,6%	+ 217,2%	12,58	4,6%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	660,77	30,2%	+ 5,5%	626,54	30,2%	+ 52,5%	410,77	30,2%
III - Trésorerie	760,99	34,8%	+ 14,2%	666,43	32,5%	+ 57,4%	423,35	24,3%
Dépréciations								
Trésorerie nette	760,99	34,9%	+ 14,2%	666,43	32,6%	+ 57,4%	423,35	24,3%
Charges constatées d'avance	0,34	0,0%	+ 21,9%	0,28	0,0%	- 25,9%	0,37	0,0%
IV - Comptes de régularisation	0,34	0,0%	+ 21,9%	0,28	0,0%	- 25,9%	0,37	0,0%
Actif total brut (I + II + III + IV)	2 188,21	100,0%	+ 6,8%	2 049,40	100,0%	+ 17,4%	1 745,16	100,0%
Amortissements et dépréciations	-4,98	100,0%	+ 7,6%	-4,62	100,0%	+ 9,3%	-4,23	100,0%
Actif total net	2 183,23	100,0%	+ 6,8%	2 044,78	100,0%	+ 17,5%	1 740,93	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le passif au 31 décembre 2020 est essentiellement composé :

- ▶ de fonds propres à hauteur de 356,2 millions d'euros, principalement constitués de subventions d'investissements attribuées par ALS. Le fonds associatif est de 2,5 millions d'euros et le report à nouveau de 0,5 million d'euros. Le financement par l'AFL sur fonds PEEC est complété par un abondement ALS à hauteur de 300 millions d'euros sous forme de subventions prélevées sur les réserves du fonds PSEEC dont 200 millions d'euros versés à l'AFL en novembre 2019 et 100 millions d'euros en juillet 2020 au titre de la convention quinquennale. De plus, 44 millions d'euros ont été prélevés sur le fonds PEEC au titre du Plan d'Investissement Volontaire afin de lutter contre l'habitat indigne en 2020 ;
- ▶ de dettes financières pour 1 648 millions d'euros. Ce poste est relativement stable par rapport à l'exercice précédent (-0,1%) et correspond uniquement aux prêts UESL, et aux intérêts courus s'y rapportant.

Tableau 9.14 : Bilan de l'AFL au 31.12.2019 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatif	2,50	0,1%	+	0,0%	2,50	0,1%	+	0,0%
Report à nouveau	0,53	0,0%	-	108,7%	-6,15	-0,3%	-	999,9%
Résultat de l'exercice	12,98	0,6%	+	94,2%	6,68	0,3%	-	200,5%
Subventions d'investissement	340,19	15,6%			200,00	9,8%		
I - Fonds propres	356,20	16,3%	+	75,4%	203,03	9,9%	-	999,9%
Provisions pour risques et charges	0,26	0,0%	+	0,0%	0,26	0,0%	-	37,6%
II - Provisions	0,26	0,0%	+	0,0%	0,26	0,0%	-	37,6%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit						-	100,0%	0,0%
Emprunts et dettes financières divers	1 648,03	75,5%	-	0,1%	1 648,93	80,6%	+	0,1%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2,92	0,1%	+	27,5%	2,29	0,1%	+	38,5%
Dettes fiscales et sociales	2,95	0,1%	+	54,4%	1,91	0,1%	-	11,3%
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0,00	0,0%	+	0,0%	0,00	0,0%	+	0,0%
Autres dettes	172,85	7,9%	-	8,2%	188,34	9,2%	+	104,0%
III - Dettes passif courant	1 826,77	83,7%	-	0,8%	1 841,48	90,1%	+	5,6%
Passif total (I + II + III)	2 183,23	100,0%	+	6,8%	2 044,78	100,0%	+	17,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ du chiffre d'affaires qui s'élève à 10,1 millions d'euros correspondant aux coûts internes et externes refacturés exclusivement aux SCI du groupe dès lors qu'un programme immobilier donné est affecté à une SCI donnée. Il enregistre une légère baisse de 3,9% par rapport à l'exercice 2019 ;
- ▶ de produits financiers à hauteur de 8,9 millions d'euros dont 5,9 millions d'euros de produits financiers concernant les entreprises liées. Action Logement finance l'AFL sous forme de prêts, qui elle-même finance les SCI. En contrepartie, l'AFL facture des intérêts aux SCI. Le poste est en baisse de 25,8% en raison de la diminution de 3 millions d'euros des produits de placement ;
- ▶ de charges exceptionnelles sur opération de capital à hauteur de 3,8 millions d'euros. Cette charge correspond à l'affectation de la subvention à la nouvelle filiale SCI Foncière NRU PAM 2019 ;
- ▶ de charges financières à hauteur de 7 millions d'euros qui sont liées aux prêts accordés par ALS. On observe une baisse de 0,9 million d'euros entre 2019 et 2020. Ce montant correspond à une indemnité de dédit versée par l'AFL à ALS en 2019. En effet, dans le cadre d'un contrat de prêt signé entre ALS et la Caisse des Dépôts et Consignations le 9 juin 2016 pour 90 millions d'euros, la CDC a notifié ALS en décembre 2019 afin qu'elle procède au règlement de la somme de 0,9 million d'euros au titre de la pénalité de dédit en raison de la non-mobilisation de ce prêt. Ce prêt ALS auprès de la CDC ayant pour vocation de refinancer l'AFL, celle-ci avait pris l'engagement auprès d'ALS de prendre en charge l'intégralité des coûts relatifs à ce contrat de prêt.

Le résultat social de l'AFL pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 enregistre un bénéfice de 13 millions d'euros comme l'exercice précédent qui affichait un bénéfice de 6,7 millions d'euros.



9.3.4.2 Compte de résultat

Tableau 9.15 : Compte de résultat de l'AFL au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Autres productions vendues (services)	10,08	1287,1%	- 3,9%	10,49	2734,4%	- 12,9%	12,04	2212,4%
Production stockée			- 100,0%	0,69	178,6%	- 154,6%	-1,26	-230,6%
Reprises sur provisions, transfert de charges	0,00	0,6%	- 88,5%	0,04	10,6%	+ 100,0%		
Autres produits	2,60	331,6%	+ 999,9%	0,00	0,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%
Autres achats et charges externes	-6,48	-827,2%	+ 8,9%	-5,95	-1549,8%	+ 9,9%	-5,41	-993,7%
Impôts, taxes, et versements assimilés	-0,18	-23,5%	- 2,0%	-0,19	-49,0%	- 4,6%	-0,20	-36,2%
Salaires et traitements	-3,08	-393,9%	+ 12,6%	-2,74	-714,2%	+ 1,6%	-2,70	-495,7%
Charges sociales	-1,92	-244,8%	+ 10,9%	-1,73	-450,7%	+ 0,8%	-1,72	-315,3%
Dotations d'exploitation	-0,23	-29,9%	+ 1,7%	-0,23	-59,9%	+ 3,3%	-0,22	-40,9%
Autres charges	0,00	0,0%	+ 570,0%	0,00	0,0%	+ 114,2%	0,00	0,0%
I - Résultat d'exploitation	0,78	100,0%	+ 104,1%	0,38	100,0%	- 29,5%	0,54	100,0%
II - Bénéfice attribué ou perte transférée	36,13	100,0%	+ 48,2%	24,38	100,0%	+ 134,8%	10,38	100,0%
III - Perte supportée ou bénéfice transféré	-25,49	100,0%	+ 18,5%	-21,52	100,0%	+ 5,5%	-20,39	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	8,87	553,3%	- 25,8%	11,96	317,1%	+ 6,6%	11,21	377,0%
Dotations aux amortissements, aux dépréciations, aux provisions	-0,23	-14,3%	- 8,4%	-0,25	-6,7%			
Intérêts et charges assimilées	-7,04	-438,9%	- 11,3%	-7,94	-210,4%	- 3,7%	-8,24	-277,0%
IV - Résultat financier	1,60	100,0%	- 57,5%	3,77	100,0%	+ 26,8%	2,97	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion			- 100,0%	0,16	-45,9%	+ 100,0%		
Produit exceptionnel sur opérations en capital	3,81	-7235,0%						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-0,02	38,0%	+ 999,9%	0,00	0,0%	- 71,8%	0,00	0,3%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-3,84	7297,1%	+ 666,9%	-0,50	145,9%	+ 999,9%	0,00	0,3%
Dotations exceptionnelles							-0,16	99,4%
V - Résultat exceptionnel	-0,05	100,0%	- 84,7%	-0,34	100,0%	+ 116,5%	-0,16	100,0%
VI - Résultat avant impôts	12,97	100,0%	+ 94,4%	6,67	100,0%	- 200,3%	-6,65	100,0%
Impôts sur les bénéfices	0,01	0,0%	- 31,2%	0,01	100,0%	+ 299,1%	0,00	0,0%
Résultat net comptable	12,98	100,0%	+ 94,2%	6,68	100,0%	- 200,5%	-6,65	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.5 Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL)

9.3.5.1 Bilan

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement N° 2014-03 de l'ANC du 8 septembre 2014 relatif au PCG.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ d'immobilisations incorporelles à hauteur de 0,9 millions d'euros, soit une diminution de 64,1% par rapport à 2019. Pour rappel, 1,6 million d'euros des immobilisations incorporelles sont totalement amorties. Elles correspondent à l'application informatique de diffusion VISALE SI ;
- ▶ de trésorerie pour 2,6 millions d'euros dont 2,5 millions d'euros de disponibilités nettes. Ces dernières sont en diminution de 52,4% par rapport à 2019 en raison du transfert d'une partie des opérations bancaires VISALE vers ALS. L'APAGL portait de manière exceptionnelle le paiement et l'encaissement des sommes de VISALE ayant eu lieu au titre de l'exercice 2019. D'autre part, la baisse du poste est liée au trop-perçu associatif en 2019 qui a été décaissé en 2020 à hauteur de 1,5 million d'euros.

Tableau 9.16 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2020 – Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Concessions, brevets, droits similaires	0,94	23,3%	- 64,1%	2,61	30,0%	+ 1,4%	2,57	34,6%
- Amortissements	-0,90	85,3%	- 64,6%	-2,55	95,1%	+ 0,2%	-2,54	91,9%
Immobilisations incorporelles en cours	0,21	5,3%	+ 100,0%	0,01	0,1%			
- Amortissements	-0,16	14,7%						
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,0%	- 99,2%	0,20	2,3%	- 33,2%	0,30	4,0%
- Amortissements			- 100,0%	-0,13	4,9%	- 41,9%	-0,22	8,1%
Autres titres immobilisés						- 100,0%	0,00	0,0%
- Amortissements								
Autres immobilisations financières	0,05	1,2%	+ 3,1%	0,05	1,2%	- 27,7%	0,07	1,7%
- Amortissements								
I - Actif immobilisé brut	1,20	29,8%	- 58,1%	2,86	33,0%	- 2,4%	2,93	39,5%
Amortissements et dépréciations	-1,06	100,0%	- 60,5%	-2,68	100,0%	- 3,2%	-2,76	100,0%
Actif immobilisé net	0,14	4,8%	- 24,5%	0,19	3,1%	+ 10,3%	0,17	3,6%
Créances usagers et comptes rattachés	0,03	0,9%	- 86,2%	0,25	2,9%	+ 17,6%	0,21	2,9%
- Dépréciations								
Autres créances	0,07	1,8%	- 12,6%	0,08	0,9%	+ 116,1%	0,04	0,5%
- Dépréciations								
II - Actif réalisable brut	0,11	2,6%	- 68,0%	0,33	3,8%	+ 32,5%	0,25	3,4%
Dépréciations								
Actif réalisable net	0,11	3,6%	- 68,0%	0,33	5,5%	+ 32,5%	0,25	5,4%
Valeurs mobilières de placement	0,07	1,7%	+ 0,0%	0,07	0,8%	+ 0,0%	0,07	0,9%
- Dépréciations								
Disponibilités nettes	2,54	63,1%	- 52,4%	5,32	61,4%	+ 31,7%	4,04	54,5%
III - Trésorerie	2,61	64,9%	- 51,7%	5,39	62,2%	+ 31,1%	4,11	55,4%
Dépréciations								
Trésorerie nette	2,61	88,0%	- 51,7%	5,39	89,9%	+ 31,1%	4,11	88,2%
Charges constatées d'avance	0,11	2,7%	+ 23,4%	0,09	1,0%	- 31,9%	0,13	1,7%
IV - Comptes de régularisation	0,11	3,6%	+ 23,4%	0,09	1,4%	- 67,6%	0,13	2,7%
Actif total brut (I + II + III + IV)	4,02	100,0%	- 53,7%	8,68	100,0%	+ 16,9%	7,42	100,0%
Amortissements et dépréciations	-1,06	100,0%	- 60,5%	-2,68	100,0%	- 3,2%	-2,76	100,0%
Actif total net	2,96	100,0%	- 50,7%	6,00	100,0%	+ 28,7%	4,66	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du passif au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de fonds propres pour 0,1 million d'euros constitués de fonds associatifs sans droit de reprise. Cette rubrique est stable depuis 2016 ;
- ▶ d'autres fonds associatifs à hauteur de 0,2 million d'euros dont 0,1 million sont des subventions d'investissement et 0,1 million sont constitués de fonds associatifs. Les fonds associatifs résultent de la différence entre les budgets d'investissements révisés et les investissements réalisés au titre de 2020. Ils représentent ainsi les investissements restant à effectuer en 2021. Quant aux subventions d'investissements, elles sont versées par ALS et permettent à l'APAGL de financer ses investissements dans des activités non lucratives ;
- ▶ de provisions pour risques et charges pour 0,4 million d'euros correspondant aux provisions d'indemnités de retraite qui fluctuent en fonction de l'âge, de l'ancienneté et du taux de turnover de l'APAGL. Le poste diminue de 10,3% par rapport à l'exercice précédent. L'évolution de cette provision fluctue en fonction des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles. ;
- ▶ de dettes fiscales et sociales pour 0,5 million d'euros. En 2020, ces dettes étaient comptabilisées dans la rubrique « Autres dettes » au passif des comptes 2019 ;
- ▶ d'autres dettes à hauteur de 1,2 million d'euros qui ont subi une forte diminution de 75,3% par rapport à 2019 en raison de la baisse de la dette envers le fonds VISALE : ce montant passe de 1 364 millions d'euros en 2019 à 160,3 millions d'euros en 2020. Les dettes de l'APAGL envers les créiteurs divers diminuent



également puisqu'elles s'établissent à 680,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 1 589,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Tableau 9.17 : Bilan de l'APAGL au 31.12.2020 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Fonds associatifs sans droit de reprise	0,14	4,8%	+ 0,0%	0,14	2,4%	+ 0,0%	0,14	3,0%
Fonds associatifs avec droit de reprise (apports)	0,08	2,6%	- 8,0%	0,08	1,4%	- 59,8%	0,21	4,4%
Subventions d'investissements sur biens non renouvelables	0,14	4,6%	- 24,6%	0,18	3,0%	+ 10,5%	0,16	3,5%
I - Fonds propres	0,35	11,9%	- 12,6%	0,40	6,7%	- 20,7%	0,51	10,9%
Provisions pour risques et charges	0,37	12,5%	- 10,3%	0,41	6,9%	- 71,0%	1,43	30,6%
II - Provisions	0,37	12,5%	- 10,3%	0,41	6,9%	- 71,0%	1,43	30,6%
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,55	18,6%	+ 14,1%	0,48	8,0%	+ 21,6%	0,40	8,5%
Autres dettes	1,16	39,1%		4,70	78,3%	+ 101,9%	2,33	49,9%
Dettes fiscales et sociales	0,53							
III - Dettes passif courant	2,24	75,5%	- 56,8%	5,18	86,4%	+ 90,2%	2,72	58,4%
Passif total net (I + II + III)	2,96	100,0%	- 50,6%	6,00	100,0%	+ 28,7%	4,66	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de subventions de fonctionnement reçues de la part d'ALS pour 4 millions d'euros hors dotations aux amortissements et provisions. Conformément à la convention tripartite de financement¹⁴⁷ signée entre ALG, ALS et APAGL et à l'article L. 313-19-1 I 5° du CCH, ALS verse à l'APAGL sous forme de subvention des fonds nécessaires à son fonctionnement au titre de l'ensemble des dispositifs sur lesquels elle intervient ou dont elle assure le pilotage et la gestion ;
- ▶ de charges de personnel à hauteur de 2,1 millions d'euros dont 1,4 million d'euros concerne les salaires et traitement et 0,7 million les charges sociales. La variation en baisse de ce poste est liée à l'évolution de l'effectif ;
- ▶ de résultat exceptionnel s'élevant à 0,1 million d'euros et n'appelant pas de remarques particulières.

¹⁴⁷ La convention de financement s'applique du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.

9.3.5.2 Compte de résultat

Tableau 9.18 : Compte de résultat de l'APAGL au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Total	%	Variation	Total	%	Variation	Total	%
Prestations de services	0,03	-62,0%	- 80,9%	0,17	-14,3%	- 2,3%	0,18	-237,9%
Subventions d'exploitation	4,00	-7481,1%	+ 21,8%	3,29	-271,1%	- 25,8%	4,43	-5931,1%
Autres produits	0,00	-0,8%	+ 999,9%	0,00	0,0%	- 83,8%	0,00	-0,2%
Reprises sur provisions, dépréciations	0,42	-776,2%	+ 81,6%	0,23	-18,9%	+ 162,3%	0,09	-116,8%
Tranfert de charges	0,00	0,0%	- 100,0%	0,11	-9,0%	- 999,9%	0,00	4,5%
Dotations d'exploitation	-0,42	792,0%	- 7,6%	-0,46	38,0%	+ 71,4%	-0,27	358,4%
Autres achats et charges externes	-1,76	3280,5%	+ 13,3%	-1,55	128,4%	- 8,2%	-1,69	2259,3%
Impôts, taxes et versements assimilés	-0,17	311,4%	- 23,9%	-0,22	18,1%	+ 3,9%	-0,21	282,2%
Salaires et traitement	-1,37	2568,7%	- 26,2%	-1,86	154,2%	+ 18,1%	-1,58	2110,8%
Charges sociales	-0,74	1381,8%	- 16,5%	-0,89	73,4%	- 10,4%	-0,99	1323,7%
Autres charges d'exploitation	-0,05	85,7%	+ 50,6%	-0,03	2,5%	- 13,3%	-0,04	47,0%
I - Résultat d'exploitation	-0,05	100,0%	- 95,6%	-1,21	100,0%	+ 999,9%	-0,07	100,0%
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	100,0%	- 59,5%	0,01	100,0%	- 31,6%	0,01	100,0%
Charges financières								
II - Résultat financier	0,00	100,0%	- 59,5%	0,01	100,0%	- 31,6%	0,01	100,0%
Produit exceptionnel sur opérations en capital	0,05	100,0%				- 100,0%	0,04	58,8%
Produit exceptionnel sur opérations de gestion			- 100,0%	0,05	3,9%	+ 100,0%	0,03	41,0%
Reprises sur provisions et transferts de charges			- 100,0%	1,20	96,6%			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						+ 100,0%	0,00	0,2%
Charges exceptionnelles sur opérations de capital								
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions			- 100,0%	-0,01	-0,4%			
III - Résultat exceptionnel	0,05	100,0%	- 95,9%	1,24	100,0%	+ 999,9%	0,06	100,0%
IV - Résultat avant impôts	0,00	100,0%	- 100,0%	0,04	100,0%	- 929,3%	0,00	100,0%
Impôts sur les sociétés			- 100,0%	0,04	100,0%	+ 999,9%	0,00	100,0%
Résultat net comptable	0,00	100,0%	- 100,0%	-0,01	100,0%	+ 126,6%	0,00	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

9.3.6 Évolution des frais de fonctionnement des entités du groupe Action Logement sur les exercices 2019 à 2020

Les frais de fonctionnement réels des entités du groupe Action Logement sont présentés dans le Tableau 9.19 ci-après. Ces frais comprennent les **dotations aux amortissements et sont règlementés par la convention quinquennale et le Plan d'Investissement Volontaire entre l'État et Action Logement** pour un exercice donné.



Tableau 9.19 : Frais de fonctionnement du groupe Action Logement au 31.12.2019 et au 31.12.2020

Rubriques	ALG						ALS						ALI					
	NCQ			PIV			NCQ			PIV			NCQ			PIV		
	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation
Frais de personnel	10,70	7,79	+ 37,3%				159,66	231,95	- 31,2%	6,46			7,41	8,36	- 11,4%	0,85		
Locaux	1,05	1,23	- 15,0%				32,44	34,64	- 6,4%	0,65			0,60	0,73	- 16,9%	0,00		
Moyens généraux	0,28	0,10	+ 169,9%				6,06	8,24	- 26,5%	0,01			0,12	0,00	+ 0,0%	0,00		
Informatique	0,74	0,52	+ 41,3%				34,10	36,94	- 7,7%	17,44			1,13	0,73	+ 56,0%	0,00		
Déplacements, Réception	0,03	0,12	- 75,1%				1,53	3,86	- 60,4%	0,02			0,13	0,41	- 68,3%	0,00		
Marketing - Communication	2,19	4,95	- 55,8%				1,64	2,63	- 37,8%	0,36			0,04	0,61	- 94,1%	0,00		
Honoraires	2,00	1,80	+ 11,3%				12,69	12,98	- 2,2%	0,90			2,11	3,08	- 31,5%	0,35		
Frais divers	0,10	0,03	+ 230,3%				8,93	3,94	+ 126,4%	1,22			0,71	0,38	+ 84,5%	0,00		
Cotisations Partenaires Sociaux	4,74	5,73	- 17,4%															
Retraitement nouvelle convention quinquennale		0,47	- 100,0%					-5,35										
Total charges de fonctionnement	21,82	22,75	- 4,1%				257,04	329,84	- 22,1%	27,06	0,00		12,25	14,29	- 14,3%	1,20		
Objectif total																		

Rubriques	AFL						APAGL						TOTAL					
	NCQ			PIV			NCQ			PIV			NCQ			PIV		
	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation	Exercice 2020	Exercice 2019	Variation
Frais de personnel	4,68	4,45	+ 5,2%	0,39			2,24	3,27	- 31,6%				184,68	255,82	- 28,2%	192,38	255,82	- 24,8%
Locaux	0,91	1,11	- 18,4%	0,05			0,29	0,32	- 10,4%				35,28	38,03	- 7,2%	35,98	38,03	- 5,4%
Moyens généraux	0,16	0,08	+ 99,1%	0,00			0,05	0,05	- 0,0%				6,67	8,47	- 21,2%	6,68	8,47	- 21,2%
Informatique	0,91	0,88	+ 3,7%	0,00			0,81	0,82	- 0,8%				37,69	39,88	- 5,5%	55,13	39,88	+ 38,2%
Déplacements, Réception	0,10	0,20	- 49,8%	0,00			0,04	0,08	- 53,7%				1,82	4,66	- 60,4%	1,84	4,66	- 60,4%
Marketing - Communication	0,08	0,05	+ 66,3%	0,02			0,07	0,06	+ 6,9%				4,01	8,30	- 50,7%	4,39	8,30	- 47,1%
Honoraires	3,60	4,07	- 11,6%	0,95			0,54	0,19	+ 189,2%				20,94	22,12	- 5,3%	23,15	22,12	+ 4,7%
Frais divers	0,07	0,08	- 10,9%				0,03	-0,11	+ 126,5%				9,84	4,33	+ 126,5%	11,06	4,33	+ 155,7%
Cotisations Partenaires Sociaux													4,74	5,73	- 17,4%	4,74	5,73	- 17,4%
Retraitement nouvelle convention quinquennale	-4,13	-4,60	+ 10,2%										-4,13	-9,48	+ 56,4%	-4,13	-9,48	+ 56,4%
Total charges de fonctionnement	6,37	6,32	+ 0,9%	1,41			4,06	4,67	- 13,1%				301,54	377,87	- 20,5%	331,21	377,87	- 12,3%
Objectif total													306,00	324,00	- 5,6%	375,50	324,00	+ 15,9%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Note de lecture : la rubrique « retraitement nouvelle convention quinquennale » fait référence au coût du congés de mobilité volontaire externe (CMVE).

Selon notre analyse, au titre de l'exercice 2020, l'enveloppe des frais de fonctionnement de la nouvelle convention quinquennale (NCQ) est plafonnée à 306 millions d'euros (cf. article 12 de la NCQ). Celle relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) se monte à 278 millions d'euros sur la période 2019-2022 (cf. paragraphe III.4 de l'avenant PIV), soit 69,5 millions d'euros par an. Ainsi, le montant total de l'enveloppe frais de fonctionnement au titre de l'exercice 2020 s'élève à 375,5 millions d'euros.

Dans le cadre de l'avenant « Relance » pour 2021 et 2022, les frais d'investissement liés à l'installation de la plateforme AL'in sont intégrés dans le périmètre des frais de fonctionnement.

Les deux entités principalement concernées par le PIV sont ALI et ALS au titre de l'exercice 2020.

Concernant l'exercice 2020, d'après les données transmises par les différentes entités du groupe, les frais de fonctionnement atteignent 301,5 millions d'euros dans le cadre de la NCQ (Nouvelle Convention Quinquennale), soit 1,5% en dessous du plafond. Ceux relatifs au PIV (Plan d'Investissement Volontaire), atteignent 29,7 millions d'euros, soit 57% en dessous du plafond. Au titre de l'exercice 2019, le total des frais de fonctionnement s'élevait à 377,9 millions d'euros, soit une diminution globale de 12,3% entre les deux exercices.

L'entité Action Logement Services, du fait de son activité de services, représente le principal consommateur de ressources de fonctionnement en 2020 (soit 85,8% du total des ressources utilisées pour le PIV et la NCQ) à l'instar de 2019 (avec 87,3% des ressources utilisées). Dans le cadre de la NCQ, ALS couvre 85,2% des frais et dans le cadre du PIV, ALS couvre 91,2% des frais. De manière générale pour le groupe Action Logement, les principales composantes des frais de fonctionnement sont les suivantes :

- Frais de personnel : ce poste de dépenses représente 58,1% des frais de fonctionnement dans le cadre de la NCQ et du PIV en 2020 contre 67,7% en 2019. On observe une baisse totale de 63,4 millions d'euros, soit une diminution de 25% par rapport à 2019. La diminution du poste s'explique par la baisse de la provision du plan CMVE par rapport à 2019, sur les entités ALI, ALS et ALG. Plus précisément, concernant les frais de personnel supportés par ALS, ils s'élèvent à 159,7 millions d'euros en 2020 contre 231,9 millions d'euros

en 2019. Dans le cadre du PIV, ils s'élèvent à 6,5 millions d'euros en 2020. Concernant les frais de personnel supportés par ALI dans le cadre de la NCQ, ils atteignent 7,4 millions d'euros contre 8,4 millions d'euros en 2019. Dans le cadre du PIV, ils se montent à 0,9 million d'euros en 2020.

- Informatique : Les charges d'informatique constituent le deuxième poste de dépense au titre de l'exercice 2020. Elles atteignent 16,6% des frais de fonctionnement en 2020. Plus précisément, dans le cadre de la NCQ, le poste couvre 12,5% des dépenses et dans le cadre du PIV, les frais liés à l'informatique couvrent 58,8% des dépenses. Le poste enregistre une hausse globale de 38,2% par rapport à l'année dernière. Les coûts relatifs aux frais liés à l'informatique sont supportés essentiellement par ALS. L'entité a versé 34,1 millions d'euros en 2020 au titre de la NCQ contre 36,9 millions d'euros en 2019. Dans le cadre du PIV, ALS a versé 17,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit la totalité des dépenses liées à l'informatique sur la période. Cette dépense s'inscrit dans le cadre du projet AL'in lancé en 2020.
- Locaux : les coûts relatifs aux locaux constituent le troisième poste de dépenses pour les entités du groupe, ils couvrent 10,9% des charges de fonctionnement sur la période. Le montant global a diminué, il s'élève à 36 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 38 millions d'euros en 2019. La baisse s'explique par l'optimisation du parc immobilier du groupe Action Logement. L'essentiel des coûts relatifs aux locaux sont supportés par l'entité ALS. Au titre du PIV, l'entité a dépensé 0,7 million d'euros en 2020. Dans le cadre de la NCQ, ALS a dépensé 32,4 millions d'euros pour l'exercice 2020 contre 34,6 millions d'euros en 2019. Le montant versé dans le cadre de la NCQ a légèrement diminué entre les deux années.

9.4 ANALYSE DES RESSOURCES STABLES ET DE L'ÉQUILIBRE FINANCIER D'ACTION LOGEMENT SERVICES

9.4.1 Évolution des ressources stables

Le Tableau 9.20 ci-dessous présente les ressources stables et le fonds de roulement d'ALS à fin 2020. Les **ressources définitives d'ALS s'élèvent à 12 622,2 millions d'euros** contre 14 514,28 millions d'euros en 2019. On observe une **diminution de 13%** entre les deux exercices, liée à la **baisse du résultat d'ALS passant d'un bénéfice de 374,2 millions d'euros en 2019 à une perte de 1 905,4 millions d'euros en 2020**.

Les **ressources stables s'élèvent à 21 427,7 millions d'euros en 2020 contre 22 841,6 millions d'euros en 2019, soit une diminution de 6,2%** par rapport à 2019, cohérente avec la baisse des ressources définitives. Les emplois durables sont quasi stables par rapport à 2019 et s'élèvent à 17 260,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le fonds de roulement au 31 décembre 2020 s'élève à 17 260,4 millions d'euros contre 5 578,8 millions d'euros en 2019 soit une baisse de 25,3%.



Tableau 9.20 : Synthèse des ressources stables d'Action Logement Services

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018	
	Total	%	Total	%		Total	%
Capital, réserves, report à nouveau	13 899,66	60,9%	13 525,46	59,2%	+ 2,8%	13 087,80	61,5%
Résultat	-1 905,36	-8,3%	374,20	1,6%	- 609,2%	437,66	2,1%
Amortissements et dépréciations	627,88	2,7%	614,62	2,7%	+ 2,2%	663,89	3,1%
Capitaux propres retraités	12 622,19	55,3%	14 514,28	63,5%	- 13,0%	14 189,36	66,7%
Ressources définitives (I)	12 622,19	58,9%	14 514,28	63,5%	- 13,0%	14 189,36	66,7%
Provisions	168,10	0,7%	181,85	0,8%	- 7,6%	184,12	0,9%
Opérations avec la clientèle (dettes) (*)	6 479,60	28,4%	5 934,95	26,0%	+ 9,2%	5 648,12	26,5%
Dettes financières	1 156,97	5,1%	1 209,70	5,3%	- 4,4%	1 261,58	5,9%
Dettes représentées par un titre	1 000,86	4,4%	1 000,86	4,4%	+ 0,0%		
Ressources non définitives (II)	8 805,53	38,6%	8 327,37	36,5%	+ 5,7%	7 093,83	33,3%
Ressources stables (III = I+II)	21 427,72	100,0%	22 841,65	100,0%	- 6,2%	21 283,18	100,0%
Immobilisations incorporelles et corporelles	99,44	0,4%	92,94	0,4%	+ 7,0%	91,91	0,4%
Participations	803,71	3,5%	470,71	2,1%	+ 70,7%	87,71	0,4%
Créances sur l'État, collectivités locales ou agences de l'État							
Créances rattachées : Filiales et entreprises liées (**)							
Créances rattachées : Autres participations (**)							
Prêts aux autres personnes morales et organismes (**) (***)	12 411,48	54,3%	12 419,10	54,4%	- 0,1%	12 173,42	57,2%
Prêts aux personnes physiques	3 687,86	16,1%	4 004,64	17,5%	- 7,9%	4 337,70	20,4%
Autres immobilisations financières et autres actifs	258,36	1,1%	275,41	1,2%	- 6,2%	288,90	1,4%
Emplois durables (IV)	17 260,85	75,6%	17 262,80	75,6%	- 0,0%	16 979,64	79,8%
Fonds de roulement (V = III-IV)	4 166,86	18,2%	5 578,85	24,4%	- 25,3%	4 303,54	20,2%

(*) Cette rubrique correspond aux fonds PEC reçus sous forme de prêts.

(**) Cette rubrique constitue la catégorie "prêts à personnes morales" dans les comptes annuels d'ALS.

(***) Cette rubrique comprend les intérêts courus et non courus contrairement aux rubriques correspondant aux créances rattachées.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020)

Note de lecture : les données concernant le poste des « amortissements et dépréciations » pour l'exercice 2018 ont été corrigées par rapport au RASF 2018.

9.4.2 Analyse de la durée de disponibilité des ressources stables

Le Tableau 9.21 ci-après présente l'évolution de la disponibilité des ressources stables.

Tableau 9.21 : Échéancier des ressources stables disponibles au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Valeurs annuelles		Soldes progressifs	
	Montant	%	Montant	%
Ressources stables totales au 31.12.2020	21 427,72	100,0%	21 427,72	100,0%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-2 522,77	-11,8%	18 904,95	88,2%
Échéance à N+2	-201,55	-0,9%	18 703,41	87,3%
Échéance à N+3	-200,90	-0,9%	18 502,50	86,3%
Échéance à N+4	-213,43	-1,0%	18 289,07	85,4%
Échéance à N+5	-208,66	-1,0%	18 080,41	84,4%
Échéance à N+6	-206,55	-1,0%	17 873,86	83,4%
Échéance à N+7	-215,58	-1,0%	17 658,27	82,4%
Échéance à N+8	-225,37	-1,1%	17 432,91	81,4%
Échéance à N+9	-265,27	-1,2%	17 167,64	80,1%
Échéance à N+10	-261,25	-1,2%	16 906,38	78,9%
Échéance à N+11	-275,01	-1,3%	16 631,37	77,6%
Échéance à N+12	-283,19	-1,3%	16 348,18	76,3%
Échéance à N+13	-292,91	-1,4%	16 055,26	74,9%
Échéance à N+14	-299,44	-1,4%	15 755,82	73,5%
Échéance à N+15	-308,76	-1,4%	15 447,06	72,1%
Échéance à N+16	-319,58	-1,5%	15 127,47	70,6%
Échéance à N+17	-324,09	-1,5%	14 803,38	69,1%
Échéance à N+18	-339,76	-1,6%	14 463,62	67,5%
Échéance à N+19	-374,13	-1,7%	14 089,49	65,8%
Échéance à N+20	-353,50	-1,6%	13 735,98	64,1%
Échéance de N+21 à N+25			13 735,98	64,1%
Échéance de N+26 à N+30			13 735,98	64,1%
Échéance de N+31 à N+35			13 735,98	64,1%
Échéance de N+36 à N+40			13 735,98	64,1%
Échéance à N+41 et au-delà			13 735,98	64,1%
Échéanciers incohérents ou indisponibles	-1 113,79	-5,2%	12 622,19	58,9%
Ressources définitives	12 622,19	58,9%		

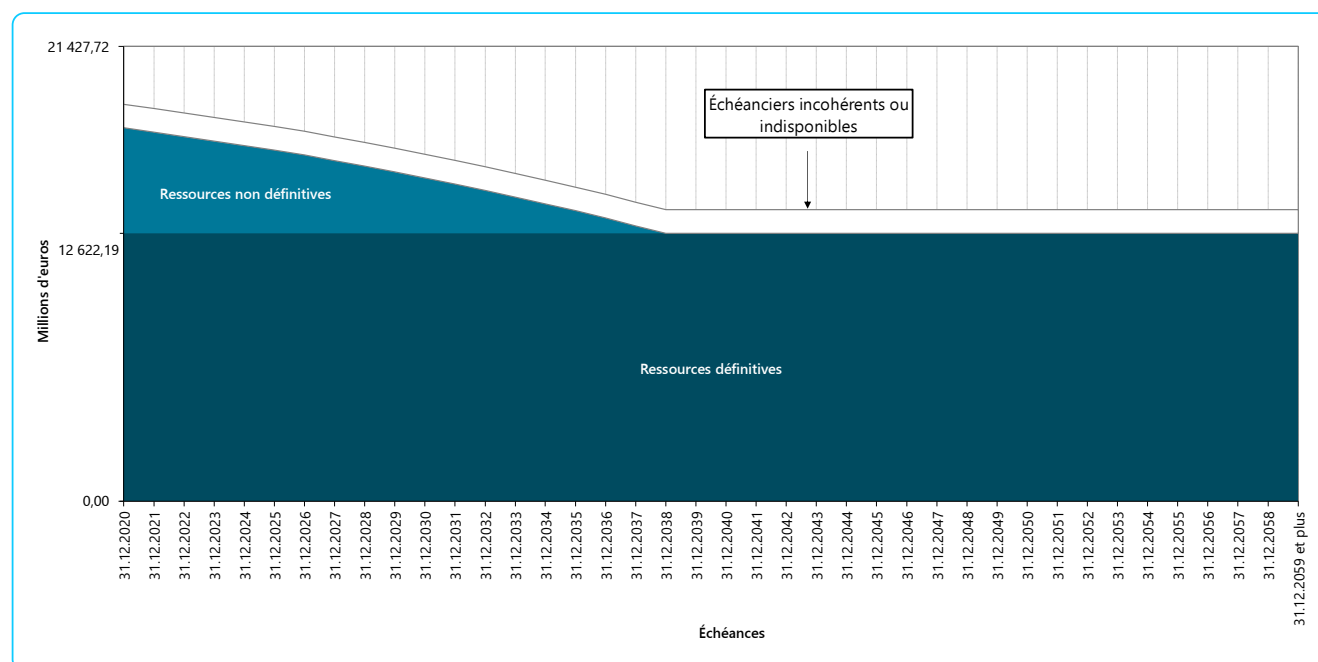
Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

À la lecture de ce tableau, il ressort que sur les ressources stables totales de 21 427,72 millions d'euros au 31 décembre 2020, 18 904,95 millions d'euros seront encore disponibles au 31 décembre 2021, sans tenir compte des ressources nouvelles, à savoir les nouveaux retours de prêts et les collectes futures. Le niveau des ressources stables disponibles baisse ensuite régulièrement pour tendre, au bout de vingt ans environ, vers le montant des ressources définitives observé en 2020, si l'on fait l'hypothèse que les ressources dont l'échéance n'est pas disponible sont remboursables avant ce terme. En effet, hormis les provisions dont l'impact en trésorerie est appelé à s'observer à court terme, la principale source de diminution des ressources est constituée par les remboursements aux entreprises des fonds PEC reçus sous forme de prêts, remboursements qui doivent intervenir dans un intervalle de temps inférieur ou égal à vingt ans.

Le Graphique 9.2 ci-dessous présente une structure par terme des ressources stables qui ne tiendrait compte ni des ressources nouvelles, ni des futurs emplois, permet de visualiser l'évolution ainsi analysée.



Graphique 9.2 : Structure par terme des ressources stables disponibles au 31.12.2020



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

9.4.3 Analyse de l'équilibre financier prospectif

La prise en compte de la réversibilité des emplois (retours de prêts principalement) et des décaissements liés aux ressources non définitives¹⁴⁸ permet d'apprécier l'équilibre annuel des flux impactant le fonds de roulement d'ALS. Le Tableau 9.22 en page 249 permet d'observer que l'appariement périodique entre les ressources et les emplois se traduit par des soldes positifs qui contribuent à une reconstitution des capacités d'intervention d'ALS.

Le cumul des soldes annuels se traduit par un fonds de roulement prospectif (prévisionnel) de 12 411,2 millions d'euros à terme. Ce fonds de roulement potentiel ne tient pas compte des ressources nouvelles, des futurs emplois et des risques de recouvrement des prêts accordés. Il donne une indication sur les capacités d'intervention d'ALS au cours des prochaines années et constitue un point de référence à partir duquel peuvent être formulées les hypothèses quant aux ressources nouvelles et aux emplois.

¹⁴⁸ Les ressources non définitives sont des fonds durables qui doivent être remboursés (dettes financières auprès de la CDC par exemple et fonds reçus des employeurs sous forme de prêts) et des provisions constituées pour couvrir des dépenses futures (engagements à réaliser, pour risques et charges).

Tableau 9.22 : Fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles

Rubriques	Dettes et provisions	Retours sur financements accordés			Valeurs annuelles		Fonds de roulement prospectif	
		Créances liées au fonds de garantie	Personnes morales	Personnes physiques	Montant	%	Montant	%
Fonds de roulement au 31.12.2020					4 166,86	35,36%	4 166,86	35,36%
Échéance inférieure ou égale à N+1	-2 522,77	14,45	537,64	335,93	-1 634,74	-13,87%	2 532,12	21,49%
Échéance à N+2	-201,55	1,14	536,53	306,92	643,04	5,46%	3 175,16	26,94%
Échéance à N+3	-200,90	0,61	532,53	287,74	619,97	5,26%	3 795,14	32,20%
Échéance à N+4	-213,43	0,31	524,01	268,58	579,47	4,92%	4 374,60	37,12%
Échéance à N+5	-208,66	0,13	520,16	251,17	562,79	4,78%	4 937,39	41,90%
Échéance à N+6	-206,55	0,06	510,95	234,28	538,73	4,57%	5 476,13	46,47%
Échéance à N+7	-215,58	0,06	493,31	209,98	487,77	4,14%	5 963,89	50,61%
Échéance à N+8	-225,37	0,07	480,41	184,37	439,48	3,73%	6 403,38	54,33%
Échéance à N+9	-265,27	0,02	462,75	162,73	360,22	3,06%	6 763,60	57,39%
Échéance à N+10	-261,25	0,02	439,17	156,97	334,91	2,84%	7 098,51	60,23%
Échéance à N+11	-275,01	0,01	401,27	133,30	259,57	2,20%	7 358,07	62,44%
Échéance à N+12	-283,19	0,01	375,55	123,03	215,40	1,83%	7 573,47	64,26%
Échéance à N+13	-292,91	0,01	364,79	104,57	176,45	1,50%	7 749,92	65,76%
Échéance à N+14	-299,44	0,01	413,28	92,27	206,12	1,75%	7 956,04	67,51%
Échéance à N+15	-308,76	0,01	401,31	85,98	178,54	1,51%	8 134,58	69,02%
Échéance à N+16	-319,58	0,01	323,99	84,59	89,00	0,76%	8 223,58	69,78%
Échéance à N+17	-324,09	0,00	309,20	82,63	67,74	0,57%	8 291,32	70,35%
Échéance à N+18	-339,76	0,01	322,76	63,62	46,62	0,40%	8 337,95	70,75%
Échéance à N+19	-374,13	0,02	343,86	43,60	13,35	0,11%	8 351,29	70,86%
Échéance à N+20	-353,50	0,04	369,94	42,31	58,79	0,50%	8 410,08	71,36%
Échéance de N+21 à N+25		0,03	1 531,37	246,36	1 777,77	15,08%	10 187,85	86,45%
Échéance de N+26 à N+30		0,04	825,87	6,53	832,44	7,06%	11 020,29	93,51%
Échéance de N+31 à N+35		0,04	727,95	0,00	727,98	6,18%	11 748,28	99,69%
Échéance de N+36 à N+40		0,01	652,45	0,00	652,46	5,54%	12 400,73	105,22%
Échéance à N+41 et au-delà		0,00	10,44	0,00	10,44	0,09%	12 411,17	105,31%
Échéanciers incohérents ou indisponibles et préfinancements	-1 113,79		7,62	480,08	-626,09	-5,31%	11 785,08	100,00%

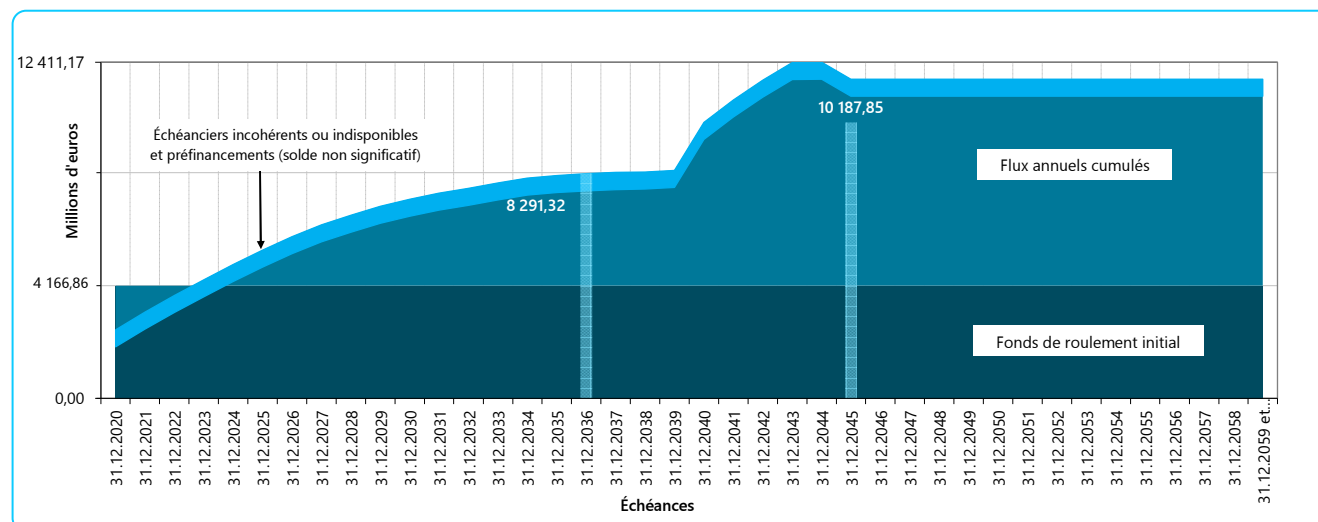
Source : ANCOLS (recueils définitifs exercice 2020).

Le Graphique 9.3 de la page suivante met en exergue le fait que le fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles¹⁴⁹ se constitue essentiellement au cours des seize prochaines années à l'issue desquelles il atteint 8 291,32 millions d'euros (soit 70,4% du potentiel total). La croissance est ensuite modérée sur les trois années suivantes qui marquent un palier autour de 8 410,1 millions d'euros. En 2045 le fonds de roulement prospectif atteint 10 187,8 millions. Ensuite, le rythme de la croissance annuel moyen est de 5,9% avant l'atteinte de 12 411,17 millions d'euros, soit le fonds de roulement prospectif final.

¹⁴⁹ Les ressources nouvelles sont les nouveaux retours de prêts et les collectes futures.



Graphique 9.3 : Évolution du fonds de roulement prospectif hors emplois nouveaux et hors ressources nouvelles



Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

9.5 ANALYSE FINANCIERE DES COMPTES CONSOLIDÉS

En application du règlement ANC n° 2017-02 du 2 juillet 2017, le groupe Action Logement est tenu d'établir des comptes consolidés. L'établissement des comptes consolidés fait l'objet d'une certification depuis l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Le groupe Action Logement applique des principes comptables liés à la forme juridique des entités mères, ce qui a une incidence sur la présentation des états financiers consolidés du groupe et des paliers de consolidation. En effet, le palier ALS présente ses états financiers sous format bancaire alors que l'entité mère ALG présente ses états financiers consolidés selon le règlement CRC n° 99-02 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et des entreprises publiques.

ALS est une société de financement et en tant que filiale « bancaire » d'un groupe¹⁵⁰, les comptes consolidés d'ALS doivent être intégrés dans les comptes consolidés du groupe Action Logement selon la nature des opérations réalisées par ALS. De ce fait, les créances et les dettes liées à l'activité de crédit d'une société de financement comme ALS doivent être maintenues dans les créances et les dettes d'exploitation au bilan consolidé.

Quant à l'entité mère ALG, elle revêt une forme associative.

Le groupe présente donc plusieurs particularités :

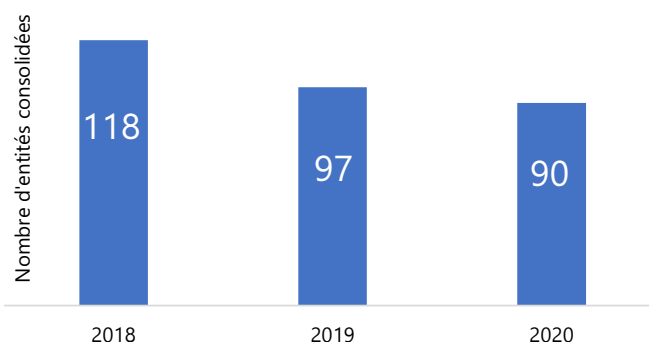
- une entité tête de groupe sous forme associative : Action Logement Groupe qui établit les comptes consolidés ;
- des entités ayant des structures juridiques différentes avec des particularités comptables spécifiques ;
- un périmètre de consolidation très réduit par rapport au périmètre du groupe Action Logement. Le périmètre du groupe Action Logement tend à diminuer depuis sa création en 2017. En effet, le groupe adopte une politique visant à regrouper ses entités en fonction de leur localisation géographique afin qu'elles soient plus influentes sur une zone donnée. De plus, les seuils d'inclusion des filiales dans le périmètre de consolidation ont été modifiés et réduisent le nombre d'entités consolidées¹⁵¹. Ainsi, le

¹⁵⁰ Le règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020 relatif aux comptes consolidés précise à l'article 271-4 sur les groupes multisectoriels le traitement comptable des entités appartenant à un secteur d'activité différent du groupe et la présentation des créances et dettes d'exploitation relative à l'activité de crédit d'une filiale de financement.

¹⁵¹ Voir paragraphe 9.5.1 page 35.

nombre d'entités consolidées s'élevait à 135 en 2017 au démarrage de l'exercice de consolidation des comptes, puis à 118 en 2018, 97 en 2019 et enfin 90 en 2020. Le périmètre de consolidation du groupe a été réduit de 45 entités depuis l'établissement des comptes consolidés.

Graphique 9.4 : Évolution du nombre d'entités consolidées aux titres des exercices 2020, 2019 et 2018



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

9.5.1 Analyse statique du périmètre du groupe Action Logement

Le périmètre du groupe Action Logement au 31 décembre 2020 comprend plusieurs périmètres :

- Le périmètre des entités bénéficiaires des financements de la PEEC de manière directe et indirecte ;
- Le périmètre juridique ou de détention d'Action Logement : il représente l'ensemble des détentions du groupe. Ce périmètre a été reconstitué par le groupe Action Logement sur la base du recensement réalisé auprès de l'ensemble des entités ;
- Le périmètre de consolidation qui est limité aux entités dépassant le seuil de consolidation défini par Action Logement. Ce seuil de consolidation est défini par des indicateurs propres à l'activité du groupe Action Logement. Jusqu'au 31 décembre 2019, les seuils de consolidation définis par le groupe Action Logement étaient les suivants : total du bilan supérieur à 6 millions d'euros et chiffre d'affaires supérieur à 5 millions d'euros, ou filiale gérant au moins 150 logements. Depuis l'exercice 2020, **le groupe a entrepris différentes analyses afin d'apprécier la pertinence des seuils de consolidation au regard du nouveau contexte**. Les résultats de ces études ont montré que la matérialité des seuils appliqués jusqu'à la fin de l'exercice 2019 n'étant plus en adéquation avec les enjeux stratégiques et la taille du groupe. Les seuils de consolidation ont été ajustés et sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2020. Les nouveaux critères d'inclusion sont les suivants :
 - Total du **bilan supérieur à 100 millions d'euros** et total du **chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros** ;
 - Ou filiales qui ne dépassent pas les seuils bilan et résultat mais qui détiennent **plus de 2 500 logements** ;
 - Ou holding qui ne dépasse pas les seuils mais qui contrôlent des filiales remplissant les conditions de seuils.



- Avec l'application de ces nouveaux seuils à compter du 1^{er} janvier 2020, il ressort que 30 filiales du palier immobilier soient en-deçà des nouveaux critères¹⁵². Néanmoins, dans la mesure où 27 d'entre elles sont amenées à sortir du périmètre sur le moyen terme (en vue de fusion, TUP¹⁵³, cession ou fin d'activité), seules **3 filiales ont été déconsolidées**. Ces dernières sont Maison Coopérative Champagne Ardenne (MCCA), Promo Pyrène et Coop Logis.
- Pour rappel, le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif au groupe Action Logement a défini au préalable les entités mères qui appartiennent au groupe. Parmi ces entités mères, on retrouve : ALG, ALI, ALS, AFL et APAGL. ALG constitue l'entité tête du groupe. À cela, s'ajoutent les filiales desdites entités mères. Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation regroupe 90 entités appartenant à ce périmètre alors qu'il était de 97 entités en 2019 et 118 en 2018. Ce rétrécissement est lié à la réorganisation des filiales du palier ALI par le biais de **mouvements de fusions et de TUP ainsi qu'aux nouveaux seuils d'inclusion dans le périmètre de consolidation**. Ces mouvements se poursuivront sur l'exercice 2021, jusqu'à ce que le groupe atteigne sa taille critique. Le périmètre de consolidation est réparti comme suit, comme l'indique le Tableau 9.23 :
- 88 entités en intégration globale ;
- 2 entités mises en équivalence ;
- 11 entités non intégrées : entités sorties du périmètre car certaines ont fusionné avec des filiales du groupe, ont été « tupées »¹⁵⁴ ou enfin ont été déconsolidées.

Tableau 9.23 : Évolution du périmètre de consolidation du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2020

Données en nombres	2020	2019	2018
Entités en Intégration Globale	88	95	116
+ Entités en Intégration Proportionnelle	0	2	2
+ Entités Mises en Équivalence	2		
= Total des entreprises intégrées	90	97	118
Entités non intégrées (*)	11	23	17

(*) Entités exclues du périmètre à la suite des opérations de fusions, TUP et déconsolidations compte tenu de l'actualisation des seuils de consolidations entre 2019 et 2020.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Les entités exclues du périmètre Action Logement sont celles qui ne respectent pas les nouveaux seuils de consolidation.

¹⁵² Information issue du Rapport des Commissaires aux Comptes des comptes consolidés 2020.

¹⁵³ Transmission Universelle de Patrimoine.

¹⁵⁴ Il s'agit des filiales détenues à 100 % par le groupe qui ont fait l'objet d'un transfert de la totalité de leur patrimoine vers le groupe.

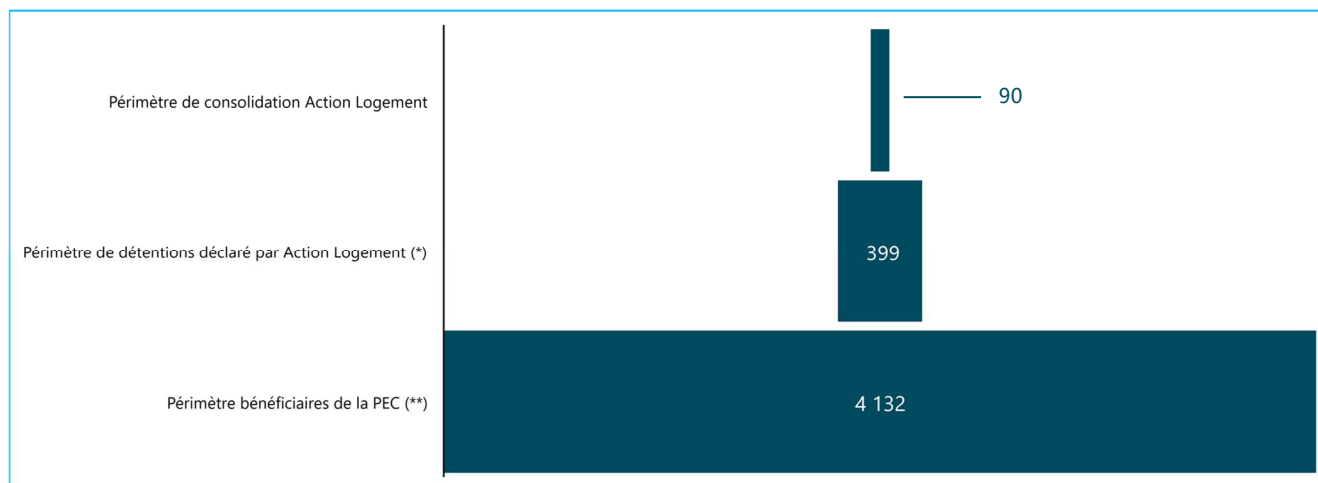
- Existence de trois paliers au sein du périmètre : comme indiqué ci-avant, le groupe Action Logement est constitué de l'entité tête de groupe, soit ALG et d'entités mères, soit ALS, ALI, et l'AFL qui ont chacune leur propre périmètre de consolidation ;
- Cas des entités combinées par ALG :
 - APAGL est une entité combinée par ALG ;
 - Le groupe AFL est un groupe combiné par ALG. Le groupe AFL établit des comptes consolidés, dont l'entité mère est l'association Foncière Logement et les filiales sont au nombre de 23. Deux nouvelles filiales ont été créées en décembre 2020 : SCI RU DIGNEO 2020 et SCI DI DIGNEO 2020 ;

En l'absence de lien capitalistique, les comptes du groupe AFL et ceux de l'APAGL sont combinés par ALG.

9.5.2 Analyse dynamique du périmètre du groupe Action Logement

Depuis la réforme Action Logement et le transfert de la quasi-intégralité des titres à l'entité ALI, le périmètre du groupe a connu des mouvements d'entrées et de sorties.

Graphique : 9.5 Périmètre d'Action Logement au titre de l'exercice 2020 (en nombre d'entités)



Source : ANCOLS.

Notes de lecture :

(*) Correspond aux détentions directes et indirectes. Le périmètre de détentions déclaré par Action Logement au 31 décembre 2020 est consultable sur le site de l'Agence : www.ancols.fr.

(**) Le montant des bénéficiaires de la PEC provient du Tableau 1.2 du chapitre 1. Pour rappel, au titre de 2019, le nombre d'entités bénéficiaires de la PEC s'élevait à 3 823 entités.

9.5.2.1 Périmètre d'Action Logement Groupe

Tableau 9.24 : Périmètre du groupe Action Logement au 31.12.2020¹⁵⁵

Le périmètre du groupe présenté dans le tableau ci-dessous tient compte des filiales non intégrées, qui sont au nombre de 11 au titre de l'exercice 2020, soit 90 entités au sein de ce périmètre. Quatre filiales ont intégré le groupe Action Logement au cours de l'exercice 2020.

- La SASU Foncière Transformation Immobilière (FTI) a été créée en juillet 2020. La filiale est détenue à 100% par Action Logement Immobilier. La filiale a pour vocation d'acheter des bureaux ou des locaux d'activité afin de les

¹⁵⁵ Le périmètre d'Action Logement Groupe comprend les périmètres d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier (voir respectivement sections 9.5.2.2 et 9.5.2.3 ci-après).



transformer en logements. Elle a bénéficié d'une enveloppe de dotation en fonds propres à hauteur de 260 millions d'euros dans le cadre de l'application du PIV.

► ALI consolide trois nouvelles entités au cours de l'exercice 2020 :

- CRONOS ;
- FONCIERE CRONOS ;
- In'Li Participations.

Ces trois filiales sont détenues en totalité par In'Li.

Enfin, en juillet 2020, Action Logement Immobilier a transformé l'ESH Logévie en Enéal et a souscrit seule à l'augmentation de capitale de cette dernière, à hauteur de 52 millions d'euros. C'est une foncière qui a pour vocation de racheter des établissements médico-sociaux à but non lucratif et d'en assurer le portage dans le but d'effectuer des opérations de restructuration et de rénovation du bâti. Enéal a pour objectif de proposer une nouvelle offre d'hébergement de qualité aux retraités à revenus modestes.

► Le périmètre du palier Action Logement Services est similaire à celui de l'année précédente.

	CODE ANCLOS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103581	824581623	ACTION LOGEMENT GROUPE	ASSOCIATION		Mère du groupe		
2	7500100034	443966510	AFL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
3	7500100083	497806331	APAGL	ASSOCIATION		Globale	100,00	100,00
4	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI	Passage IG à ME	ME	25,00	24,85
5	7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU		Mère du palier ALS	100,00	100,00
6	9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI		Globale	100,00	100,00
7	3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA		Globale	100,00	99,68
8	9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL		Globale	100,00	100,00
9	9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA		Globale	100,00	100,00
10	7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA		Globale	100,00	100,00
11	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI	100,00	100,00
12	6900050040	960506152	ALLIADE HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,81	97,35
13	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
14	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,10	97,65
15	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
16	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
17	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,77	98,66
18	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	58,33	84,66
19	2000500016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	53,41	80,11
20	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
21	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00
22	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,03	81,53
23	9200505265	884845405	CRONOS	SAS	Entrante	Globale	100,00	99,39
24	6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		Globale	66,31	99,46
25	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	57,44	85,94
26	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
27	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,40	87,48
28	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
29	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,33	97,48
30	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
31	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
32	9200505267	884884701	FONCIERE CRONOS	SAS	Entrante	Globale	100,00	99,39
33	7500535104	887642494	FONCIERE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS	Entrante	Globale	100,00	100,00
34	2100050013	154506381	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	63,29	94,27
35	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
36	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
37	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,36
38	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	64,51	96,76
39	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	83,27
40	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	90,58
41	6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	96,56
42	6000500012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	64,71	94,59
43	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	64,72	93,99
44	5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
45	5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM	Passage IP à IG	Globale	50,00	63,91
46	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	95,54
47	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	65,68	95,78
48	4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
49	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,23	96,13
50	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
51	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,39	99,39
52	7800530015	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,36	96,36
53	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,32
54	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	90,11	90,11
55	9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	SAS	Entrante	Globale	100,00	99,39
56	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	97,84	97,84
57	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,46	60,05
58	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,20	93,31
59	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,04	51,05
60	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
61	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
62	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,10
63	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
64	7600050033	367500899	LOGEO SEINE (ex LOGE SEINE ESTUAIRE)	SA d'HLM		Globale	65,40	98,09
65	3300050027	461201337	ENEAL (ex LOGEVIE)	SA d'HLM		Globale	61,71	99,77
66	5700050036	362801011	VIVEST (ex LOGIEST)	SA d'HLM		Globale	48,93	73,28
67	4500060013	86680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM	Liquidation	NI	0,00	0,00
68	7600050132	640500237	LOGIS SEINE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
69	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,55
70	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	48,89	81,68
71	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00
72	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,84	98,92
73	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	68,58	98,51
74	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	57,11	85,67
75	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	72,47
76	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
77	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	64,65	96,98
78	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,42
79	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00
80	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	43,59	65,37
81	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	95,06
82	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
83	400863326	382998540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,30
84	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,30
85	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,30
86	3800500135	314711979	SCI BERJALLENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION	SCI		Globale	100,00	96,30
87	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,55
88	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,74	92,51
89	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,00	74,31
90	7500532395	508067188	SGRHVS Montémpo	SAS	Passage IG à ME	ME	23,00	23,00



	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
91	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	77,93	77,93
92	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,35	95,67
93	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,55
94	3800050022	058502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		Globale (1)	35,43	53,15
95	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
96	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,70	92,21
97	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
98	6900860016	333977445	SOFONLY	SA		Globale	100,00	100,00
99	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,35	99,53
100	4500050015	086180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,00	93,00
101	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,30

(1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien qu'il ne contrôle pas plus de 50% de ces dernières.

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Notes de lecture : ME : mise en équivalence ; NI : non intégrée.

9.5.2.2 Périmètre d'Action Logement Services

Tableau 9.25 : Périmètre d'Action Logement Services au 31.12.2020

CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
7500103582	824541148	ACTION LOGEMENT SERVICES	SASU	Mère du palier ALS		
9200500245	444222046	ASTRIA FONCIER	SCI	Globale	100	100
3100531427	394003289	MA NOUVELLE VILLE	SA	Globale	100	99,68
7500534459	849167002	OPERATEUR NATIONAL DE VENTES	SA	Globale	100	100
9300862434	391969094	PROJIMMO CONSEIL	SARL	Globale	100	100
9300860024	382373116	SOLENDI EXPANSION	SA	Globale	100	100

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

9.5.2.3 Périmètre d'Action Logement Immobilier

Tableau 9.26 : Périmètre d'Action Logement Immobilier au 31.12.2020

	CODE ANCLOS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
1	7500103583	824538557	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	SASU		Mère du palier ALI		
2	6900050040	960506152	ALLIADÉ HABITAT	SA d'HLM		Globale	64,81	97,35
3	7500502178	333542892	APEC RESIDENCES	SCI	Passage IG à ME	ME	25,00	24,85
4	9200860025	381099050	ASTRIA DEVELOPPEMENT	SAS		Globale	100,00	100,00
5	6300050012	856200746	AUVERGNE HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,10	97,65
6	8900050020	705780666	BRENNUS HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
7	4700050021	025820044	CILIOPEE HABITAT	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
8	4200050042	564501377	CITE NOUVELLE	SA d'HLM		Globale	65,77	98,66
9	3300050068	458205382	CLAIRSIENNE	SA d'HLM		Globale	58,33	84,66
10	200050016	585980022	CLESENCE	SA d'HLM		Globale	53,41	80,11
11	7500050133	732013545	CODELOG	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
12	5300060020	556450161	COOP LOGIS	SCIC d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00
13	1900060023	309598159	COPROD	SCP d'HLM		Globale	50,03	81,53
14	9200505265	884845405	CRONOS	SAS	Entrante		100,00	99,39
15	6800050041	945651149	DOMIAL	SA d'HLM		Globale	66,31	99,46
16	3300050019	458204963	DOMOFRANCE	SA d'HLM		Globale	57,44	85,94
17	6900860073	331356980	EQUATURE	SARL		Globale	99,68	99,68
18	7500050497	612050591	ERIGERE	SA d'HLM		Globale	58,40	87,48
19	3500862423	412251753	ESPACIL CONSTRUCTION	SAS		Globale	100,00	100,00
20	3500050041	302494398	ESPACIL HABITAT	SA d'HLM		Globale	65,33	97,48
21	3500531878	559200423	ESPACIL RESIDENCES	SA		Globale	99,04	99,04
22	6200050047	616820205	FLANDRE OPALE HABITAT	SA d'HLM		Globale	47,86	71,78
23	9200505267	884884701	FONCIERE CRONOS	SAS	Entrante		100,00	99,39
24	7500535104	887642494	FONCIERE TRANSFORMATION IMMOBILIERE	SAS	Entrante		100,00	100,00
25	2100050013	154506381	HABELLIS	SA d'HLM		Globale	63,29	94,27
26	5900863228	408337707	HABITAT PRIVILEGE	SAS		Globale	99,43	99,43
27	6400050029	095580526	HABITELEM	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
28	7900050022	304326895	IMMOB. ATLANTIC AMENAGEMENT	SA d'HLM		Globale	50,06	69,36
29	7500050216	552141533	IMMOBILIERE 3F	SA d'HLM		Globale	64,51	96,76
30	7600050025	552141541	IMMOBILIERE BASSE SEINE	SA d'HLM		Globale	56,75	83,27
31	4500050064	967200049	3F CENTRE VAL DE LOIRE	SA d'HLM		Globale	65,16	90,58
32	6700050133	498273556	3F GRAND EST	SA d'HLM		Globale	66,66	96,56
33	600050012	415750868	3F SUD	SA d'HLM		Globale	64,71	94,59
34	8100050010	716820410	3F OCCITANIE	SA d'HLM		Globale	64,72	93,99
35	5900050224	775630015	3F NORD ARTOIS	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
36	5900050166	886380526	3F NOTRE LOGIS	SA d'HLM	Passage IP à IG	Globale	50,00	63,91
37	7500051033	495286098	3F RESIDENCES	SA d'HLM		Globale	66,67	95,54
38	7500050554	784825069	3F SEINE-ET-MARNE	SA d'HLM		Globale	65,68	95,78
39	4900050045	57201139	PODELIHA	SA d'HLM		Globale	65,98	98,97
40	6900050032	398115808	IMMOBILIERE RHONE-ALPES	SA d'HLM		Globale	66,23	96,13
41	7800530015	400142295	IMMOCILIA	SA		Globale	100,00	100,00
42	7500530018	602052359	IN'LI	SA		Globale	99,39	99,39
43	7800530015	955504097	IN'LI AURA	SA		Globale	96,36	96,36
44	6700530018	548501469	IN'LI GRAND EST	SA		Globale	96,54	96,32
45	600530012	955801253	IN'LI PACA	SA		Globale	90,11	90,11
46	9200505264	884854175	IN'LI PARTICIPATIONS	SAS	Entrante	Globale	100,00	99,39
47	3100530011	304234636	IN'LI SUD OUEST	SA		Globale	97,84	97,84
48	3100050029	600800825	LA CITE JARDINS	SA d'HLM		Globale	66,46	60,05
49	4400050065	856801360	LA NANTAISE D'HABITATIONS	SA d'HLM		Globale	62,20	93,31
50	3500050033	896580131	LA RANCE	SA d'HLM		Globale (1)	34,04	51,05
51	2700050025	683650345	LE LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	SA d'HLM		Globale	66,38	99,57
52	6100050014	096820121	LE LOGIS FAMILIAL	SA d'HLM		Globale	61,23	91,83
53	1300530039	057800070	LOCACIL	SA		Globale	78,15	78,10
54	9400530015	401523923	LOGEO HABITAT	SCP d'HLM		Globale	99,98	99,98
55	7600050033	367500899	LOGEO SEINE (ex LOGE SEINE ESTUAIRE)	SA d'HLM		Globale	65,40	98,09
56	3300050027	461201337	ENEAL (ex LOGEVIE)	SA d'HLM		Globale	61,71	99,77
57	5700050036	362801011	VIVEST (ex LOGIEST)	SA d'HLM		Globale	48,93	73,28
58	4500060013	86680303	LOGIS COEUR FRANCE	SCIC d'HLM	Liquidation	NI	0,00	0,00
59	7600050132	640500237	LOGIS SEINE	SA d'HLM	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
60	6900863320	343782009	MAISONS AXIAL	SAS		Globale	100,00	92,55
61	8100060018	715721163	MAISONS CLAIRES	SCP d'HLM		Globale (1)	48,89	81,68
62	5100060071	335680252	MCCA - MAISONS COOPERATIVE CHAMPAGNE ARDENNE	SCIC d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00
63	1000050016	562881292	MON LOGIS	SA d'HLM		Globale	99,84	98,92
64	2500050019	305918732	NEOLIA	SA d'HLM		Globale	68,58	98,51
65	1600050010	561820481	NOALIS	SA d'HLM		Globale	57,11	85,67
66	9702050038	303149983	OZANAM	SA d'HLM		Globale	50,00	72,47
67	1400530012	625950076	PARTELIOS RESIDENCE	SA		Globale	99,83	99,83
68	5100050024	335480679	PLURIAL NOVILIA	SA d'HLM		Globale	64,65	96,98
69	6900030029	957517154	PROCVIS RHONE	SACICAP		Globale	97,76	97,42
70	6500060026	572780542	PROMO PYRENE	SCP d'HLM	Déconsolidée sous seuil	NI	0,00	0,00



	CODE ANCOLS	CODE SIREN	DENOMINATION SOCIALE	FORME JURIDIQUE	MOUVEMENT	METHODE INTEGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTERET
71	3100050052	690802053	PROMOLOGIS	SA d'HLM		Globale (1)	43,59	65,37
72	1300030026	059800235	SACICAP MIDI MEDITERRANEE	SACICAP		Globale	50,00	95,06
73	6100050022	096220033	SAGIMSA	SA d'HLM		Globale (1)	19,18	28,76
74	400863326	38298540	SARL MAS PROVENCE	SARL		Globale	100,00	90,30
75	1300863327	443989850	SAS CIMH	SAS		Globale	95,00	90,30
76	400863331	707150157	SAS CIMMI	SAS		Globale	99,99	90,30
77	3800500135	314711979	SCI BERJALIEENNE DE CONSTRUCTION ET DE GESTION	SCI		Globale	100,00	96,30
78	6900863317	328146618	SEFI - SOCIETE ETUDES FONCIERES ET INVESTISSEMENT	SAS		Globale	100,00	92,55
79	7500050273	582142816	SEQENS	SA d'HLM		Globale	65,74	92,51
80	7500050547	304537525	SEQENS SOLIDARITE	SA d'HLM		Globale	50,00	74,31
81	7500532395	508067188	SGRHVS Montempo	SAS	Passage IG à ME	ME	23,00	23,00
82	9704050053	310895172	SHLMR - Palier SA D'HLM DE DE LA REUNION	SA d'HLM		Globale	77,93	77,93
83	9701050012	303121255	SIKOA	SA d'HLM		Globale	66,35	95,67
84	6900863294	391577608	SLCI - SOCIETE LYONNAISE DE COORDINATION IMMOBILIERE	SA		Globale	95,00	92,55
85	3800050022	058502329	SOCIETE DAUPHINOISE POUR L'HABITAT	SA d'HLM		Globale (1)	35,43	53,15
86	9701530046	343970000	SOCIETE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT A LA MARTINIQUE	SCI	Fusion / TUP	NI	0,00	0,00
87	5400050039	773800149	SOCIETE LORRAINE D'HABITAT	SA d'HLM		Globale	61,70	92,21
88	7600050041	582750568	SODINEUF HABITAT NORMAND	SA d'HLM		Globale	51,26	51,26
89	6900860016	333977445	SOFOONLY	SA		Globale	100,00	100,00
90	1300050013	573620754	UNICIL	SA d'HLM		Globale	66,35	99,53
91	4500050015	086180387	VALLOIRE HABITAT	SA d'HLM		Globale	62,00	93,00
92	3400863586	502552433	VILLAS BELLA	SAS		Globale	100,00	90,30

(1) L'existence de pactes d'actionnaires permet au groupe d'exercer un contrôle exclusif sur certaines filiales bien qu'il ne contrôle pas plus de 50% de ces dernières.

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Notes de lecture : ME : mise en équivalence ; NI : non intégrée.

9.5.3 Analyse des comptes consolidés

9.5.3.1 Groupe Action Logement

Les comptes consolidés du groupe comprennent les comptes consolidés des paliers ALI, et les comptes combinés de l'AFL et la combinaison des comptes de l'APAGL.

L'analyse des comptes consolidés du groupe sera succincte et privilégiera l'analyse des comptes consolidés de chaque palier. Enfin, l'analyse des comptes consolidés s'effectue sur les valeurs nettes ANCOLS¹⁵⁶.

¹⁵⁶ Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'agence.

Tableau 9.27 : Bilan consolidé groupe Action Logement au 31.12.2020¹⁵⁷

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT	Valeurs nettes ANCOLS (*)	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT		
Ecarts d'acquisition										26 185
Immobilisations incorporelles	6 905 061	-2 395 453	4 509 608		4 509 608	4 616 459		4 616 459	-	4 753 816
Immobilisations corporelles	88 472 956	-25 077 778	63 395 178		63 395 178	59 912 498		59 912 498	+	55 215 790
Terrains et constructions - parc locatif	86 843 480	-24 629 326	62 214 154		62 214 154	58 688 848	55 648	58 744 496	+	54 224 986
Autres immobilisations corporelles	1 629 476	-448 452	1 181 024		1 181 024	1 223 650	-55 648	1 168 002	+	911 834
Immobilisations corporelles en cours										78 969
Immobilisations financières	1 150 320	-314 928	835 392		835 392	822 609		822 609	+	688 464
Titres de participation	463 220	-51 813	411 407		411 407	379 382		379 382	+	363 290
Prêts accordés	128 728	-3 456	125 272		125 272	131 736		131 736	-	212 321
Autres immobilisations financières	558 372	-259 659	298 713		298 713	311 491		311 491	-	112 853
Titres intra groupe	-48		-48		-48					
Titres mis en équivalence	2 456		2 456		2 456					
Total Actif Immobilisé	96 530 745	-27 788 159	68 742 586		68 742 586	65 351 566		65 351 566	+	60 684 254
Créances liées aux activités de financement	10 436 384	-281 560	10 154 824	4	10 154 828	10 461 368	4	10 461 372	-	10 718 256
Stocks et en-cours	1 136 528	-62 743	1 073 785		1 073 785	956 409		956 409	+	917 083
Clients et comptes rattachés	1 126 684	-455 693	670 991		670 991	699 571		699 571	-	659 722
Créances - subventions à recevoir	1 304 000	-4	1 303 996		1 303 996	1 138 991		1 138 991	+	999 075
Autres créances et comptes de régularisation	810 624	-15 944	794 680		794 680	778 729		778 729	+	1 117 441
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	8 285 368	-577	8 284 791		8 284 791	9 034 628		9 034 628	-	8 338 769
Total Actif Circulant	12 663 204	-534 961	12 128 243		12 128 243	12 608 329		12 608 329	-	12 032 089
Total Actif	119 630 333	-28 604 680	91 025 653	4	91 025 657	88 421 263	4	88 421 267	+	83 434 599
Capital et réserves			33 113 147	2	33 113 149	31 602 083		31 602 083	+	30 239 744
Résultat de l'exercice			-283 682		-283 682	1 384 768		1 384 768	-	1 145 019
Subventions PEEC										
Fonds propres (part du groupe)			32 829 465	2	32 829 467	32 986 850		32 986 850	-	31 384 763
Intérêts minoritaires			1 667 459	2	1 667 461	1 651 828	4	1 651 832	+	1 577 471
Subventions d'investissement nettes			5 660 229		5 660 229	5 484 632		5 484 632	+	5 310 755
Capitaux propres			40 157 153		40 157 153	40 123 310		40 123 314	+	38 272 989
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			467 863		467 863	446 086		446 086	+	459 066
Autres provisions pour risques et charges			570 933		570 933	560 331		560 331	+	502 417
Provisions			1 038 796		1 038 796	1 006 417		1 006 417	+	961 483
Emprunts et dettes financières			40 032 921	-1 000 863	39 032 058	38 150 585	-1 000 861	37 149 724	+	35 009 734
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			39 296 098	-1 000 863	38 295 235	37 428 850	-1 044 022	36 384 828	+	34 321 357
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			14 570		14 570	14 819		14 819	-	13 458
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			722 253		722 253	706 916	43 161	750 077	-	674 919
Dettes liées aux activités de financement			7 537 784	1 000 863	8 538 647	6 973 817	1 000 861	7 974 678	+	6 896 209
Fournisseurs et comptes rattachés			1 038 373		1 038 373	967 247		967 247	+	1 017 397
Dettes fiscales et sociales			559 823		559 823	555 156		555 156	+	584 323
Dettes - Subventions à payer			264		264	509		509	-	263
Autres dettes et comptes de régularisation			660 539		660 539	644 222		644 222	+	692 201
Dettes	49 829 704		49 829 704	4	49 829 704	47 291 536		47 291 536	+	44 200 128
Total Passif			91 025 653	4	91 025 657	88 421 263	4	88 421 267	+	83 434 599

(*) Les valeurs nettes ANCOLS sont les données consolidées du groupe qui ont été reconstituées par l'Agence.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note : le montant qui figure dans la colonne « Retraitements » correspond à l'emprunt obligataire émis par ALS au titre de l'exercice 2019 à hauteur de 1 milliard d'euros et aux intérêts courus non échus liés à cet emprunt à hauteur de 863 000 euros (dont 2000 euros au titre de l'exercice 2020). Le groupe AL comptabilise cette opération dans les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, alors qu'il est à comptabiliser dans les dettes liées aux activités de financement. L'Agence a effectué la correction au titre des exercices 2019 et 2020.

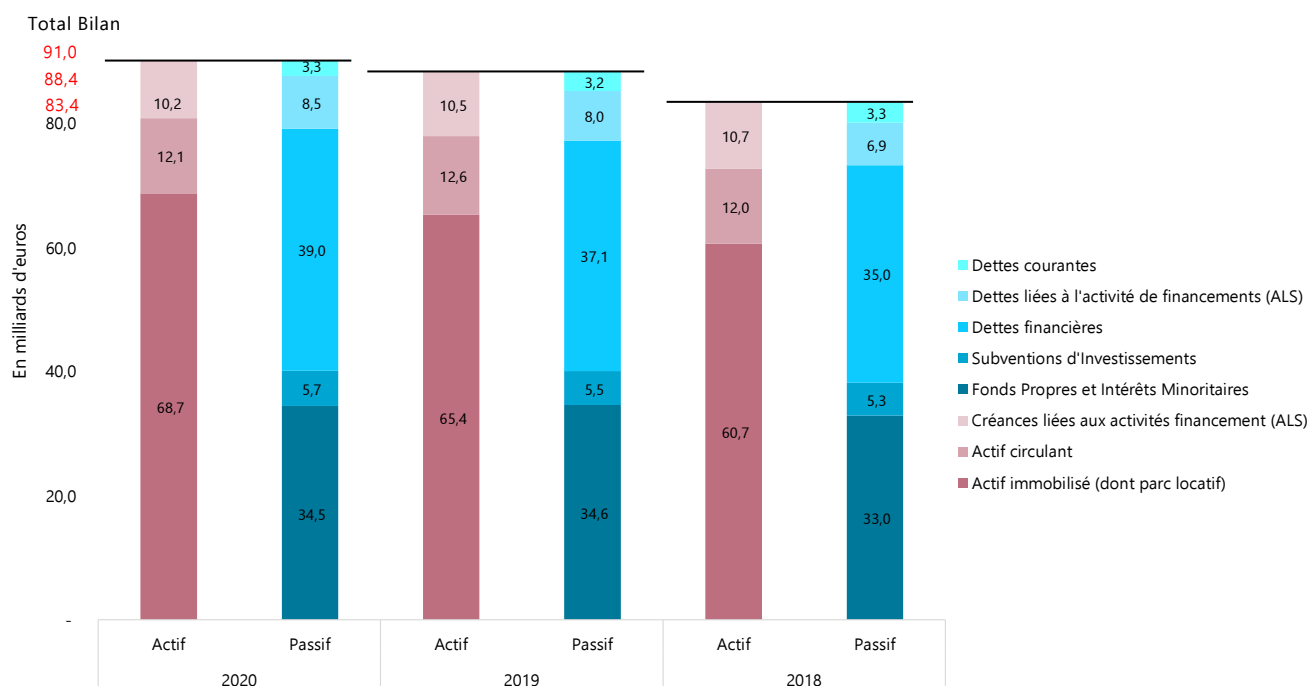
Conformément au règlement 2020-01 de l'ANC relatif aux comptes consolidés, les subventions d'investissement sont incluses dans les capitaux propres du groupe.

Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière du groupe, le Graphique 9.6 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan du groupe Action Logement pour les exercices 2018, 2019 et 2020. On constate que la structure financière est similaire sur les trois années.

¹⁵⁷ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du bilan consolidé du groupe Action Logement.



Graphique 9.6 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan du groupe Action Logement



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note de lecture : les dettes courantes sont composées des provisions, dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et autres dettes.

L'actif circulant est composé des stocks, clients et comptes rattachés, subventions à recevoir, trésorerie (disponibilités et valeurs mobilières de placement) et autres créances. L'actif immobilisé se compose des immobilisations corporelles, incorporelles et financières.

Le total du bilan s'élève à 91 milliards d'euros au 31 décembre 2020 contre 88,4 milliards d'euros au 31 décembre 2019 et 83,4 milliards au 31 décembre 2018.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé du groupe Action Logement sont les suivants :

- La valeur nette du parc locatif s'élève à **62 214,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 58 744,5 millions d'euros en 2019, soit une progression de 5,9% sur la période** pour un parc de logements social et intermédiaire¹⁵⁸ de **1 085 760 logements en 2020 contre 1 066 999 logements en 2019**. Ce parc concerne à hauteur de **96,7% les filiales qui appartiennent au palier ALI**, dont l'analyse détaillée figure au point 9.5.3.4 du présent chapitre.

9

9.5.3.2 Zoom sur les données RPLS159 du parc de logement social du groupe Action Logement

- Au 1^{er} janvier 2020, le groupe Action Logement représente **17,4% du parc du logement social tout Organisme de Logement Social (OLS) confondu**, et 38,4% en ce qui concerne exclusivement les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH). Le groupe détient **900 984 logements au 1^{er} janvier 2020 contre 866 615 au 1^{er} janvier 2019**, ce qui en fait un acteur important du secteur. Le Tableau 9.28 fait état du nombre de logements détenus par les différentes familles du logement social au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} janvier 2019.

¹⁵⁸ Données consolidées du groupe Action Logement. Au titre de l'exercice 2020, l'agence tient compte de l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, à savoir le nombre de logements et les équivalents logements (foyers et résidences).

¹⁵⁹ Les données RPLS sont déclarées au 1^{er} janvier de l'année N-1.

Le groupe Action Logement se distingue par une hausse de son parc de 4% contre 1,3% pour l'ensemble du secteur. Son poids dans le secteur en termes de nombre de logements, passe de 16,9% au 1^{er} janvier 2019 à 17,4% au 1^{er} janvier 2020.

Tableau 9.28 : Parc du logement social au 1^{er} janvier 2019 et au 1^{er} janvier 2020

Données en nombre

Famille bailleurs	Bailleurs	1 ^{er} janvier 2020		1 ^{er} janvier 2019		Variations (unité)	Variations (%)
		Nombre de logements	%	Nombre de logements	%		
ESH - entités ALS	ONV	556	0,0%			556	
ESH - entités ALI	Filiales 3F	259 945	5,0%	252 921	4,9%	7 024	2,8%
	Filiales ou affiliés Seqens	93 455	1,8%	84 297	1,6%	9 158	10,9%
	Autres filiales d'ALI	547 028	10,6%	529 397	10,3%	17 631	3,3%
	Total entités ALI	900 428	17,4%	866 615	16,9%	33 813	3,9%
	Total entités AL	900 984	17,4%	866 615	16,9%	34 369	4,0%
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	189 047	3,6%	185 737	3,6%	3 310	1,8%
	CDC Habitat social	169 368	3,3%	166 274	3,3%	3 094	1,9%
	Filiale Batigère	71 990	1,4%	70 142	1,4%	1 848	2,6%
	Autres entités SA HLM	1 015 730	19,6%	1 020 270	19,9%	- 4 540	-0,4%
	Total autres entités	1 446 135	27,9%	1 442 423	28,2%	3 712	0,3%
	Total entités ESH	2 347 119	45,3%	2 309 038	45,1%	38 081	1,6%
OPH	OPH	2 331 932	45,0%	2 325 593	45,5%	6 339	0,3%
SEM	SEM	457 982	8,8%	442 366	8,6%	15 616	3,5%
COOP	COOP	46 569	0,9%	38 200	0,7%	8 369	21,9%
		5 183 602	100%	5 115 197	100%	68 405	1,3%

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019 et 1^{er} janvier 2020 – France dont DROM.

Notes de lecture : le nombre de logements au 1^{er} janvier 2019 pour les ESH consolidées par le groupe AL s'élève à 852 254 (source RASF 2019) contre 866 615 (RPLS). La raison principale de cet écart avec les chiffres présentés dans le présent chapitre est l'actualisation des périmètres de consolidation d'Action Logement d'un exercice à l'autre ainsi que les traitements faits par l'ANCOLS sur ces données.

Au 1^{er} janvier 2020, le groupe 3F détient 259 945 logements contre 253 411 d'après le RPAC 2020. La progression du parc au sein des filiales 3F entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020 s'explique principalement par la construction neuve qui représente 5 752 (85,8%) des entrées en gestion, comme précisé dans le rapport de gestion 2020 du groupe 3F.

L'Opérateur National de Vente (ONV), créée le 14 mars 2019, est chargée d'acquérir des immeubles en lots auprès d'organismes HLM et de les revendre à l'unité. L'agence a constaté que les achats de logements se faisaient en priorité auprès du groupe AL, et en particulier auprès d'ALI.

- Comme présenté dans le Tableau 9.29, l'âge médian des logements sociaux appartenant aux filiales du groupe Action Logement s'élève à 35 ans sur la période. Au 1^{er} janvier 2020, ce parc est relativement jeune au regard du parc du logement social global (âge médian de 42 ans), du parc de la famille des ESH (37 ans) et des entités ESH hors groupe AL (38 ans). Plus précisément, l'âge médian des entités du groupe Batigère se situe à 48 ans. Quant au parc de logement sociaux de l'entité CDC Habitat social, la médiane se situe à 35 ans, contre 34 ans au 1^{er} janvier 2019. La médiane du parc locatif social du groupe Habitat en région est quasiment similaire à la médiane du parc locatif social des filiales d'ALI puisqu'elle se situe à 35 ans, contre 34 ans au 1^{er} janvier 2019. Au sein du groupe ALI, les logements des bailleurs filiales ou affiliés Seqens se démarquent par un âge médian élevé (40 ans au 1^{er} janvier 2020). En effet, l'année d'achèvement de la construction de leurs immeubles se situe entre 1960 et 1990 pour près de 70% d'entre eux. À l'inverse, les logements appartenant aux bailleurs filiales 3F sont les plus récents (33 ans au 1^{er} janvier 2020) : plus de la moitié (59,9%) de ce parc présente une année d'achèvement postérieure aux années 1980.



Tableau 9.29 : Age médian du parc du logement social au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} janvier 2019

Données en nombre

Famille	Bailleurs	1 ^{er} janvier 2020	1 ^{er} janvier 2019
ESH - entités ALS	ONV	31	
ESH - entités ALI	Filiales 3F	33	33
	Filiales ou affiliés Seqens	40	39
	Autres filiales d'ALI	35	35
	Médiane ALI	35	35
	Médiane AL	35	35
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	35	34
	CDC Habitat social	35	34
	Filiale Batigère	48	48
	Autres entités SA HLM	39	37
	Médiane autres entités	38	37
	Médiane ESH	37	37
OPH	OPH	46	46
SEM	SEM	31	30
COOP	COOP	23	19
Médiane		42	42

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019 et 1^{er} janvier 2020 – France dont DROM.

- Les ESH du groupe Action Logement contribuent aux deux tiers (56,5%) des nouvelles entrées dans le parc social des ESH au 1^{er} janvier 2020 alors qu'elles ne représentent que 38,4% des logements sociaux détenus par la famille des ESH à la même période. Ce sont les « autres filiales ALI » qui sont à l'origine de cette surreprésentation puisqu'elles représentent à elles seules 28% des nouvelles entrées dans le parc social des ESH au 1^{er} janvier 2020. Alors que les mises en première location sont en baisse (-12,7%) du 1^{er} janvier 2019 au 1^{er} janvier 2020, les nouvelles entrées dans le parc diminuent davantage sur la période (-27%). Il en résulte une baisse de la différence entre les nouvelles entrées et les mises en première location. L'écart observé passe de 46 050 logements au 1^{er} janvier 2019 à 26 022 logements au 1^{er} janvier 2020.

Tableau 9.30 : Nouvelles entrées de logements dans le parc social des ESH et mise en première location au 1^{er} janvier 2020

Données en nombre

Famille	Bailleurs	1 ^{er} janvier 2020			1 ^{er} janvier 2019		
		Nouvelles entrées	Mises en location	Différence	Nouvelles entrées	Mises en location	Différence
ESH - entités ALS	ONV	477					
ESH - entités ALI	Filiales 3F	10 899	5 028	5 871	7 502	6 256	1 246
	Filiales ou affiliés Seqens	9 289	2 387	6 902	9 167	2 161	7 006
	Autres filiales d'ALI	20 183	12 742	7 441	22 136	14 443	7 693
	Total entités ALI	40 371	20 157	20 214	38 805	22 860	15 945
	Total entités AL	40 848	20 157	20 691	38 805	22 860	
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	2 838	2 784	54	4 235	4 267	- 32
	CDC Habitat social	3 929	4 196	- 267	5 041	3 531	1 510
	Filiale Batigère	1 402	1 357	45	2 822	2 480	342
	Autres entités SA HLM	23 160	17 661	5 499	47 996	19 711	28 285
	Total autres entités	31 329	25 998	5 331	60 094	29 989	30 105
	Total entités ESH	72 177	46 155	26 022	98 899	52 849	46 050

Source : données et terminologies issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2019 et 1^{er} janvier 2020 – France.

Notes de lecture : nouvelle entrée : entrée du logement dans le patrimoine locatif du bailleur ; mise en première location : première mise en location du logement.

- Les logements du parc social se situent majoritairement en Île-de-France (26,2%), en Auvergne-Rhône-Alpes (11,2%) et en Hauts-de-France (11,2%) au 1^{er} janvier 2020. Ces 3 régions représentent près de la moitié du

parc total du logement social (48,5%), comme l'indique la Carte 5 ci-après. Au 1^{er} janvier 2019, la répartition était similaire. Le nombre de logements situés en Île-de-France s'élève à 1 357 338 au 1^{er} janvier 2020 contre 1 340 114 au 1^{er} janvier 2019.

Les logements sociaux détenus par les filiales du groupe Action Logement situés en région Ile-de-France pèsent 28,9% en 2020 contre 29,5% en 2019, soit une hausse de 5 232 logements. Ils représentent 260 500 logements sur un total de 900 984 logements. Les logements des filiales du groupe 3F couvrent plus de la moitié des logements situés en Ile-de-France. En deuxième position se place la région Auvergne-Rhône-Alpes, les logements sociaux du périmètre AL pesant 12,2% des logements du groupe, suivi de la région Grand Est avec 10,3% des logements, ce qui diffère de la répartition nationale des logements du parc social global puisque la région Hauts-de-France se situe en troisième position. Cette différence s'explique par les logements sociaux détenus par les filiales du groupe Habitat en région¹⁶⁰, dont une grande partie sont situées dans la région Nord-Pas-de-Calais. Les trois régions couvrent 51,4% du parc du groupe. La Nouvelle-Aquitaine vient en quatrième position, comptant 73 979 logements, soit 8,2% du parc du groupe. Cela s'explique par la présence des entités Domofrance et Promologis qui détiennent respectivement 29 654 logements et 26 185 logements au 1^{er} janvier 2020. Le nombre de logements situés dans la région des Hauts-de-France s'élève à 65 371 faisant de cette dernière la cinquième région en termes de représentativité.

Tableau 9.31 : Répartition régionale du parc du logement social et du parc du groupe AL au 1^{er} janvier 2020 et au 1^{er} janvier 2019

Données en nombre

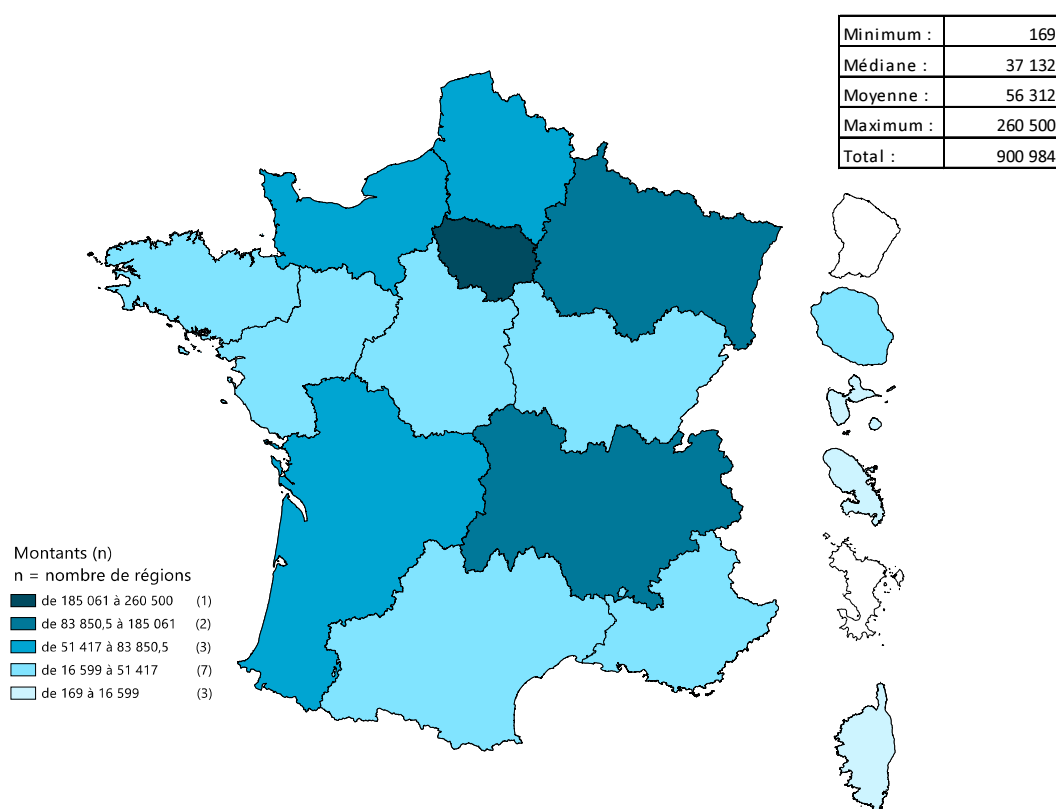
Rubriques	01.01.2020				01.01.2019			
	Nombre de logements parc social	%	Nombre de logements parc du groupe AL	%	Nombre de logements parc social	%	Nombre de logements parc du groupe AL	%
Île-de-France	1 357 338	26,2%	260 500	28,9%	1 340 114	26,2%	255 268	29,5%
Auvergne-Rhône-Alpes	578 605	11,2%	109 622	12,2%	572 347	11,2%	89 985	10,4%
Hauts-de-France	578 249	11,2%	65 371	7,3%	575 018	11,2%	64 821	7,5%
Grand Est	422 654	8,2%	92 915	10,3%	420 302	8,2%	91 276	10,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	326 423	6,3%	37 381	4,1%	319 523	6,2%	35 483	4,1%
Nouvelle-Aquitaine	313 163	6,0%	73 979	8,2%	306 594	6,0%	72 206	8,3%
Normandie	308 655	6,0%	62 470	6,9%	308 529	6,0%	61 999	7,2%
Occitanie	303 321	5,9%	39 375	4,4%	296 917	5,8%	38 488	4,4%
Pays de la Loire	235 403	4,5%	36 882	4,1%	231 282	4,5%	36 213	4,2%
Centre-Val de Loire	199 702	3,9%	29 115	3,2%	194 414	3,8%	28 703	3,3%
Bourgogne-Franche-Comté	192 368	3,7%	26 206	2,9%	190 761	3,7%	26 205	3,0%
Bretagne	183 707	3,5%	22 966	2,5%	180 671	3,5%	22 639	2,6%
La Réunion	77 048	1,5%	26 384	2,9%	75 509	1,5%	25 771	3,0%
Guadeloupe	37 119	0,7%	7 417	0,8%	36 915	0,7%	7 453	0,9%
Martinique	33 936	0,7%	10 232	1,1%	33 163	0,6%	9 936	1,1%
Guyane	18 920	0,4%		0,0%	18 243	0,4%		0,0%
Corse	14 976	0,3%	169	0,0%	14 620	0,3%	169	0,0%
Mayotte	2 015	0,0%		0,0%	275	0%		0%
Nombre de logements	5 183 602	100%	900 984	100%	5 115 197	100%	866 615	100%

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1er janvier 2019 et 1er janvier 2020 – France dont DOM.

¹⁶⁰ Le groupe Habitat en Région ne fait pas partie du groupe Action Logement.



Carte 5 : Répartition régionale du parc de logements sociaux du groupe Action Logement au 1^{er} janvier 2020



Discrétisation selon la méthode de Jenks (minimisation des variances intra-classes et maximisation de la variance interclasse). Cette carte a été réalisée selon le découpage territorial applicable au 1^{er} janvier 2016.

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1^{er} janvier 2020 – France dont DROM.

- Les immobilisations financières augmentent légèrement entre 2019 et 2020. Elles s'élèvent à 835,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 822,6 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le poste est majoritairement composé de deux rubriques : les titres de participations et les titres immobilisés.

Les titres de participation s'élèvent à 411,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2020, contre 379,4 millions d'euros au titre de 2019. Le solde évolue principalement en fonction des différentes opérations de regroupement qui ont eu lieu au cours de l'année 2020 au sein des filiales détenues par ALI : 8 entités, dont 6 entités HLM, anciennement consolidées au 31 décembre 2019 ont fusionné dans des filiales ALI au cours de 2020 et une entité a été liquidée au cours de l'exercice. La mise en place des nouveaux seuils d'inclusion au périmètre de consolidation a conduit à la déconsolidation de 3 entités et par conséquent la réintégration de ces titres dans le solde des titres de participations (voir point 9.5.2.3 ci-dessus). De plus, quatre nouvelles filiales ont intégré le périmètre du groupe Action Logement au cours de l'exercice 2020, plus précisément le sous palier ALI : la Foncière de Transformation Immobilière (FTI), In'Li Participations, Foncière Cronos et Cronos.

Les titres immobilisés s'élèvent à 237 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 239 millions d'euros au 31 décembre 2019. La variation s'explique essentiellement par deux principales opérations : une augmentation de 6,4 millions d'euros liée au passage en intégration globale (anciennement intégrée proportionnellement par le groupe) de Notre Logis, devenue 3F Notre Logis à la suite de la fusion avec 3F Nord Artois et une diminution de 8,5 millions d'euros liée au reclassement en titres de participation de Terrae Optima 1 et de la SEDRE (respectivement -4,1 millions d'euros et -3,9 millions d'euros). D'autre part, les titres immobilisés comprennent

174 millions d'euros détenus par l'AFL qui correspondent à la souscription à un Fonds Commun de Placement auprès d'ECOFI.

- Les créances liées aux activités de financement s'élèvent à 10 154,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 10 461,4 millions d'euros en 2019. Cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales hors groupe) et ne concerne que le palier ALS. L'analyse sera présentée de manière détaillée au point 9.5.3.3 de ce présent chapitre.
- Les stocks s'élèvent à 1 073,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 956,4 au titre de l'exercice 2019, ce poste n'appelant pas de remarque particulière.
- Les créances clients et comptes rattachés : le poste diminue entre 2019 et 2020, le montant était de 699,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 et s'élève à 671 millions d'euros au 31 décembre 2020. Le tableau ci-après présente la ventilation des créances octroyées par le groupe et par palier (ALI, ALS et entités ALG) au titre des deux exercices. Celles-ci sont dépréciées dès qu'apparaît une perte probable. La méthode de dépréciation est identique à celle de 2019.

Tableau 9.32 : Évolution des créances liées à l'activité locative du groupe Action Logement au 31.12.2020, 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros	Exercice 2020					Exercice 2019					Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Groupe AL	Entités ALG	Entités ALS	Entités ALI	Eliminations entre secteurs (*)	Groupe AL	Entités ALG	Entités ALS	Entités ALI	Eliminations entre secteurs (*)		
Clients et comptes rattachés	142,6	0,4	22,5	125,5	-5,8	156,6	0,0	24,5	142,3	-10,3	-9,0%	151,9
Locataires et organismes payeurs d'APL	984,1	52,0	3,1	929,0	0,0	973,6	50,1	0,3	923,2	0,0	1,1%	922,8
Clients et comptes rattachés	1 126,7	52,4	25,5	1 054,5	-5,8	1 130,2	50,1	24,9	1 065,5	-10,3	-0,3%	1 074,7
Dép. clients et comptes rattachés	-3,9	0,0	-0,8	-3,1	0,0	-4,1	0,0	-0,5	-3,6	0,0	-5,3%	-5,4
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-451,8	-25,1	0,0	-426,8	0,0	-426,6	-24,9	-0,1	-401,7	0,0	5,9%	-408,0
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-455,7	-25,1	-0,8	-429,9	0,0	-430,7	-24,9	-0,5	-405,3	0,0	5,8%	-413,3
Clients et comptes rattachés	671,0	27,3	24,8	624,7	-5,8	699,6	25,3	24,3	660,2	-10,2	-4,1%	661,3

(*) Les éliminations entre secteurs sont courantes au sein du périmètre de consolidation. Elles correspondent aux opérations d'éliminations intragroupes entre le périmètre ALI et le périmètre ALS.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Il convient de rappeler que l'activité locative concerne essentiellement les entités appartenant au palier ALI, comme en témoigne le tableau ci-dessus. Une analyse détaillée des créances ALI sera effectuée au point 9.5.3.4 du chapitre.

- Les subventions à recevoir passent de 1 139 millions d'euros à 1 304 millions d'euros en 2020 et concernent les filiales du périmètre ALI et seront présentées dans la partie 9.5.3.4 de ce chapitre.
- La trésorerie nette¹⁶¹ du groupe passe de 8,9 milliards d'euros à 8,1 milliards d'euros sur la période, soit une baisse de 9%. Le groupe conserve un niveau de trésorerie confortable, provenant essentiellement de ses deux paliers que sont ALS pour 4,5 milliards d'euros et ALI pour 2,7 milliards d'euros. La trésorerie du palier ALS diminue de 24% entre 2019 et 2020. Cette baisse est liée aux investissements effectués dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) et de la Convention Quinquennale. En 2020, comme en 2019, elle est principalement composée de placements de trésorerie comme illustré dans le Tableau 9.33 ci-dessous. La trésorerie d'ALS est détaillée dans le point 9.5.3.3 ci-après.

¹⁶¹ La trésorerie nette correspond aux valeurs mobilières de placement et disponibilités, diminuées des concours bancaires



Tableau 9.33 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31.12.2020

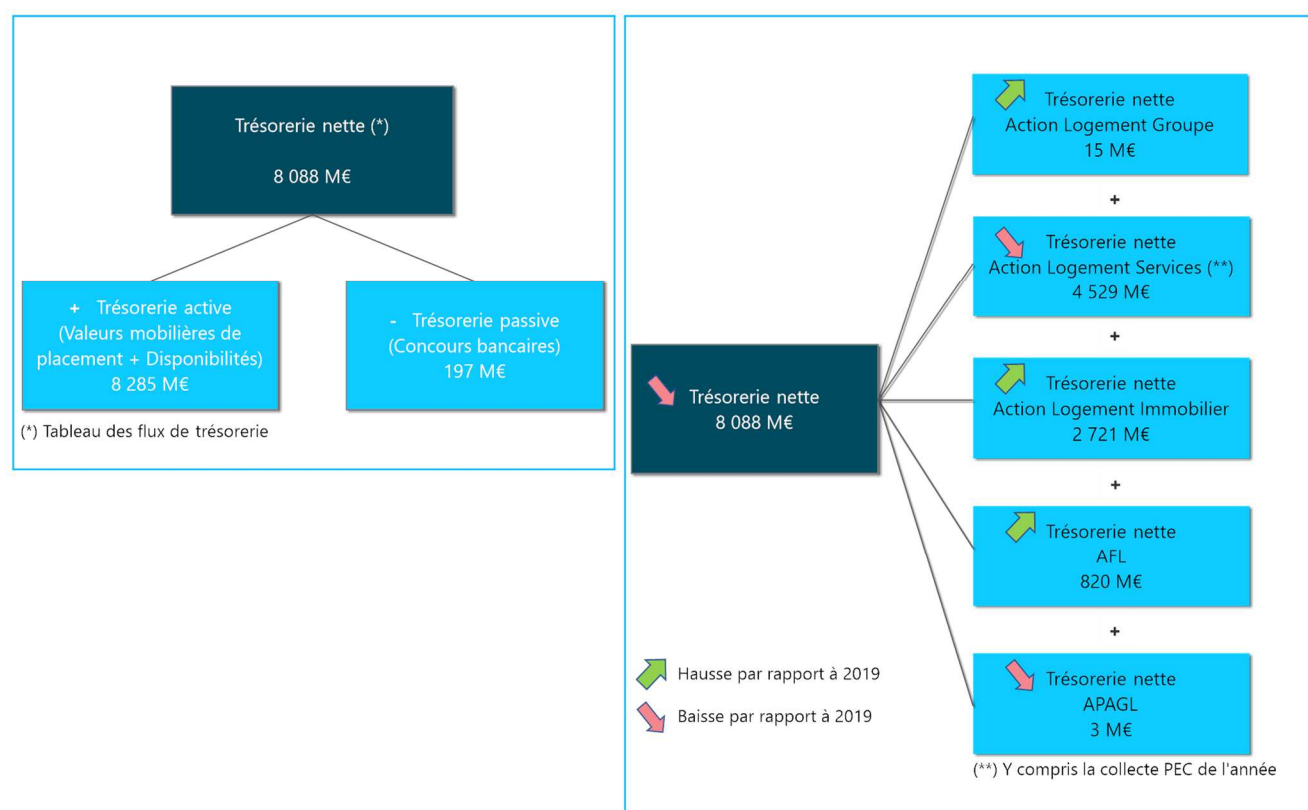
Rubriques	Exercice 2020				Exercice 2019				Variation 2020/2019	Exercice 2018 Groupe AL
	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2020	Palier ALI	Palier ALS	Entités ALG (*)	Groupe AL 2019		
VMP - Equivalents de trésorerie	210,4	0,0	100,0	310,3	200,9	0,0	39,7	240,6	29,0%	244,1
VMP - Autres placements	0,1	3 905,9	4,0	3 910,0	0,0	4 807,1	0,0	4 807,1	-18,7%	1 709,6
Intérêts courus non échus sur VMP	1,0	9,4	1,7	12,0	0,7	8,8	1,3	10,9	10,4%	5,2
Valeurs mobilières de placement	211,5	3 915,2	105,6	4 232,4	201,7	4 815,9	41,0	5 058,6	-16,3%	1 958,9
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-6,8%	-1,2
Dép. valeurs mobilières de placement	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-0,6	0,0	0,0	-0,6	-6,8%	-1,2
VMP nettes	211,0	3 915,2	105,6	4 231,8	201,0	4 815,9	41,0	5 058,0	-16,3%	1 957,7
Disponibilités	2 704,3	613,9	730,7	4 048,8	2 182,2	1 145,1	642,9	3 970,2	2,0%	6 371,0
Intérêts courus non échus s/ dispo.	2,4	0,0	1,7	4,1	6,4	0,1	0,0	6,5	-36,3%	10,1
Disponibilités	2 706,7	613,9	732,4	4 053,0	2 188,6	1 145,2	642,9	3 976,7	1,9%	6 381,1
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 917,7	4 529,1	838,0	8 284,8	2 389,6	5 961,1	683,9	9 034,6	-8,3%	8 338,8
Concours bancaires (dettes)	193,5	0,0	0,0	193,5	141,9	0,0	0,9	142,8	35,5%	601,7
Intérêts courus non échus - passif	3,0	0,0	0,0	3,0	3,1	0,0	0,0	3,1	-3,0%	3,1
Trésorerie nette	2 721,2	4 529,1	838,0	8 088,3	2 244,7	5 961,1	683,0	8 888,8	-9,0%	7 734,0

(*) Action Logement Groupe, AFL et APAGL.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Le Graphique 9.7 ci-après illustre la trésorerie nette du groupe au 31.12.2020.

Graphique 9.7 : Trésorerie nette du groupe Action Logement au 31 décembre 2020



Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2019 et 2020).

- Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe et hors intérêts minoritaires) : ce poste diminue de 0,5% sur la période pour atteindre 32 829,5 millions d'euros à fin 2020. Ces fonds propres sont constitués essentiellement des fonds propres des deux paliers ALS et ALI. En outre, la part des intérêts minoritaires au sein du groupe s'élève à 1 667,5 millions d'euros et ne représente que 5,1% du total des fonds propres consolidés au 31 décembre 2020. Compte tenu du faible poids des actionnaires minoritaires, ces derniers contribuent peu au financement des capitaux propres du groupe ce qui fait du groupe Action Logement, un groupe dit « intégré ».
- Les subventions d'investissement passent de 5 484,6 millions d'euros à fin 2019 à 5 660,2 millions à fin 2020. Ces subventions d'investissement proviennent des filiales du palier d'ALI et seront présentées dans la partie 9.5.3.4.

► Les emprunts et dettes financières s'établissent à 39 032,1 millions d'euros contre 37 149,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 (voir Tableau 9.27 ci-dessus), soit une progression de 5,1%. Pour rappel, Action Logement a souscrit à deux emprunts obligataires au cours de l'année 2019 :

- In'Li a souscrit en juillet à un emprunt obligataire de 500 millions d'euros sur une durée de 10 ans à un taux de 1,125% dédié à l'activité locative ; cet emprunt est comptabilisé dans les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.
- ALS a souscrit en octobre 2019 un emprunt obligataire à hauteur d'un milliard d'euros dédié à l'activité de financement ; l'emprunt est comptabilisé dans les dettes liées aux activités de financement.

Pour cette raison, les deux emprunts sont présentés de manière distincte dans les différents tableaux. Le groupe a eu recours à ce mode de financement pour la première fois en 2019. Le Tableau 9.34 ci-après présente l'évolution des dettes financières du groupe entre 2019 et 2020.

Tableau 9.34 : Évolution des dettes financières du groupe Action Logement au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Augmentation	Diminution	Variations (*)	Exercice 2020	Variation 2020/2019
Emprunts obligataires	500,0				500,0	0,0%
Emprunts auprès établissement de crédit	7 431,2	1 932,9	-1 469,3	-10,0	7 884,8	6,1%
Emprunts auprès de la CDC	28 044,7	2 446,9	-1 118,2	106,9	29 480,3	5,1%
Intérêts compensateurs	7,3	0,2	-2,6		5,0	-32,2%
Concours bancaires (trésorerie passive)	142,8			50,8	193,5	35,5%
ICNE sur autres emprunts et dettes	258,9			-27,2	231,6	-10,5%
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 384,8	4 380,1	-2 590,1	120,5	38 295,2	5,3%
Emprunts issus de la PEEC	14,8	1,0	-0,7	-0,5	14,6	-1,7%
Autres emprunts et dettes	344,7	563,9	-617,1	15,1	306,5	-11,1%
Dépôts de garantie	405,4	41,1	-31,9	1,1	415,7	2,5%
Dettes financières	37 149,7	4 986,0	-3 239,8	136,1	39 032,1	5,1%

(*) Variation de périmètre, variation concours bancaire et intérêts courus, autres variations.

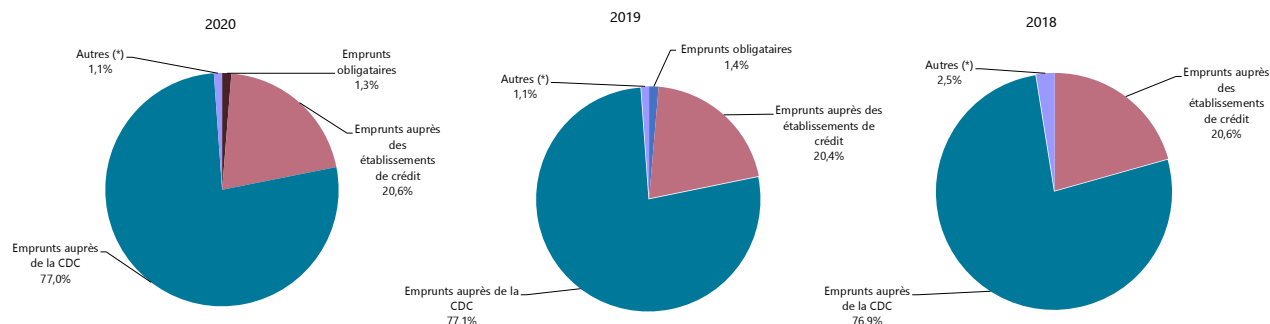
Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts obligataires	500,0	500,0	0,0
Emprunts auprès établissement de crédit	7 884,8	7 431,2	7 069,6
Emprunts auprès de la CDC	29 480,3	28 044,7	26 390,6
Intérêts compensateurs	5,0	7,3	11,3
Concours bancaires (trésorerie passive)	193,5	142,8	601,7
ICNE sur autres emprunts et dettes	231,6	258,9	248,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	38 295,2	36 384,8	34 321,3
Emprunts issus de la PEEC	14,6	14,8	13,5
Autres emprunts et dettes	306,5	344,7	287,1
Dépôts de garantie	415,7	405,4	387,9
Dettes financières	39 032,1	37 149,7	35 009,7

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Les dettes financières sont majoritairement constituées des emprunts auprès des établissements de crédit, notamment les emprunts contractés par les filiales ESH du palier d'ALI auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est le principal partenaire financier pour les bailleurs sociaux. Le recours aux emprunts auprès des établissements de crédit autres que la CDC, reste peu répandu au sein du groupe, même s'il continue de progresser chaque année. Le Graphique 9.8 ci-dessous présente la répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit contractés au titre de l'exercice 2020 et de l'exercice 2019.

Graphique 9.8 : Répartition des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Les dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 8,5 milliards d'euros à fin 2020 et ne concerne que le palier ALS. Il sera étudié de manière détaillée dans la partie 9.5.3.3 ci-dessous. Il correspond essentiellement à des dettes envers des personnes morales, soit 5,6 milliards d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.
- La provision pour pensions et retraites évolue à la hausse puisqu'elle passe de 222,8 millions d'euros en 2019 à 231,1 millions d'euros en 2020. Le taux d'actualisation¹⁶² a baissé entre 2020 et 2019. Il s'élève à 0,45% en 2020 contre 0,56% en 2019, d'où la hausse globale de la provision. Néanmoins, le montant de la provision aurait dû augmenter davantage s'il n'y avait pas eu les départs d'effectifs à la suite de la mise en place de la provision Congé Mobilité Volontaire Externe (CMVE). D'autre part, plus de la moitié de la provision pour pensions et retraites est couverte par cinq entreprises contributrices du groupe (Action Logement Services, Seqens, Immobilière 3F, Clésence et Alliade Habitat). Ces entreprises ont des effectifs élevés, ce qui est cohérent avec le montant de provision pour pensions et retraites comptabilisé.
- La Provision Gros Entretien augmente entre 2019 et 2020. Elle s'élève à 467,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 446,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit une hausse de 4,9%. La Provision Gros Entretien concerne essentiellement les filiales d'ALI, ainsi que les filiales de l'AFL qui détiennent des logements. Le siège et les établissements du groupe, anciennement répartis dans les ex-CIL, sont désormais détenus par Solendi Expansion. La Provision Gros Entretien comptabilisée sur l'AFL représente 50,2% de la Provision Gros Entretien totale comptabilisée par le groupe. Cela s'explique par la méthode de calcul de la provision appliquée par l'AFL qui diffère de celle appliquée par Action Logement concernant la durée du programme d'entretien du patrimoine. En effet, le groupe Action Logement estime la durée du programme d'entretien de son patrimoine entre 3 et 5 ans alors que l'AFL estime la durée d'entretien de ses immeubles sur la durée totale de détention du patrimoine. La Provision Gros Entretien est calculée et provisionnée dès la livraison des logements alors qu'ils ne nécessitent pas selon Action Logement, de travaux dans la mesure où ils sont neufs. Plus précisément, concernant le référentiel comptable, en termes de Provision Gros Entretien, les ESH appliquent plus particulièrement l'instruction comptable des organismes d'HLM (titre III, chapitre XIV), l'AFL applique le règlement ANC N°2014-03.

Concernant la politique et les obligations en termes de Provision Gros Entretien :

- Lors du transfert de son patrimoine à l'AGIRC/ARCCO en 2017, l'AFL a pris l'engagement de le maintenir en bon état en gardant à sa charge les dépenses d'entretien. Ainsi, l'obligation de gros entretien naît selon

¹⁶² Le taux d'actualisation correspond au taux iboxx AA+ à fin octobre 2020.

Action Logement dès la livraison des logements (l'ensemble du patrimoine de l'AFL étant destiné à être transféré) ;

- L'engagement des filiales ESH découle de leurs pratiques passées et de l'inscription des dépenses de gros entretien dans leur programme d'entretien. Elles peuvent décider de repousser un entretien, voire de ne pas le réaliser. Ainsi, le fait générateur de la provision est l'inscription dans le programme d'entretien couvrant une période généralement comprise entre 3 et 5 ans.

L'agence note que le groupe maintient cette divergence de traitement comptable. Or, l'article 271-5 du règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés précise que les méthodes comptables au sein d'un groupe s'appliquent de manière homogène. Le groupe Action Logement ne présente pas une activité multi-sectorielle qui pourrait justifier le maintien de divergences de traitements comptables en application de l'article 271-4 de ce même règlement. En conséquence, un retraitement d'homogénéisation aurait dû être mis en place depuis le premier exercice de consolidation du groupe. Le groupe doit donc harmoniser ses méthodes de calcul concernant la durée du programme d'entretien afin d'obtenir des montants homogènes entre les différentes filiales pour un parc de logement avec des caractéristiques équivalentes.

De plus, l'AFL détient un parc de logements élevé (32 762 logements au 31 décembre 2020 contre 31 954 au 31 décembre 2019). On observe que le top 10 des filiales contributrices à la Provision Gros Entretien couvre 73,4% du montant global, comme l'indique le tableau ci-après. Les filiales qui composent ce tableau sont celles qui détiennent le plus grand nombre de logements. C'est le cas d'Immobilière 3F dont le parc de logements s'élève à 131 573 au 31 décembre 2020, Seqens dont le parc compte 90 496 logements au 31 décembre 2020 et de Clésence avec 46 541 logements¹⁶³ au 31 décembre 2020.

Tableau 9.35 : Provision Gros Entretien (PGE) : TOP 10 des entités contributrices au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Libellé entité	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		Montant
AFL	235,1	50,2%	216,2	49,2%	8,8%	194,2
IMMOBILIERE 3F	18,8	4,0%	19,4	4,4%	-3,3%	22,0
CLESENCE	17,2	3,7%	18,0	4,1%	-4,5%	9,6
SEQENS	16,5	3,5%	16,2	3,7%	1,8%	8,0
DOMOFRANCE	13,2	2,8%	12,0	2,7%	10,1%	12,0
PLURIAL NOVILIA	11,0	2,3%	13,3	3,0%	-17,5%	12,7
LA RANCE	8,5	1,8%	8,1	1,9%	4,6%	7,7
FLANDRE OPALE HABITAT	8,3	1,8%	7,4	1,7%	12,5%	7,1
LOGEO SEINE ESTUAIRE	7,8	1,7%	8,1	1,8%	-4,0%	8,9
OZANAM	6,9	1,5%	6,9	1,6%	-0,7%	9,0
Total des 10 entités	343,3	73,4%	325,7	74,2%	5,4%	291,2
Total de la PGE	467,9	100,0%	439,2	100,0%	6,5%	459,1

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Autres provisions : le montant passe de 560,3 au 31 décembre 2019 à 570,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. Ce montant comprend des provisions pour charges informatiques à hauteur de 9,9 millions d'euros chez ALS. Il comprend également le montant de la Provision pour Congé Mobilité Volontaire Externe (CMVE)¹⁶⁴ sur le palier ALS au titre des années 2020-2022 ; le solde de la provision s'élevant à 20,7 millions d'euros au 31 décembre 2020.

¹⁶³ Les données sont issues des données consolidées Action Logement (exercice 2020). Au titre de l'exercice 2020, l'agence tient compte de l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, à savoir le nombre de logements et les équivalents logements (foyers et résidences).

¹⁶⁴ Dans le cadre d'un projet d'accompagnement pour un congé de mobilité externe, Action Logement a signé le 30 janvier 2019 un accord de congé mobilité volontaire externe, dans la limite de 200 conventions.



Elle correspond à l'estimation des coûts de départ des collaborateurs qui souscrivent au plan, pour les trois années de 2020 à 2022. Au niveau du palier ALI, le montant se compose de provisions pour charges à hauteur de 140,8 millions d'euros et de provisions pour risques à hauteur de 40,9 millions d'euros.

Tableau 9.36 : Compte de résultat consolidé du groupe Action Logement au 31.12.2020¹⁶⁵

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT		
Loyers	5 247 116		5 247 116	5 152 475		5 152 475	+ 1,8%	4 936 130
Charges locatives récupérées	1 172 157		1 172 157	1 179 180		1 179 180	- 0,6%	1 109 098
Ventes accession	325 037		325 037	354 812		354 812	- 8,4%	535 472
Autres revenus	76 891		76 891	90 751		90 751	- 15,3%	107 468
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 600 462		1 600 462	1 535 589		1 535 589	+ 4,2%	1 507 280
Autres produits d'exploitation	292 408		292 408	305 001		305 001	- 4,1%	273 601
Produit net des activités de financement	87 980		87 980	97 302		97 302	- 9,6%	114 293
Produits opérationnels	8 802 051		8 802 051	8 715 110		8 715 110	+ 1,0%	8 583 341
Subventions versées	-2 197 185		-2 197 185	-705 469		-705 469	+ 211,5%	-753 085
Charges locatives récupérables	-1 213 822		-1 213 822	-1 217 122		-1 217 122	- 0,3%	-1 134 245
Entretien courant et gros entretien	-615 325		-615 325	-617 775		-617 775	- 0,4%	-590 120
Autres achats et charges externes	-1 167 768		-1 167 768	-1 276 158		-1 276 158	- 8,5%	-1 334 600
Charges de personnel	-998 267		-998 267	-968 452		-968 452	+ 3,1%	-960 573
Impôts et taxes	-597 215		-597 215	-580 675		-580 675	+ 2,8%	-551 384
Autres charges d'exploitation	-67 929		-67 929	-56 318		-56 318	+ 20,6%	-73 356
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 813 234		-1 813 234	-1 741 376		-1 741 376	+ 4,1%	-1 634 832
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-39 502		-39 502	-63 939		-63 939	- 38,2%	-58 311
Coût du risque des activités de financement	-58 461		-58 461	12 612		12 612	- 563,5%	-4 111
Résultat d'exploitation	33 343		33 343	1 500 439		1 500 439	- 97,8%	1 488 724
Produits des prêts et des placements de trésorerie	17 561		17 561	23 727		23 727	- 26,0%	24 638
Charges d'intérêts	-520 235		-520 235	-547 927		-547 927	- 5,1%	-518 298
Autres charges et produits financiers	6 630		6 630	21 283		21 283	- 68,8%	28 288
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-7 373		-7 373	-8 417		-8 417	- 12,4%	-16 183
Résultat financier	-503 417		-503 417	-511 334		-511 334	- 1,5%	-481 555
Résultat courant	-470 074		-470 074	989 105		989 105	- 147,5%	1 007 169
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	405 169		405 169	519 934		519 934	- 22,1%	328 371
Autres charges exceptionnelles	-167 850		-167 850	-162 617		-162 617	+ 3,2%	-144 152
Autres produits exceptionnels	118 527		118 527	233 637		233 637	- 49,3%	107 291
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-41 568		-41 568	-51 904		-51 904	- 19,9%	-20 189
Résultat exceptionnel	314 279		314 279	539 050		539 050	- 41,7%	271 321
Impôt sur les résultats	-44 062		-44 062	-62 280		-62 280	- 29,3%	-49 791
Résultat net des entreprises intégrées	-199 858		-199 858	1 465 875		1 465 875	- 113,6%	1 228 700
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence								
Dotations nettes amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble combiné	-199 858		-199 858	1 465 875		1 465 875	- 113,6%	1 228 700
Intérêts minoritaires	-83 825		-83 825	-81 108		-81 108	+ 3,4%	-83 681
Résultat net (part du groupe)	-283 682		-283 682	1 384 768		1 384 768	- 120,5%	1 145 019

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Le résultat consolidé du groupe Action Logement correspond principalement aux rubriques suivantes :

- Produits des loyers et charges locatives récupérées : ce poste **progresse de 1,4% sur la période et passe de 6 331,7 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 6 419,3 millions d'euros en 2020**. Il s'agit de la première ressource du groupe qui provient des filiales du palier ALI. Le Tableau 9.37 ci-après présente la répartition des loyers perçus par le groupe au 31.12.2020. La hausse des loyers s'explique par l'augmentation des prix des logements conventionnés pratiqués entre 2019 et 2020. De manière globale, le prix en m² des logements conventionnés a augmenté à hauteur de 0,7% en France, passant de 9,2 euros au m² en 2019 à 9,3 euros au m² en 2020¹⁶⁶. Rapporté au nombre de logements du groupe, soit 1 066 999 logements au titre de l'exercice 2019 et 1 085 760 logements au titre de l'exercice 2020, cela représente une augmentation des loyers à hauteur de

¹⁶⁵ Des opérations entre le périmètre ALS et le périmètre ALI font l'objet d'éliminations intragroupes dans l'établissement du résultat consolidé du groupe Action Logement.

¹⁶⁶ Données provenant de l'ANAH.

0,08 million d'euros en effet prix. Plus précisément, la moyenne du prix au m² des logements situés en zone A bis et en zone A¹⁶⁷ s'élève à 11,53 euros au m² contre 11,46 euros au m² en 2019, soit une hausse de 0,7%.

Au 1er janvier 2020, les Entreprises Sociales pour l'Habitat concentrent 45,3% des logements du parc social et 47,2% des loyers totaux¹⁶⁸. À la même période, les loyers mensuels quittancés sont plus faibles pour les ESH du groupe Action Logement (391€) que pour les ESH hors groupe (400€), données issues du Tableau 9.37 ci-dessous. La variation des loyers médians sur la période tant au niveau des ESH (groupe et hors groupe) que des autres organismes (OPH, SEM, COOP) est justifiée par l'évolution de l'indice IRL169 (en moyenne +1,3%) et l'ajustement de la marge « commerciale » (ajustement entre loyer pratiqué et loyer plafonné).

Tableau 9.37 : Loyers mensuels quittancés médians des logements du parc social au 1^{er} janvier 2019 et au 1^{er} janvier 2020

<i>Données en euros, par mois</i>				
Famille	Bailleurs	1 ^{er} janvier 2020	1 ^{er} janvier 2019	Variation (%)
ESH - entités ALS	ONV	406		
ESH - entités ALI	Filiales 3F	402	396	1,5%
	Filiales ou affiliés Seqens	428	423	1,2%
	Autres filiales d'ALI	379	373	1,6%
	Total entités ALI	391	384	1,8%
	Total entités AL	391	384	1,8%
ESH - autres entités	Filiales Habitat en région	400	393	1,8%
	CDC Habitat social	409	414	-1,2%
	Filiale Batigère	396	387	2,3%
	Autres entités SA HLM	398	391	1,8%
	Total autres entités	400	393	1,8%
	Total entités ESH	396	390	1,5%
OPH	OPH	350	341	2,6%
SEM	SEM	430	424	1,4%
COOP	COOP	399	401	-0,5%

Source : données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1er janvier 2019 et 1er janvier 2020 – France dont DROM, traitements ANCOLS.

¹⁶⁷ La zone A représente l'agglomération de Paris (dont zone A bis), la côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés. La zone A bis comprend Paris et 76 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise.

¹⁶⁸ Données issues du répertoire national du logement social (RPLS) au 1er janvier 2020.

¹⁶⁹ L'indice trimestriel de référence des loyers (IRL) créé par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. »



Tableau 9.38 : Produits opérationnels au 31.12.2020

Données en millions d'euros	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation	Exercice 2018
Rubriques	Montant	%	Montant	%	2020/2019	Montant
Logements non conventionnés	730,0	11,4%	729,4	11,5%	0,1%	706,5
Supplément de loyer	42,0	0,7%	38,0	0,6%	10,5%	39,9
Logements conventionnés	3 888,3	60,6%	3 810,9	60,2%	2,0%	3 644,3
Loyers locaux commerciaux (*)	79,6	1,2%			-65,7%	
Loyers parkings (*)	205,2	3,2%			999,9%	
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	237,4	3,7%	231,8	3,7%	-29,0%	222,1
Logements en location - accession et logements accession	7,6	0,1%	8,1	0,1%	-99,9%	6,6
Autres loyers (**)	57,0	0,9%	334,3	5,3%	-95,2%	316,6
Loyers	5 247,1	81,7%	5 152,5	81,4%	1,8%	4 936,1
Récupération de charges locatives	1 172,2	18,3%	1 179,2	18,6%	-0,6%	1 109,1
Loyers et charges locatives récupérées	6 419,3	100,0%	6 331,7	100,0%	1,4%	6 045,2
Nombre de logements	1 084 954		998 241		8,7%	965 812

(*) Création des comptes "Loyers locaux commerciaux" et "Loyers parking" au 31.12.2020, auparavant compris dans la ligne "Autres loyers".

(**) La ligne « Autres loyers » comprend principalement les indemnités d'occupation.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Subventions PEEC et fonds assimilés : ce poste constitue la deuxième ressource du groupe et s'élève à 1 600,5 millions d'euros à fin 2020 contre 1 535,6 millions d'euros lors de l'exercice précédent. Cette ressource ne provient que du palier d'ALS et comprend la collecte PEEC, PSEEC et PEAEC. Le Tableau 9.39 ci-après présente la ventilation des produits opérationnels sur l'exercice 2020 et l'exercice 2019. Les ventes accession diminuent de 8,4% de 2019 à 2020.

Tableau 9.39 : Produits opérationnels au 31.12.2020

Données en millions d'euros	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation	Exercice 2018
Rubriques	Montant	%	Montant	%	2020/2019	Montant
Loyers	5 247,1	59,6%	5 152,5	59,1%	1,8%	4 936,1
Récupération de charges locatives	1 172,2	13,3%	1 179,2	13,5%	-0,6%	1 109,1
Subventions PEEC reçues	1 600,5	18,2%	1 535,6	17,6%	4,2%	1 507,3
Ventes accession	325,0	3,7%	354,8	4,1%	-8,4%	535,5
Autres	464,6	5,3%	493,1	5,7%	-5,8%	503,9
Total produits opérationnels	8 809,4	100,0%	8 715,1	100,0%	1,1%	8 591,9

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Les subventions versées s'élèvent à 2 197,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 contre 705,5 millions d'euros sur l'exercice 2019. Elles comprennent principalement les financements de politiques publiques nationales pour 1 304 millions d'euros versés par Action Logement Services. Ce montant est détaillé dans le paragraphe 9.5.3.3 ci-dessous.
- Les charges locatives récupérables sont en légère baisse (- 0,3%) sur la période et s'élèvent donc à 1 213,8 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Tableau 9.40 : Charges locatives récupérables au 31.12.2020

Données en millions d'euros	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
Rubriques	Montant	%	Montant	%		Montant
Achats non stockés	420,2	34,6%	415,9	34,2%	1,0%	402,0
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	485,3	40,0%	481,5	39,6%	0,8%	389,0
Autres achats et charges externes	57,9	4,8%	62,7	5,2%	-7,7%	79,9
Impôts, taxes et versements assimilés	166,3	13,7%	164,4	13,5%	1,2%	156,9
Charges de personnel	80,4	6,6%	86,2	7,1%	-6,7%	89,3
Autres charges d'exploitation	3,7	0,3%	6,4	0,5%	-42,2%	17,2
Total charges locatives récupérables	1 213,8	100,0%	1 217,1	100,0%	-0,3%	1 134,2

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Les autres achats et charges externes diminuent de 8,5% et représentent un total de 1 167,8 millions d'euros sur la période, comme l'indique le Tableau 9.36 ci-avant. L'évolution de cette rubrique n'appelle pas de remarque particulière.



Tableau 9.41 : Tableau des flux de trésorerie du groupe Action Logement au 31.12.2020

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	-199 858	1 465 875	1 228 700
Elimination des amortissements et provisions	1 874 129	1 790 970	1 684 924
Elimination de la variation des impôts différés			-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-400 155	-519 835	-319 168
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence			
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)			
Transformation de créances (prêts) en subventions			
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)	29		-4
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	29		-4
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement (*)	520 384	543 073	518 298
Total marge brute d'autofinancement	1 794 529	3 280 084	3 112 355
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Variation du BFR lié à l'activité	790 587	487 567	-105 973
Flux net généré par (affecté à) l'activité	2 585 116	3 767 651	3 006 382
Investissements corporels et incorporels	-5 557 494	-5 964 311	-4 845 850
Acquisitions d'immobilisations financières	-87 359	-311 894	-136 775
Total des acquisitions d'immobilisations	-5 644 853	-6 276 205	-4 982 625
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	764 054	898 712	616 922
Diminutions d'immobilisations financières	63 031	47 662	28 388
Total des diminutions d'immobilisations	827 085	946 373	645 310
Incidence des variations de périmètre	18 770	70 349	49 721
Variation nette des placements court terme			
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 798 998	-5 259 483	-4 287 594
Dividendes versés par la société mère	-430	-1 206	97
Dividendes versés aux minoritaires	-1 773	-1 806	-2 058
Augmentations (réductions) de capital	3 939	25 206	943
Subventions d'investissements reçues	217 222	213 562	258 184
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	5 158 407	5 830 759	4 287 251
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	952	4 038	22 294
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-3 438 583	-2 877 875	-2 474 540
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-676	-4 529	-6 805
Variation nette des concours bancaires	0	0	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-520 384	-543 073	-518 298
Total flux net provenant du (affecté au) financement	1 418 674	2 645 075	1 567 069
Incidence des changements de principes comptables			493
Variation de trésorerie	-795 208	286 350	286 350
Trésorerie d'ouverture	8 888 799	7 733 993	7 447 022
Trésorerie de clôture	8 088 304	8 888 799	7 733 993

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : données ANCOLS.

La trésorerie nette du groupe diminue de 800,5 millions d'euros entre 2019 et 2020 pour s'établir à 8,1 milliards d'euros au 31 décembre 2020. Cette trésorerie nette provient des flux suivants :

- ▶ Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 2 585,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 3 767,7 au 31 décembre 2019. La variation s'explique par la baisse de la marge brute d'autofinancement entre les deux années qui passe de 1 794,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 à 3 280,1 millions d'euros au 31 décembre 2019. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit de la variation du besoin en fonds de roulement qui ne représente que 790,8 millions d'euros sur la période.
- ▶ Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 4 799 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 5 259,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 ; ce flux de trésorerie correspond essentiellement aux investissements réalisés dans le parc du palier d'ALI sur la période pour 5 557,5 millions d'euros. Ces investissements sont en baisse par rapport à 2019 où ils s'élevaient à 5 964,3 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 764,1 millions d'euros.
- ▶ Flux de trésorerie positif généré par les financements de 1 418,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 2 645,1 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le flux provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 5 158,4 millions d'euros et des remboursements d'emprunts pour 3 438,6 millions d'euros. L'essentiel des emprunts est contracté avec la Caisse des dépôts et consignations.

9.5.3.3 Sous-groupe Action Logement Services

Le règlement ANC n° 2017-02 du 5 juillet 2017 relatif aux comptes annuels et consolidés du groupe Action Logement ainsi que le décret de gestion des fonds du 21 décembre 2017 relatif à Action Logement Services ne prévoient pas une présentation des comptes consolidés d'ALS ventilés par fonds, comme c'est le cas pour les comptes sociaux de cette même entité. De plus, ALS établissant ses comptes selon le plan comptable bancaire, elle n'est pas tenue selon cette réglementation d'inclure un tableau des flux de trésorerie dans ses états financiers consolidés.

Action Logement Services constitue le principal contributeur aux comptes consolidés du palier de consolidation Action Logement Services. L'analyse des états financiers de ce palier sera assez succincte dans la mesure où, la plupart des éléments ont déjà été présentés dans la section 9.5.3.1 en pages 258 et suivantes de ce même chapitre.



Tableau 9.42 : Bilan consolidé Action Logement Services au 31.12.2020

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT SERVICES	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT SERVICES		
Ecart d'acquisition										
Immobilisations incorporelles	36 036	-21 917	14 119		14 119	11 270		11 270	+ 25,3%	7 230
Immobilisations corporelles	659 529	-49 375	610 154		610 154	643 725		643 725	- 5,2%	437 619
Terrains et constructions - parc locatif										
Autres immobilisations corporelles	659 529	-49 375	610 154		610 154	643 725		643 725	- 5,2%	427 915
Immobilisations corporelles en cours										9 704
Immobilisations financières	297 281	-259 047	38 234		38 234	40 939		40 939	- 6,6%	51 952
Titres de participation	1 335	-735	600		600	1 115		1 115	- 46,2%	1 127
Prêts accordés	24 179		24 179		24 179	24 607		24 607	- 1,7%	31 560
Autres Immobilisations financières	271 767	-258 312	13 455		13 455	15 217		15 217	- 11,6%	19 265
Titres intra groupe										
Titres mis en équivalence										
Total Actif Immobilisé	992 846	-330 339	662 507		662 507	695 934		695 934	- 4,8%	496 801
Créances liées aux activités de financement	15 937 820	-297 894	15 639 926		15 639 926	15 950 765		15 950 765	- 1,9%	16 004 418
Stocks et en-cours	367 751		367 751		367 751	46 229		46 229	+ 695,5%	10
Clients et comptes rattachés	25 535	-758	24 777		24 777	24 338		24 338	+ 1,8%	18 636
Créances - subventions à recevoir										3 435
Autres créances et comptes de régularisation	28 479	-404	28 075		28 075	21 652		21 652	+ 29,7%	360 041
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	4 529 103		4 529 103		4 529 103	5 961 122		5 961 122	- 24,0%	4 039 977
Total Actif Circulant	4 950 868	-1 162	4 949 706		4 949 706	6 053 341		6 053 341	- 18,2%	4 422 099
Total Actif	21 881 534	-629 395	21 252 139		21 252 139	22 700 040		22 700 040	- 6,4%	20 923 318
Capital et réserves			13 940 013		13 940 013	13 542 084		13 542 084	+ 2,9%	13 105 590
Résultat de l'exercice			-1 906 276		-1 906 276	397 928		397 928	- 579,1%	436 491
Subventions PEEC										
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			12 033 737		12 033 737	13 940 012		13 940 012	- 13,7%	13 542 081
Intérêts minoritaires			29		29	41		41	- 29,0%	15
Subv. d'investissement nettes										
Capitaux propres			12 033 766		12 033 766	13 940 053		13 940 053	- 13,7%	13 542 096
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			2 315		2 315	2 207		2 207	+ 4,9%	532
Autres provisions pour risques et charges			177 755		177 755	192 173		192 173	- 7,5%	188 456
Provisions			180 070		180 070	194 380		194 380	- 7,4%	188 988
Emprunts et dettes financières			1 261 804	-1 001 235	260 569	1 275 592	-1 000 861	274 731	- 5,2%	149 738
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			1 157 451	-1 000 863	156 588	1 188 277	-1 000 861	187 416	- 16,4%	58 960
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts										
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			104 353	-372	103 981	87 315		87 315	+ 19,1%	90 778
Dettes liées aux activités de financement			7 635 965	1 000 863	8 636 828	7 144 654	1 000 861	8 145 515	+ 6,0%	6 909 707
Fournisseurs et comptes rattachés			32 149		32 149	31 610		31 610	+ 1,7%	31 458
Dettes fiscales et sociales			50 411		50 411	70 894		70 894	- 28,9%	65 866
Dettes - Subventions à payer										
Autres dettes et comptes de régularisation			57 974	372	58 346	42 857		42 857	+ 36,1%	35 465
Dettes			9 038 303		9 038 303	8 565 607		8 565 607	+ 5,5%	7 192 234
Total Passif			21 252 139		21 252 139	22 700 040		22 700 040	- 6,4%	20 923 318

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note de lecture : le montant qui figure dans la colonne « Retraitements » correspond à l'emprunt obligataire émis par ALS au titre de l'exercice 2019 à hauteur de 1 milliard d'euros et aux intérêts courus non échus liés à cet emprunt à hauteur de 863 000 euros (dont 2 000 au titre de l'exercice 2020). Le groupe AL comptabilise cette opération dans les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit, alors qu'il est à comptabiliser dans les dettes liées aux activités de financement. L'agence a effectué la correction au titre des exercices 2019 et 2020.

L'agence a effectué une correction sur les comptes consolidés Action Logement Service au titre de l'exercice 2020 afin d'être aligné sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

Conformément au règlement 2020-01 de l'ANC relatif aux comptes consolidés, les subventions d'investissement sont incluses dans les capitaux propres du groupe.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Services sont les suivants :

- Créances liées aux activités de financement : cette rubrique correspond aux opérations avec la clientèle (prêts accordés à des personnes physiques et prêts accordés à des personnes morales). La totalité des créances liées aux activités de financement sont octroyées par Action Logement Services. Elles évoluent de manière stable entre 2019 et 2020, passant de 15 950,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 à 15 640 millions d'euros au 31 décembre 2020. La légère baisse observée de 1,9% sur ce poste s'explique principalement par une diminution des prêts accordés aux personnes physiques en 2020 par rapport à 2019. Les tableaux ci-

après présentent la ventilation des prêts octroyés par ALS aux personnes physiques et aux personnes morales au titre de l'exercice 2020.

Tableau 9.43 : Évolution des créances liées au financement au 31.12.2020, 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		Montant
Prêts à personnes morales - Activités de financement	12 216,2	78,1%	12 188,0	76,4%	0,2%	11 974,0
ICNE sur Prêts à personnes morales - Activités de financement	33,8	0,0	37,8	0,0	-0,1	0,0
Dépréciation Prêts personnes morales	-45,9	0,0	-32,5	0,0	41,2%	-26,8
Créances liées aux activités financement - personnes morales	12 204,1	78,0%	12 193,3	76,4%	0,1%	11 947,2
Prêts à personnes physiques - Activités de financement	3 678,9	23,5%	4 000,3	25,1%	-8,0%	4 337,7
ICNE sur Prêts à personnes physiques - Activités de financement	9,0	0,1%	4,4	0,0%	105,9%	0,0
Dépréciation Prêts personnes physiques	-252,0	-1,6%	-247,2	-1,5%	1,9%	-280,5
Créances liées aux activités financement - personnes physiques	3 435,9	22,0%	3 757,5	23,6%	-8,6%	4 057,2
Total des créances liées aux activités de financement	15 639,9	100,0%	15 950,8	100,0%	-1,9%	16 004,4

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Valeurs mobilières de placement et disponibilités : le solde de cette rubrique passe de 5 961,1 millions d'euros à 4 529,1 millions d'euros sur la période, soit une baisse de 24%. L'évolution de ce poste a été analysée au chapitre 2 du présent rapport.
- Fonds propres et assimilés (part revenant au groupe) : le poste diminue de 13,7% sur l'exercice. Cette baisse s'explique par la diminution du résultat de l'exercice passant de 397,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 à une perte de 1 906,3 millions d'euros au 31 décembre 2020.
- Dettes liées aux activités de financement : ce poste présente un solde de 8 636,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 8 145,5 millions d'euros à fin 2019. La répartition des dettes liées aux activités de financement est présentée dans le Tableau 9.44. La hausse s'explique par l'augmentation des dettes aux personnes physiques, celle-ci étant liée à l'encours des aides MOBILI. L'emprunt CDC contracté par ALS pour financer des emplois PEEC n'est plus mobilisé depuis 2016. Le solde du poste correspond à des dettes envers des personnes morales, soit 5 590,5 millions d'euros principalement constitués de fonds PEEC reçus sous forme de prêts.



Tableau 9.44 : Répartition des dettes liées aux activités de financement au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Augmentation	Diminution	Variation intérêts courus	Transformation	Exercice 2020	Variation 2020/2019
Emprunts obligataires	1 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 000,0	0,0
Dettes à personnes physiques	90,8	295,4	0,0	0,0	0,0	386,2	325,3%
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 380,3	361,2	-128,6	0,0	-22,5	5 590,5	3,9%
Emprunts CDC (activités de financement)	1 209,7	0,0	-52,7	0,0	0,0	1 157,0	-4,4%
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	221,0	0,0	-5,0	0,0	0,0	216,0	-2,3%
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,2%
Subventions d'investissement	242,8	43,4	0,0	0,0	0,0	286,2	17,9%
Dettes liées aux activités de financement	8 145,5	700,1	-186,3	0,0	-22,5	8 636,8	6,0%

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts obligataires	1 000,0	1 000,0	0,0
Dettes à personnes physiques	386,2	90,8	92,6
Fonds reçus sous forme de prêts (échus et en cours)	5 590,5	5 380,3	5 174,3
Emprunts CDC (activités de financement)	1 157,0	1 209,7	1 261,6
Dettes à l'État, collectivités locales ou agences de l'État	216,0	221,0	196,0
Intérêts courus sur emprunts - Activités de financement	0,9	0,9	0,0
Subventions d'investissement	286,2	242,8	185,2
Dettes liées aux activités de financement	8 636,8	8 145,5	6 909,7

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Tableau 9.45 : Compte de résultat consolidé Action Logement Services au 31.12.2020

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT SERVICES		
Loyers	8 088		8 088	1 436		1 436	+ 463,2%	1 949
Charges locatives récupérées	980		980					
Ventes accession								
Autres revenus	27 747		27 747	34 292		34 292	- 19,1%	36 995
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés	1 600 462		1 600 462	1 535 589		1 535 589	+ 4,2%	1 507 280
Autres produits d'exploitation	8 725		8 725	28 377		28 377	- 69,3%	9 899
Produit net des activités de financement	124 860		124 860	137 511		137 511	- 9,2%	149 846
Produits opérationnels	1 770 862		1 770 862	1 737 205		1 737 205	+ 1,9%	1 705 969
Subventions versées	-3 283 405		-3 283 405	-983 516		-983 516	+ 233,8%	-914 514
Charges locatives récupérables	-1 003		-1 003					
Entretien courant et gros entretien	-9 079		-9 079	-9 635		-9 635	- 5,8%	-7 756
Autres achats et charges externes	-118 685		-118 685	-119 550		-119 550	- 0,7%	-81 892
Charges de personnel	-183 331		-183 331	-193 005		-193 005	- 5,0%	-204 221
Impôts et taxes	-22 432		-22 432	-16 768		-16 768	+ 33,8%	-17 077
Autres charges d'exploitation	-2 935		-2 935	-294		-294	+ 898,3%	-2 192
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-15 970		-15 970	-10 469		-10 469	+ 52,5%	-9 552
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	20 515		20 515	-43 054		-43 054	- 147,6%	-20 243
Coût du risque des activités de financement	-61 574		-61 574	10 523		10 523	- 685,1%	-13 378
Résultat d'exploitation	-1 907 037		-1 907 037	371 437		371 437	- 613,4%	435 144
Produits des prêts et des placements de trésorerie	4		4	8		8	- 50,0%	6
Charges d'intérêts	-1 886		-1 886	-1 061		-1 061	+ 77,8%	-938
Autres charges et produits financiers	2 527		2 527	-2 199		-2 199	+ 214,9%	2 676
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-982		-982	-6		-6	+ 999,9%	712
Résultat financier	-331		-331	-3 258		-3 258	- 89,8%	2 456
Résultat courant	-1 907 368		-1 907 368	368 179		368 179	- 618,1%	437 600
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	2 404		2 404	42 875		42 875	- 94,4%	-351
Autres charges exceptionnelles	-311		-311	-1 994		-1 994	- 84,4%	-328
Autres produits exceptionnels	62		62	185		185	- 66,5%	359
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles				5		5	- 100,0%	-200
Résultat exceptionnel	2 155		2 155	41 071		41 071	- 94,8%	-520
Impôt sur les résultats	-1 075		-1 075	-11 329		-11 329	- 90,5%	-589
Résultat net des entreprises intégrées	-1 906 288		-1 906 288	397 921		397 921	- 579,1%	436 491
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence								
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble consolidé	-1 906 288		-1 906 288	397 921		397 921	- 579,1%	436 491
Intérêts minoritaires	12		12	7		7	+ 73,5%	0
Résultat net (part du groupe)	-1 906 276		-1 906 276	397 928		397 928	- 579,1%	436 491

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Le résultat consolidé d'Action Logement Services correspond principalement aux rubriques suivantes :

- Subventions PEEC et fonds assimilés : il s'agit de la collecte nette PEEC, PSEEC et PEAC reçue sous forme de subvention. Cette collecte **progresses de 4,2% sur la période pour s'établir à 1 600,5 millions d'euros**. La collecte nette de la PEC totale reçue sous forme de subvention s'élève à 1 339,9 millions d'euros au 31 décembre 2020. L'analyse de la collecte PEEC, PSEEC et PEAC a été abordée dans les chapitres 2,3,5 et 6 du présent rapport.
- Subventions versées : les subventions versées s'élèvent à 3 283,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 983,5 millions d'euros sur l'exercice 2019. La variation s'explique par :
 - Une augmentation des financements versés aux politiques publiques nationales. Le montant s'élève à 1 304 millions d'euros au titre de l'exercice 2020 contre 534 millions d'euros en 2019. Ces éléments ont été analysés au chapitre 3 du rapport.
 - Une augmentation des subventions d'aides aux personnes morales à hauteur de 936,2 millions d'euros par rapport à 2019. Le montant s'établit à 1 251,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 et comprend essentiellement les dotations en fonds propres versées aux filiales du groupe.
 - Le versement d'une enveloppe destinée aux personnes physiques à hauteur de 538,2 millions d'euros dans le cadre d'une aide aux travaux énergétiques pour les propriétaires.



- Charges de personnel : les charges de personnel du périmètre Action Logement Services s'élèvent à 183,3 millions d'euros à fin 2020 contre 193 millions d'euros à fin 2019, soit une diminution de 5%. Il s'agit principalement des charges de personnel issues de l'entité Action Logement Services qui représentent respectivement 134 millions d'euros et 173,7 millions d'euros au titre des exercices 2020 et 2019. La baisse s'explique par la signature de l'accord de Congé Mobilité Volontaire Externe le 30 janvier 2019. Ce dispositif a une incidence plus importante au niveau du palier Action Logement Services. Les entités ont accepté 400 dossiers de départs depuis la mise en place du dispositif dont 161 au titre de 2020.

9.5.3.4 Sous-groupe Action Logement Immobilier

Contrairement au palier « sœur » d'ALS, l'activité du périmètre d'ALI provient principalement des filiales d'ALI réalisant leur activité dans le secteur du logement social et dans le secteur du logement intermédiaire.

Tableau 9.46 : Bilan consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2020

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020					Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018 Valeurs nettes ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
	Valeurs brutes	Amort. et Prov.	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Valeurs nettes ANCOLS	Retraite- ments	Valeurs nettes ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		
Ecart d'acquisition										26 185
Immobilisations incorporelles	668 348	-250 196	418 152		418 152	367 219		367 219	+ 13,9%	348 661
Immobilisations corporelles	87 039 617	-24 986 453	62 053 164		62 053 164	58 707 470		58 707 470	+ 5,7%	54 375 808
Terrains et constructions - parc locatif	86 073 457	-24 592 267	61 481 190		61 481 190	58 133 233	55 648	58 188 881	+ 5,7%	53 825 016
Autres immobilisations corporelles	966 160	-394 186	571 974		571 974	574 237	-55 648	518 589	+ 10,3%	479 468
Immobilisations corporelles en cours										71 323
Immobilisations financières	678 883	-55 400	623 483		623 483	608 727		608 727	+ 2,4%	637 855
Titres de participation	461 889	-51 078	410 811		410 811	378 271		378 271	+ 8,6%	362 167
Prêts accordés	106 268	-3 456	102 812		102 812	109 184		109 184	- 5,8%	183 270
Autres Immobilisations financières	110 726	-866	109 860		109 860	121 272		121 272	- 9,4%	92 418
Titres intra groupe	-48		-48		-48					
Titres mis en équivalence	2 456		2 456		2 456					
Total Actif Immobilisé	88 389 256	-25 292 049	63 097 207		63 097 207	59 683 416		59 683 416	+ 5,7%	55 388 508
Créances liées aux activités de financement										
Stocks et en-cours	952 002	-62 743	889 259		889 259	912 051		912 051	- 2,5%	909 222
Clients et comptes rattachés	1 054 535	-429 855	624 680		624 680	660 221		660 221	- 5,4%	620 937
Créances - subventions à recevoir	1 370 395	-4	1 370 391		1 370 391	1 298 792		1 298 792	+ 5,5%	1 007 432
Autres créances et comptes de régularisation	750 539	-15 540	734 999		734 999	724 004		724 004	+ 1,5%	729 850
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	2 918 267	-577	2 917 690		2 917 690	2 389 628		2 389 628	+ 22,1%	3 663 560
Total Actif Circulant	7 045 738	-508 719	6 537 019		6 537 019	5 984 697		5 984 697	+ 9,2%	6 931 000
Total Actif	95 434 994	-25 800 768	69 634 226		69 634 226	65 668 113		65 668 113	+ 6,0%	62 319 509
Capital et réserves			15 778 041	-2	15 778 039	14 926 815	-9	14 926 806	+ 5,7%	14 069 649
Résultat de l'exercice			1 111 342		1 111 342	729 649	28	729 677	+ 52,3%	650 455
Fonds propres et assimilés (part du groupe)			16 889 383	-2	16 889 381	15 656 463	19	15 656 483	+ 7,9%	14 720 104
Intérêts minoritaires			1 629 509	2	1 629 511	1 599 784	-19	1 599 765	+ 1,9%	1 528 393
Subventions d'investissement nettes			6 931 452		6 931 452	6 174 073		6 174 073	+ 12,3%	5 836 496
Capitaux propres			25 450 344		25 450 344	23 430 319		23 430 320	+ 8,6%	22 084 993
Provisions pour engagements à réaliser										
Provisions pour gros entretien			230 449		230 449	227 701		227 701	+ 1,2%	264 346
Autres provisions pour risques et charges			389 756		389 756	365 233		365 233	+ 6,7%	309 802
Provisions			620 205		620 205	592 934		592 934	+ 4,6%	574 148
Emprunts et dettes financières			41 479 239		41 479 239	39 661 405		39 661 405	+ 4,6%	37 533 163
Emprunts et dettes auprès des Ets de Crédit			37 018 851		37 018 851	35 187 207	-8 243	35 178 964	+ 5,2%	33 300 100
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts			3 848 591		3 848 591	3 829 924	8 210	3 838 134	+ 0,3%	3 641 386
Dépôts de garantie et autres emprunts et dettes			611 797		611 797	644 274	33	644 307	- 5,0%	591 677
Dettes liées aux activités de financement										
Fournisseurs et comptes rattachés			975 636		975 636	907 657		907 657	+ 7,5%	960 699
Dettes fiscales et sociales			495 706		495 706	478 379		478 379	+ 3,6%	506 142
Dettes - Subventions à payer			264		264	509		509	- 48,1%	263
Autres dettes et comptes de régularisation			612 832		612 832	596 908		596 908	+ 2,7%	660 100
Dettes			43 563 677		43 563 677	41 644 858		41 644 858	+ 4,6%	39 660 368
Total Passif			69 634 226		69 634 226	65 668 113		65 668 113	+ 6,0%	62 319 509

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note de lecture : l'agence a effectué un retraitement sur le résultat consolidé d'Action Logement Immobilier au titre de l'exercice 2019 afin d'être aligné sur la présentation des comptes consolidés extraits du rapport des Commissaires aux Comptes.

Conformément au règlement 2020-01 de l'ANC relatif aux comptes consolidés, les subventions d'investissement sont incluses dans les capitaux propres du groupe.

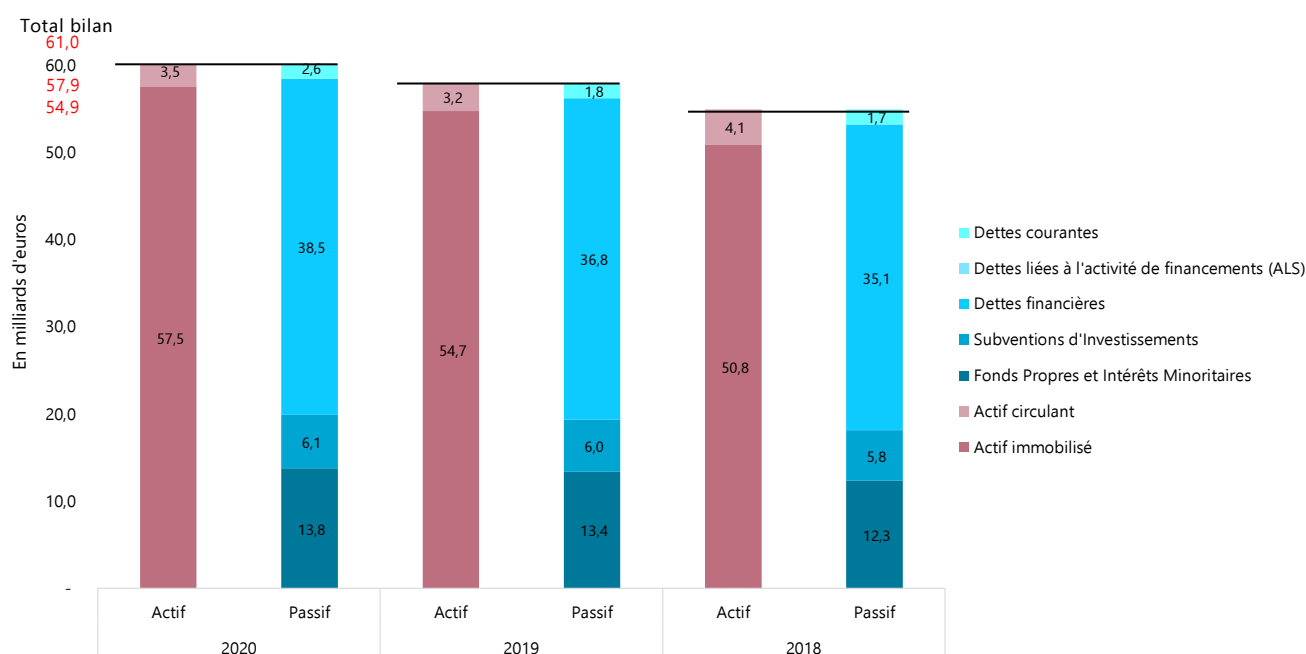
Concernant le périmètre des entités du palier Action Logement Immobilier, celui-ci est essentiellement constitué d'ESH qui représentent 47 entités sur 81, soit 58% du périmètre. S'agissant de l'activité de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) principalement réalisée par In'Li, l'agence ne peut effectuer d'analyses compte tenu des éléments suivants :

- les données relatives au parc de logements intermédiaires ne sont pas déclarées dans RPLS ;
- les entités relevant uniquement du LLI ne sont pas soumises à l'obligation déclarative des états réglementaires dans la plateforme Harmonia.

De ce fait, le périmètre d'étude de l'agence sur l'activité du LLI reste limité.

Afin d'obtenir une vision globale de la structure financière des ESH du palier ALI, le Graphique 9.9 ci-après présente le poids des principaux agrégats qui composent le bilan des filiales ESH appartenant à ALI au titre des exercices 2018, 2019 et 2020. La structure financière demeure stable sur les trois années.

Graphique 9.9 : Poids des postes de l'actif et du passif du bilan d'ALI des ESH au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018



Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Note de lecture : les dettes courantes sont composées des provisions, dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales et autres dettes.

L'actif circulant est composé des stocks, clients et comptes rattachés, subventions à recevoir, trésorerie (disponibilités et valeurs mobilières de placement) et autres créances. L'actif immobilisé se compose des immobilisations corporelles, incorporelles et financières.

Le total du bilan s'élève à 61 milliards d'euros au 31 décembre 2020 contre 57,9 milliards d'euros au 31 décembre 2019 et 54,9 milliards d'euros au 31 décembre 2018.

Les principaux postes qui composent le bilan consolidé d'Action Logement Immobilier sont les suivants :

- La valeur nette du parc locatif s'élève à **61 481,2 millions d'euros au 31 décembre 2020** contre 58 188,9 millions d'euros au 31 décembre 2019¹⁷⁰, soit une **progression de 5,7% sur la période** pour un parc de

¹⁷⁰ Il s'agit des immobilisations corporelles.

logements (logement social et logement intermédiaire) de **1 049 749 logements à fin 2020**, contre 1 035 045¹⁷¹ logements à fin 2019.

Tableau 9.47 : Valeur du parc de logements ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Palier ALI	Entités In'Li	Entités 3F	Entités Seqens	Autres
Terrains	9 689,4	986,9	3 607,2	1 239,2	3,9
Agencements, aménagements des terrains	20,6	7,5	1,4	0,0	0,0
Construction / Immeubles de rapport	68 624,6	4 563,9	18 636,5	6 111,1	39,3
Immo en location vente, loc-attrib, affectation	0,4	0,0	0,3	0,0	0,0
Avances et acomptes s/immo. corp.	79,6	0,9	36,1	1,4	0,0
Immobilisations corporelles en cours	7 658,8	1 248,2	1 831,9	1 032,3	3,5
Total Terrains et constructions - parc locatif Brut	86 073,5	6 807,3	24 113,3	8 384,0	46 768,8
Amort./Dep. Agencements aménagements des terrains	-14,6	-4,6	-0,6	0,0	0,0
Amt./Dep. Construction / Immeubles de rapport	-24 534,1	-1 688,5	-6 181,8	-2 282,6	-14,4
Amt./Dep. Terrains aménagés, loués, bâtis	-32,4	-0,2	-3,4	0,0	0,0
Amt./Dép. immobilisations corp. en cours	-11,2	0,0	-3,7	-1,0	0,0
Terrains et constructions - parc locatif Amortissement	-24 592,3	-1 693,3	-6 189,4	-2 283,6	-14,4
Valeur du parc de logements (VNC) au global	61 481,2	5 114,0	17 923,9	6 100,5	32 342,9

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Le parc de logements et équivalents logements des filiales immobilières évolue à la hausse entre 2019 et 2020. Le groupe effectue des opérations de livraison et d'acquisition de logements qui permettent d'agrandir le parc. Celui-ci est diminué ou augmenté des entités cédées, fusionnées ou acquises d'un exercice à l'autre. Les principales variations de patrimoine sur l'exercice sont les suivantes :

- 20 205 livraisons de logements et équivalents logements ;
- Acquisition de 2 634 logements et équivalents logements, dont 1 095 acquis en interne, et plus précisément 300 logements pour le groupe 3F ;
- 1 367 logements et équivalents logements ont été démolis ;
- 8 598 logements et équivalents logements ont été cédés.

Dans le cadre des 6 opérations de fusions, de TUP¹⁷², et des 9 cessions de patrimoines réalisées au sein du périmètre de consolidation, 26 958 logements ont été transférés au sein d'ALI. Parmi les fusions ayant eu lieu au cours de l'exercice, Habitelem et Ciliopée Habitat ont été absorbées par Domofrance. Le nombre de logements et équivalents logements s'élèvent à 39 746 au 31 décembre 2020 contre 30 311 au 31 décembre 2019. Logiseine a été absorbée par Leogeo Seine (anciennement Logeo Seine Estuaire). Le nombre de logements et équivalents logements de l'entité s'élèvent à 24 193 au 31 décembre 2020 contre 16 552 au 31 décembre 2019.

¹⁷¹ Données consolidées Action Logement (exercices 2019 et 2020). Au titre de l'exercice 2020, l'agence tient compte de l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, à savoir le nombre de logements et les équivalents logement (foyers et résidences).

¹⁷² Transmission Universelle de Patrimoine.

Tableau 9.48 : Nombre de logements du palier ALI au 31.12.2019 et au 31.12.2020

Données en nombres

Rubriques	Entités In'Li	Entités SEQENS	Entités 3F	Autres	Total palier ALI
Nombre de logements au 31.12.2018 (*)	62 056	64 606	233 922	660 397	1 020 981
Nombre de logements livrés	1 008	1 984	5 217	13 662	21 871
Ventes	-919	-1 004	-3 774	-14 510	-20 207
Démolitions	0	-3	-565	-436	-1 004
Autres (**)	13	34 060	10 728	-31 397	13 404
Nombre de logements au 31.12.2019 (***)	62 158	99 643	245 528	627 716	1 035 045
Nombre de logements livrés	1 169	1 836	5 411	11 789	20 205
Ventes	-520	-745	-2 283	-5 050	-8 598
Démolitions	-15	-195	-215	-942	-1 367
Autres (**)	116	470	11 398	21 507	33 491
Nombre de logements au 31.12.2020	62 908	101 009	259 839	625 993	1 049 749

(*) Logements et équivalents logements.

(**) Sont compris les logements acquis, les regroupements, changement d'usage et autres mouvements.

(***) L'écart de 29 027 logements entre le nombre de logements déclarés au 31 décembre 2019 et le nombre de logements déclarés au 1er janvier 2020 provient des entités fusionnées, cédées et déconsolidées dans "Autres".

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Le parc de logements social regroupe 4 725 620 logements¹⁷³ (hors SEM) au 1^{er} janvier 2020 contre 4 672 831 au 1^{er} janvier 2019. De ce fait, les filiales du palier ALI représentent **19,1% du parc de logement social au 1er janvier 2020** contre 18,2% au 1^{er} janvier 2019. Toutefois, le parc du logement social d'ALI représente 38,4% des logements du parc ESH au 1^{er} janvier 2020. Le nombre de logements des filiales ALI augmente entre les deux exercices, ce qui est cohérent avec l'augmentation du parc de logement social global entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2020. Plus précisément, le parc des filiales ALI augmente de 33 813 logements, et le parc de logements social global (hors SEM) augmente de 52 789 logements. Les **filiales ALI couvrent 64,1% de la hausse de logements globale entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2020**. L'évolution des principales filiales d'ALI a été évoquée au point « Zoom sur les données RPLS du parc de logement social du groupe Action Logement » ci-dessus.

Immobilière 3F, Seqens et In'Li sont trois entités qui présentent respectivement des regroupements d'entités : le palier 3F compte 11 entités, le palier Seqens compte 2 entités et le palier In'Li compte 8 entités. Ces trois regroupements d'entités couvrent 40,4% du parc immobilier d'ALI au 31 décembre 2020. Les 10 filiales ALI qui comptent le plus grand nombre de logements sociaux couvrent quant à elles 47,4% du parc immobilier total du groupe Action Logement. Les trois entités Immobilière 3F, Seqens et ALI ont un âge médian élevé par rapport à l'âge médian moyen des filiales ALI qui s'élève à 35 (voir Tableau 9.29 ci-dessus). Immobilière 3F et Seqens présentent des loyers quittancés médians élevés en comparaison avec le loyer quittancé mensuel médian des filiales ALI qui s'élève à 391 euros (voir Tableau 9.37 ci-avant).

Le tableau ci-après présente les 10 entités du palier ALI qui détiennent le plus grand nombre de logements et équivalents logements au 31 décembre 2020. Les filiales présentes dans la liste couvrent 49% du parc immobilier du palier ALI.

¹⁷³ Données issues du répertoire du parc de logement social au 1^{er} janvier 2020 : OPH, COOP, SA HLM.



Tableau 9.49: TOP 10 des entités détentrices de logements au 31.12.2020

Données en nombres

Entités	Nombre de logements et équivalents logements à	Nombre de logements livrés	Ventes	Démolitions	Autres (**)	Nombre de logements et équivalents logements à la clôture
IMMOBILIERE 3F	130 730	1 750	-1 306	-22	421	131 573
SEQENS	89 343	1 836	-745	-195	257	90 496
IN'LI (*)	42 749	707	-107	0	-8	43 341
ALLIAD HABITAT	42 570	1 255	-282	-8	17	43 552
CLESENCE	45 780	1 002	-208	-33	0	46 541
PLURIAL NOVLIA	35 592	659	-286	-118	72	35 919
DOMOFRANCE	30 311	1 089	-513	-42	8 901	39 746
UNICIL	28 753	456	-272	0	44	28 981
PROMOLOGIS	26 744	1 174	-649	-7	71	27 333
NEOLIA	27 527	125	-302	-181	-27	27 142
TOTAL des unités	500 099	10 053	-4 670	-606	9 748	514 624

(*) Ile-de-France

(**) Sont compris les regroupements, changement d'usage et autres mouvements sur la période.

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

L'analyse de la valeur du parc locatif des principales filiales ALI détentrices de logements est effectuée dans le Tableau 9.50 ci-après. Le ratio vise à comparer la valeur nette comptable du parc à la valeur brute du parc locatif. Les ratios sont élevés et globalement homogènes, ils se situent 67,2% et 78,9%. Cela signifie que le parc de logements des filiales du groupe est relativement récent pour ce secteur.

Tableau 9.50 : Analyse du parc locatif des filiales contributrices au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Entités	Nombre de logements (*)	Valeur Nette Comptable	Valeurs brutes	VNC/ Valeurs brutes
IMMOBILIERE 3F	131 573	9 259,7	12 535,2	73,9%
SEQENS	90 496	5 568,0	7 749,8	71,8%
ALLIAD HABITAT	43 552	2 324,3	3 320,8	70,0%
CLESENCE	46 541	2 186,1	3 251,8	67,2%
PLURIAL NOVLIA	35 919	1 973,7	2 847,8	69,3%
DOMOFRANCE	39 746	2 396,2	3 273,8	73,2%
UNICIL	28 981	1 559,8	2 224,2	70,1%
PROMOLOGIS	27 333	2 096,0	2 656,9	78,9%
TOTAL des unités	444 141	27 363,8	37 860	72,3%

(*) Logements et équivalents logements (foyers et résidences).

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Les ESH du groupe Action Logement Immobilier détiennent 938 714 logements au 31 décembre 2020, soit 89,4% du parc ALI. À titre de comparaison, le périmètre des ESH et OPH regroupe un nombre de logements qui s'élève à 4 193 676 au 31 décembre 2020 et 4 526 370 au 31 décembre 2019, comme le présente le tableau ci-après¹⁷⁴. Les filiales ESH ALI représentent 44% des logements ESH et 22,4% des logements globaux (ESH et OPH).

Tableau 9.51 : Nombre de logements des familles ESH et OPH au 31.12.2020, 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en nombres

Rubrique	Exercice 2020			Exercice 2019 (*)		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Nombre de logements sociaux et intermédiaires	2 131 782	2 061 894	4 193 676	2 292 029	2 234 341	4 526 370

(*) Données définitives issues d'Harmonia.

Données en nombres

Rubrique	Exercice 2019 (**)			Exercice 2018 (*)		
	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Nombre de logements sociaux et intermédiaires	2 164 197	2 213 348	4 377 545	2 332 420	2 202 693	4 535 113

(*) Données définitives issues d'Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁷⁴ Données issues d'Harmonia.

- Le poste des clients et comptes rattachés diminue en 2020 pour s'établir à 624,7 millions d'euros contre 660,2 millions d'euros en 2019. Il regroupe essentiellement les créances sur les locataires des bailleurs sociaux pour un montant total de 502,3 millions d'euros à fin 2020. Le poids des créances provenant des filiales ALI pèse 93,1% des créances totales du groupe. Au sein d'ALI, on compte trois principaux groupes d'entités : les filiales Immobilière 3F comptant 13 entités, les filiales du groupe In'Li composé de 8 entités et les filiales du groupe Seqens avec deux entités. Les trois groupes représentent 49,7% des créances ALI, soit près de la moitié des créances du palier. Le constat est similaire pour l'exercice précédent.

Tableau 9.52 : Clients et comptes rattachés Action Logement Immobilier au 31.12.2020

Données en millions d'euros							
Rubriques	Groupe Seqens	%	Groupe 3F	%	Groupe In'Li	%	Total palier ALI
Clients et comptes rattachés	12,6	10,0%	22,0	17,5%	19,5	15,6%	125,5
Locataires et organismes payeurs d'APL	104,5	11,2%	284,2	30,6%	78,4	8,4%	929,0
Clients et comptes rattachés	117,1	11,1%	306,2	29,0%	98,0	9,3%	1 054,5
Dép. clients et comptes rattachés	0,0	0,0%	0,0	0,2%	0,0	0,0%	-3,1
Dép. Locataires et organismes payeurs APL	-48,6	11,4%	-130,0	30,5%	-32,1	7,5%	-426,8
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	-48,6	11,3%	-130,0	30,3%	-32,1	7,5%	-429,9
Clients et comptes rattachés	68,5	11,0%	176,2	28,2%	65,9	10,5%	624,7

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

- Les autres créances et les subventions à recevoir progressent de 4,1% et s'élèvent à 2 105,4 millions d'euros¹⁷⁵ à fin 2020. Le montant des subventions à recevoir est de 1 370,4 millions d'euros à fin 2020, contre 1 298,8 millions d'euros à fin 2019, soit une hausse de 5,5%. Les subventions d'investissement progressent quant à elles de 12,3% de 2019 à 2020 pour atteindre 6 931,5 millions d'euros.

Tableau 9.53 : Créances sur subventions au 31.12.2020, 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation	Exercice 2018
Rubriques	Montant	%	Montant	%	2020/2019	Montant
Créances - Subventions à recevoir	1 370,4	100,0%	1 298,8	100,0%	5,5%	1 008,8
Dépréciation des subventions à recevoir	0,0	0,0%	0,0	0,0%	-86,7%	-1,4
Créances sur subventions	1 370,4	100,0%	1 298,8	100,0%	5,5%	1 007,4

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

- Les valeurs mobilières de placement et les disponibilités s'élèvent à 2 917,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 2 389,6 millions au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 22,1% entre les deux années. La variation sur le poste provient des disponibilités qui augmente de 23,7% entre fin 2019 et fin 2020.

Si on sélectionne uniquement les ESH ALI, les valeurs mobilières de placement et disponibilités s'élèvent à 1 942,3 millions d'euros en 2020 contre 1 613,6 millions d'euros en 2019. À titre de comparaison, le Tableau 9.54 ci-après présente la trésorerie nette de différents acteurs du logement social en France.

- Le groupe Habitat en Région est un acteur majeur du logement social et se place derrière le groupe Action Logement au niveau de la trésorerie. Il est composé de 20 filiales appartenant aux familles ESH et COOP. L'agence a combiné les comptes du groupe Habitat en Région dans le cadre de ses analyses. La trésorerie nette du groupe s'élève à 968,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 939,2 millions d'euros au 31 décembre 2019.

¹⁷⁵ Les 2 105,4 millions d'euros correspondent aux autres créances pour 735 millions d'euros et aux subventions à recevoir pour 1 370,4 millions d'euros.



- Le groupe Batigère compte 5 entités ayant pour vocation de gérer des logements sociaux. Les valeurs mobilières de placement et disponibilités s'élèvent à 261,3 millions d'euros en 2020 et à 396,3 millions d'euros en 2019.
- Le bailleur social CDC Habitat fait également partie de l'analyse comparative. CDC Habitat se situe après le groupe Habitat en Région avec une trésorerie qui s'élève à 669,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 569 millions d'euros au 31 décembre 2019.
- En définitive, parmi les bailleurs analysés, les ESH ALI, le groupe Habitat en Région, et le bailleur CDC Habitat ont une trésorerie en hausse par rapport à 2019. Ces derniers ont effectué moins d'investissements qu'en 2019. À l'inverse, le groupe Batigère a une trésorerie en baisse par rapport à 2019. Cela s'explique par des investissements en hausse par rapport à 2019.

Tableau 9.54 : Trésorerie nette des principaux groupes de bailleurs sociaux au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

<i>Données en millions d'euros</i>	2020	2019	Variation 2020/2019	2018
Habitat en région	968,9	939,2	3,2%	840,0
CDC Habitat	669,3	569,0	17,6%	736,1
Batigère	261,3	396,3	-34,1%	505,2

Source : les données 2020 provenant d'HARMONIA ne sont pas définitives car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Le Tableau 9.55 présente la trésorerie nette des familles ESH et OPH au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019. Celle-ci augmente de 3,5% entre les deux exercices.

Tableau 9.55 : Trésorerie nette des familles ESH et OPH au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

<i>Données en millions d'euros</i>	2020				2019 (*)				Variation 2020/2019
	ESH	OPH	ESH & OPH	%	ESH	OPH	ESH & OPH	%	
Valeurs Mobilières de Placement	577,3	63,3	640,6	4,0%	523,4	69,6	593,1	3,8%	8,0%
Disponibilités	7 446,8	7 868,0	15 314,8	96,0%	7 256,3	7 559,9	14 816,2	96,2%	3,4%
Total trésorerie nette	8 024,1	7 931,2	15 955,4	100,0%	7 779,7	7 629,6	15 409,3	100,0%	3,5%

(*) Données définitives Harmonia.

<i>Données en millions d'euros</i>	2019 (**)				2018 (*)			
	ESH	OPH	ESH & OPH	%	ESH	OPH	ESH & OPH	%
Valeurs Mobilières de Placement	523,3	69,6	592,9	3,9%	589,2	113,1	702,3	4,2%
Disponibilités	7 113,4	7 444,0	14 557,4	96,1%	8 378,0	7 457,4	15 835,4	95,8%
Total trésorerie nette	7 636,7	7 513,6	15 150,3	100,0%	8 967,2	7 570,5	16 537,7	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

- Capitaux propres consolidés : ils s'élèvent à 25 450,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 23 430,3 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les fonds propres et intérêts minoritaires s'élèvent à 18 518,9 millions d'euros. La part des intérêts minoritaires au sein du périmètre ALI ne représente que 6,4% du total des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2020 contre 6,8% au 31 décembre 2019. De ce fait, les actionnaires minoritaires contribuent peu au financement des capitaux propres du groupe. Le palier ALI, comme le palier ALS, montre un groupe dit intégré, puisque le poids des minoritaires est faible. À titre de comparaison, le Tableau 9.56 ci-après présente le niveau des capitaux propres des familles ESH et OPH au

31 décembre 2020, 31 décembre 2019 et au 31 décembre 2018. Les capitaux propres ALI représentent 30,2% des capitaux propres de l'ensemble des familles ESH et OPH et plus de 53 % de la seule famille des ESH.

Tableau 9.56 : Capitaux propres des ESH et OPH au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros		Exercice 2020				Exercice 2019 (*)			
Rubriques		ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Capital et réserves									
Reports à nouveaux									
Résultat de l'exercice		47 932,8	36 059,0	83 991,8	99,8%	50 914,2	37 347,7	88 261,9	100,0%
Subventions d'investissement									
Provisions réglementées									
Titres participatifs		13,0	149,2	162,2	0,2%	3,0		3,0	0,0%
Fonds propres		47 945,8	36 208,2	84 154,0	100,0%	50 917,2	37 347,7	88 264,9	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

Données en millions d'euros		Exercice 2019 (**)				Exercice 2018 (*)			
Rubriques		ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Capital et réserves						29 224,2	12 706,1	41 930,3	49,5%
Reports à nouveaux						2 487,7	7 940,1	10 427,8	12,3%
Résultat de l'exercice		48 023,5	35 299,6	83 323,1	100,0%	1 673,0	1 310,2	2 983,2	3,5%
Subventions d'investissement						15 341,7	14 078,2	29 419,9	34,7%
Provisions réglementées						0,2		0,2	0,0%
Titres participatifs		3,0		3,0	0,0%	3,0		3,0	0,0%
Fonds propres		48 026,5	35 299,6	83 326,1	100,0%	48 729,8	36 034,5	84 764,3	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

- Les emprunts et dettes financières (hors dépôts de garantie) du palier ALI s'élèvent à 40 867,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 39 017,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 et se composent majoritairement des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui est le premier partenaire financier des filiales d'ALI. Le Tableau 9.57 ci-dessous présente la liste des 10 filiales ayant contracté le plus d'emprunts auprès de la CDC et auprès d'ALS (emprunts financés par le fonds PEEC). Les entités qui ressortent de cette analyse sont similaires pour les deux types d'emprunts. Il ressort de cette analyse que ces filiales sont celles qui disposent du plus grand nombre de logements.

Tableau 9.57 : TOP 10 des emprunts issus de la CDC et de la PEEC par les filiales ALI au 31.12.2020 et au 31.12.2019

Données en millions d'euros					Données en millions d'euros				
Libellés entités	Exercice 2020	%	Exercice 2019	%	Libellés entités	Exercice 2020	%	Exercice 2019	%
IMMOBILIERE 3F	3 436,1	11,7%	3 326,7	11,9%	IMMOBILIERE 3F	862,4	22,4%	858,9	22,4%
SEQENS	1 970,3	6,7%	1 710,1	6,1%	SEQENS	532,6	13,8%	534,4	13,9%
DOMOFRANCE	1 591,1	5,4%	1 320,5	4,7%	IN'LI	269,9	7,0%	295,3	7,7%
PROMOLOGIS	1 461,0	5,0%	1 395,0	5,0%	3F RESIDENCES	246,4	6,4%	238,9	6,2%
PLURIAL NOVILIA	1 199,1	4,1%	1 079,1	3,8%	ERIGERE	137,3	3,6%	134,5	3,5%
CLESENCE	1 171,6	4,0%	1 086,6	3,9%	CLESENCE	129,2	3,4%	125,5	3,3%
ALLIAD HABITAT	1 050,3	3,6%	972,3	3,5%	ALLIAD HABITAT	111,4	2,9%	132,0	3,4%
SHLMR	1 011,3	3,4%	1 013,0	3,6%	PLURIAL NOVILIA	108,4	2,8%	95,8	2,5%
UNICIL	906,3	3,1%	897,5	3,2%	UNICIL	99,9	2,6%	95,7	2,5%
IMMOBILIERE RHONE-ALPES	759,1	2,6%	732,4	2,6%	SHLMR	90,7	2,4%	88,9	2,3%
Total	14 556,1	49,4%	13 533,1	48,3%	Total	2 588,1	67,2%	2 599,9	67,7%
Total des emprunts des filiales auprès de la CDC	29 480,3	100,0%	28 044,7	100,0%	Total des emprunts issus de la PEEC	3 848,6	100,0%	3 838,1	100,0%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2019 et 2020).

Le Tableau 9.58 présente la liste des filiales qui empruntent un montant important de PEEC et qui perçoivent en parallèle des financements sous forme de fonds propres (fonds provenant de la PEEC) dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire et des financements complémentaires dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale. Les filiales qui reçoivent des dotations en fonds propres empruntent également des montants importants auprès d'ALS au titre de la PEEC. La filiale immobilière 3F détient le plus grand nombre de logements des filiales ALI (131 573 au 31 décembre 2020) et bénéficie d'une enveloppe de dotation en fonds propres à hauteur de 15 millions d'euros dans le cadre du PIV, d'une dotation en fonds propres à hauteur de 27,3 millions

d'euros dans le cadre de la NCQ ainsi que d'une dotation complémentaire à hauteur de 36,9 millions d'euros versée sur les fonds propres d'ALI.

Tableau 9.58 : Souscriptions des dotations en fonds propres au titre des exercices 2020, 2019 et 2018

Données en milliers d'euros

	2020	%	2020	%	2020	%	2019	%	2018
Libellés entités	Dotations (*)		Dotations (**)		Dotations complémentaires (***)		Dotations (****)		Dotations (****)
IN'LI	69 999,7	50,0%		0,0%	0,3	0,0%	70 000,0	58,3%	70 000,0
Immobilier 3F	27 277,7	19,5%	15 000,0	3,4%	36 921,8	39,0%	6 414,1	5,3%	6 355,4
SEQENS	7 053,2	5,0%		0,0%	9 546,8	10,1%	9 098,0	7,6%	9 079,1
ALLIAD HABITAT	4 248,9	3,0%		0,0%	5 751,1	6,1%	4 549,0	3,8%	4 539,6
CLESENCE	2 506,9	1,8%		0,0%	3 393,1	3,6%	2 683,9	2,2%	1 044,1
UNICIL	4 886,2	3,5%		0,0%	6 613,8	7,0%	5 003,9	4,2%	4 993,5
DOMOFRANCE	1 300,2	0,9%		0,0%	1 759,8	1,9%	1 501,2	1,3%	1 089,5
PROMOLOGIS	1 661,3	1,2%		0,0%	2 248,7	2,4%	2 001,6	1,7%	1 861,2
PLURIAL NOVILIA	3 186,7	2,3%	14 750,0	3,3%	4 313,3	4,6%	1 683,1	1,4%	1 588,8
ESPACIL HABITAT	975,1	0,7%		0,0%	1 319,9	1,4%	3 693,8	3,1%	4 085,6
Total des 10 entités	123 095,9	87,9%	29 750,0	6,7%	71 868,6	75,9%	106 628,5	88,8%	104 636,8
Enveloppe globale des dotations en fonds propres	139 999,7	100,0%	444 400,0	100,0%	94 748,8	100,0%	120 075,4	100,0%	119 072,6

(*) Dotations en fonds propres versées dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale.

(**) Dotations en fonds propres versées dans le cadre du Plan d'Investissements Volontaire.

(***) Dotations complémentaires versées sur les fonds propres d'ALI.

(****) En 2019, les dotations incluent les dotations versées dans le cadre de la NCQ et les dotations complémentaires versées sur les fonds propres d'ALI.

Source : Données consolidées Action Logement (exercices 2018, 2019 et 2020).

Nous avons ensuite sélectionné les 6 filiales les plus emprunteuses et avons analysé leurs capacités de remboursement dans le Tableau 9.59. Le palier Action Logement Immobilier dispose d'une capacité de remboursement de 15,1 années. Les filiales sont proches de ce nombre, à l'exception de Promologis et Domofrance dont la capacité de remboursement est supérieure, cela étant dû à une capacité d'autofinancement (CAF) peu élevée. À titre de comparaison, la capacité de remboursement des filiales de la famille des ESH s'élève à 19,3 années au titre de l'exercice 2020 contre 19,5 années pour l'exercice 2019.

Tableau 9.59 : Capacité de remboursement des ESH ALI au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	Immobilier 3F	Seqens	Promologis	Domofrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Endettement (1)	4 127 652	2 571 994	1 589 991	1 827 475	1 442 105	1 494 050
Trésorerie (2)	206 080	107 260	33 474	185 345	39 859	16 582
Endettement net =(1)-(2)	3 921 572	2 464 734	1 556 517	1 642 130	1 402 246	1 477 468
CAF	328 733	186 417	59 869	66 267	82 831	78 505
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	11,9	13,2	26,0	24,8	16,9	18,8

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Note : les montants des CAF indiquées sont issus des données consolidées du groupe Action Logement.

Le tableau ci-dessus avec les données 2019 figure dans le RASF 2019, dans le tableau 9.56 p.245.

Le ratio de solvabilité est analysé dans le Tableau 9.60 ci-après. Les groupes 3F et Seqens dispose d'une grande solvabilité. En comparaison, le ratio de solvabilité du palier ALI s'élève à 36,5%. Le ratio indique qu'ALI dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

Tableau 9.60 : Ratio de solvabilité des ESH ALI au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	Immobilier 3F	Seqens	Promologis	Domofrance	Alliade Habitat	Plurial Novilia
Capitaux propres consolidés	4 437 559	2 000 436	564 232	750 882	760 512	476 708
Total bilan	9 865 947	5 407 144	2 323 577	2 782 371	2 454 003	2 173 949
= Solvabilité	45,0%	37,0%	24,3%	27,0%	31,0%	21,9%

Source : données consolidées Action Logement (exercice 2020).

Cette situation est similaire au sein du secteur. Les emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations représentent 77,7% du total des emprunts au sein des ESH et des OPH au 31 décembre 2020 contre

78,7% au 31 décembre 2019¹⁷⁶. Les emprunts provenant de la PEEC ne représentent que 5,3% du total des emprunts et dettes financières. Les emprunts contractés par les ESH et OPH pour les exercices 2020, 2019 et 2018 figurent dans le Tableau 9.61 ci-après. Les emprunts souscrits par les ESH ALI présentés dans le Tableau 9.62 ci-dessous représentent 25,8%¹⁷⁷ des emprunts globaux des ESH et OPH au 31 décembre 2020.

Tableau 9.61 : Emprunts des ESH et OPH au 31 décembre 2020, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

Données en millions d'euros		Exercice 2020				Exercice 2019 (*)			
Rubriques		ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Emprunts obligataires		1 268,9	20,3	1 289,2	0,9%	768,2	5,1	773,4	0,5%
Emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations		67 583,8	45 607,0	113 190,8	77,7%	70 777,6	48 254,4	119 032,1	77,6%
Emprunts issus de la PEEC		5 910,8	1 832,7	7 743,5	5,3%	6 780,1	1 960,0	8 740,2	5,7%
Emprunts auprès des autres établissements de crédit		14 860,5	8 578,2	23 438,7	16,1%	15 705,8	9 136,6	24 842,4	16,2%
Total des emprunts		89 624,0	56 038,2	145 662,2	100,0%	94 031,8	59 356,2	153 388,0	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

Données en millions d'euros		Exercice 2019 (**)				Exercice 2018 (*)			
Rubriques		ESH	OPH	ESH et OPH	%	ESH	OPH	ESH et OPH	%
Emprunts obligataires		768,2	5,0	773,2	0,5%	178,1	5,2	183,3	0,1%
Emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations		68 856,1	47 438,8	116 294,9	78,7%	68 965,9	47 051,2	116 017,1	78,0%
Emprunts issus de la PEEC		6 226,9	1 911,7	8 138,6	5,5%	6 536,0	1 938,5	8 474,5	5,7%
Emprunts auprès des autres établissements de crédit		14 226,3	8 354,5	22 580,9	15,3%	15 265,0	8 786,7	24 051,7	16,2%
Total des emprunts		90 077,6	57 710,1	147 787,6	100,0%	90 945,0	57 781,6	148 726,6	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.62 : Emprunts des filiales ESH ALI au 31 décembre 2020, 31 décembre 2019 et 31 décembre 2018

Données en millions d'euros						
Rubriques	Exercice 2020	%	Exercice 2019	%	Exercice 2018	%
Emprunts obligataires	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations	29 306,6	78,0%	27 912,9	77,8%	26 274,1	77,9%
Emprunts issus de la PEEC	3 449,5	9,2%	3 402,9	9,5%	3 201,7	9,5%
Emprunts auprès des autres établissements de crédit	4 811,0	12,8%	4 566,5	12,7%	4 243,2	12,6%
Total des emprunts	37 567,2	100,0%	35 882,4	100,0%	33 719,0	100,0%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

- In'Li a souscrit un emprunt obligataire à hauteur de 500 millions d'euros au titre de l'exercice 2019.
- Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

¹⁷⁶ Source : Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁷⁷ Le pourcentage correspond au poids du total des emprunts des filiales ESH d'ALI sur le total des emprunts des ESH et OPH au 31 décembre 2019.



Tableau 9.63 : Compte de résultat consolidé Action Logement Immobilier au 31.12.2020

(Données en en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Variations 2020/2019	Exercice 2018
	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Valeur clôture ANCOLS	Retraitements	Valeur clôture ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		
Loyers	5 013 632		5 013 632	4 931 814		4 931 814	+ 1,7%	4 723 794
Charges locatives récupérées	1 135 665		1 135 665	1 144 748		1 144 748	- 0,8%	1 075 610
Ventes accession	321 131		321 131	354 812		354 812	- 9,5%	535 472
Autres revenus	49 636		49 636	54 449		54 449	- 8,8%	67 785
Subventions PEEC reçues et fonds assimilés								
Autres produits d'exploitation	259 096		259 096	247 797		247 797	+ 4,6%	256 360
Produit net des activités de financement								
Produits opérationnels	6 779 160		6 779 160	6 733 620		6 733 620	+ 0,7%	6 659 021
Subventions versées	-4		-4	-120		-120	- 96,7%	-40
Charges locatives récupérables	-1 174 724		-1 174 724	-1 180 891		-1 180 891	- 0,5%	-1 098 698
Entretien courant et gros entretien	-593 360		-593 360	-596 079		-596 079	- 0,5%	-567 758
Autres achats et charges externes	-976 191		-976 191	-1 087 016		-1 087 016	- 10,2%	-1 198 000
Charges de personnel	-794 440		-794 440	-759 878		-759 878	+ 4,5%	-743 656
Impôts et taxes	-563 422		-563 422	-555 395		-555 395	+ 1,4%	-526 237
Autres charges d'exploitation	-57 809		-57 809	-37 213		-37 213	+ 55,3%	-69 785
Dotations nettes aux amortissements et reprises de subventions d'investissement	-1 347 080		-1 347 080	-1 538 490		-1 538 490	- 12,4%	-1 442 955
Autres dotations nettes aux dépréciations et provisions	-40 879		-40 879	4 136		4 136	- 999,9%	-15 459
Coût du risque des activités de financement								
Résultat d'exploitation	1 231 251		1 231 251	982 675		982 675	+ 25,3%	996 433
Produits des prêts et des placements de trésorerie	17 557		17 557	23 719		23 719	- 26,0%	24 610
Charges d'intérêts	-513 748		-513 748	-538 521		-538 521	- 4,6%	-509 751
Autres charges et produits financiers	2 702		2 702	12 538		12 538	- 78,4%	22 804
Dotations nettes aux dépréciations et provisions financières	-6 161		-6 161	-8 160		-8 160	- 24,5%	-16 895
Résultat financier	-499 608		-499 608	-510 424		-510 424	- 2,1%	-479 231
Résultat courant	731 643		731 643	472 251		472 251	+ 54,9%	517 201
Résultat net des cessions d'éléments d'actif	591 512		591 512	496 850		496 850	+ 19,1%	324 764
Autres charges exceptionnelles	-151 388		-151 388	-152 946		-152 946	- 1,0%	-140 072
Autres produits exceptionnels	117 326		117 326	102 796		102 796	+ 14,1%	103 133
Dotations nettes aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-41 568		-41 568	-54 462		-54 462	- 23,7%	-19 910
Résultat exceptionnel	515 883		515 883	392 238		392 238	+ 31,5%	267 915
Impôt sur les résultats	-42 992		-42 992	-50 917		-50 917	- 15,6%	-49 271
Résultat net des entreprises intégrées	1 204 533		1 204 533	813 572		813 572	+ 48,1%	735 846
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence								
Dotation nette amortissement écarts d'acquisition								
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 204 533		1 204 533	813 572		813 572	+ 48,1%	735 846
Intérêts minoritaires	-93 191		-93 191	-83 923	28	-83 895	+ 11,1%	-85 391
Résultat net (part du groupe)	1 111 342		1 111 342	729 649	28	729 677	+ 52,3%	650 455

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Les principales rubriques du compte de résultat sont composées de :

- Le produit des loyers (loyers et charges locatives récupérées) atteint un total de **6 149,3 millions d'euros au 31 décembre 2020** contre 6 076,6 millions d'euros au 31 décembre 2019. Les loyers augmentent de 1,7% pour s'établir à 5 013,6 millions d'euros. Concernant le périmètre **des ESH d'ALI**, les loyers atteignent **4 577,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit 91,3% des loyers perçus par ALI**, contre 4 504,1 millions d'euros à fin 2019 comme l'indique le Tableau 9.64.

Tableau 9.64 : Loyers perçus par les ESH Action Logement Immobilier au 31.12.2020, 31.12.2019 et au 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018 Montant
	Montant	%	Montant	%		
Logements non conventionnés	353	7,7%	349,6	7,8%	1,1%	345,4
Supplément de loyer	33	0,7%	29,5	0,7%	10,2%	32,2
Logements conventionnés	3 631	79,3%	3 573,20	79,3%	1,6%	3 408,1
Loyers locaux commerciaux (*)	74					
Loyers parkings (*)	190					
Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales	236	5,2%	230,9	5,1%	2,4%	220,5
Logements en location - accession et logements accession	6	0,1%	8,1	0,2%	-23,2%	6,6
Autres loyers (**)	55	1,2%	312,9	6,9%	-82,3%	297,9
Loyers	4 577,8	100,0%	4 504,1	100,0%	1,6%	4 310,7
Nombre de logements	938 714		903 390		3,9%	823 055

(*) Création des comptes "Loyers locaux commerciaux" et "Loyers parking" au 31.12.2020, auparavant compris dans la ligne "Autres loyers".

(**) La ligne « Autres loyers » comprend principalement les indemnités d'occupation.

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Concernant le secteur des ESH, le total des loyers collectés diminue de 7,4% pour s'élever à 10 917,3 millions d'euros en 2020¹⁷⁸.

Tableau 9.65 : Loyers perçus par les ESH au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros Rubrique	Exercice 2020		Exercice 2019 (*)		Variation 2020/2019	Exercice 2019 (**)		Exercice 2018 (*)	
	Montant	%	Montant	%		Montant	%	Montant	%
Loyers encaissés	10 917,3	82,6%	11 794,0	82,1%	-7,4%	11 294,2	76,1%	10 949,7	82,1%
Récupération de charges locatives	2 303,9	17,4%	2 580,0	17,9%	-10,7%	3 544,1	23,9%	2 384,8	17,9%
Loyers et charges locatives récupérées	13 221,2	100,0%	14 374,0	100,0%	-8,0%	14 838,3	100,0%	13 334,5	100,0%

(*) Données définitives Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

À titre de comparaison, les entités du groupe Habitat en Région gèrent un parc de 199 681 logements au titre de l'exercice 2020 contre 197 771 logements au titre de l'exercice 2019. Le groupe perçoit un montant total de loyers s'élevant à 1 049,4 à fin 2020 contre 1 062 millions d'euros à fin 2019. CDC Habitat perçoit un montant de loyers à hauteur de 909,9 millions d'euros pour un parc de 165 100 logements. Le groupe Batigère détient 72 439 logements au 31 décembre 2020 contre 69 709 logements au 31 décembre 2019 et perçoit un montant total de loyers qui s'élève à 377,5 millions d'euros pour l'exercice 2020 contre 363,1 millions d'euros pour l'exercice 2019. Enfin, concernant le premier OPH de France, le bailleur Paris Habitat, les loyers perçus s'élèvent à 699,7 millions d'euros au titre de 2019 pour 125 414 logements détenus. Le Tableau 9.66 présente l'ensemble de ces données au 31 décembre 2020 et 31 décembre 2019.

Tableau 9.66 : Loyers perçus par les principaux groupes de bailleurs sociaux au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	Habitat en région				CDC Habitat				Paris habitat				Batigère			
	2020	2019	Variation 2020/2019	2018	2020	2019	Variation 2020/2019	2018	2020	2019	Variation 2020/2019	2018	2020	2019	Variation 2020/2019	2018
Loyers perçus	1 049,4	1 061,9	-1,2%	1 036,1	909,9	902,6	0,8%	237,8	699,7	711,1	-1,6%	701,7	377,5	363,1	4,0%	355,2
Nombre de logements	199 681	197 771	1,0%	189 776	165 100	161 622	2,2%	161 310	125 414	125 663	-0,2%	125 005	72 439	69 709	3,9%	69 272

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁷⁸ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



Concernant la réduction de loyers de solidarité (RLS)¹⁷⁹ sur le périmètre des ESH Action logement Immobilier, le montant s'élève à 136,3 millions d'euros au 31 décembre 2019 et atteint 189,7 millions d'euros au 31 décembre 2020¹⁸⁰. En comparaison avec le périmètre global de la famille des ESH, cette évolution à la hausse est confirmée. Les filiales d'ALI représentent 36,1% du montant global.

Tableau 9.67 : Réduction de loyers de solidarité pour les familles des ESH et OPH au 31.12.2020, 31.12.2019 et 31.12.2018

Données en millions d'euros	Exercice 2020			Exercice 2019 (*)		
Rubrique	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Réduction de Loyers de Solidarité	525,0	564,5	1 089,5	407,2	444,9	852,1

(*) Données définitives Harmonia.

Données en millions d'euros	Exercice 2019 (**)			Exercice 2018 (*)		
Rubrique	ESH	OPH	ESH et OPH	ESH	OPH	ESH et OPH
Réduction de Loyers de Solidarité	378,8	441,3	820,1	350,0	398,7	748,7

(*) Données définitives Harmonia.

(**) Les données sont issues du RASF 2019. La campagne Harmonia sur l'année 2019 n'était pas terminée lors de la finalisation du rapport.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

- Le produit des ventes de logements s'élève à 321,1 millions d'euros en 2020 contre 354,8 millions d'euros en 2019. Cette baisse est liée à la diminution des ventes de biens au cours de l'exercice.
- Le coût de gestion normalisé pour les familles des ESH et des OPH¹⁸¹ (y compris cotisation CGLLS mais hors dotations aux amortissements et provisions) s'élève à 4 985,7¹⁸² millions d'euros en 2020 contre 5 327,3¹⁸³ millions d'euros en 2019, soit une baisse de 6,4%.
- Le résultat financier se traduit par une perte de 499,6 millions d'euros en 2020 contre 510,4 millions d'euros en 2019. Cette perte est liée aux charges d'intérêts sur les emprunts contractés par les filiales auprès de la CDC.
- Les autres postes n'appellent pas de remarque particulière.

¹⁷⁹ La RLS consiste en une remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds accompagnée d'une baisse de l'APL versée à ces mêmes locataires.

¹⁸⁰ Les données obtenues sont cohérentes avec les données qui figurent dans le Rapport Public Annuel de Contrôle 2020 publié par l'agence.

¹⁸¹ Le coût de gestion normalisé comprend l'ensemble des dépenses d'exploitation diminuées des dotations aux amortissements et aux provisions.

¹⁸² Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁸³ Données définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires est terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.68 : Tableau des flux de trésorerie Action Logement Immobilier au 31.12.2020

(Données en milliers d'euros)

Rubriques	Exercice 2020	Exercice 2019	Exercice 2018
Résultat net total des sociétés consolidées	1 204 533	813 572	735 846
Elimination des amortissements et provisions	1 386 504	1 566 627	1 454 976
Elimination de la variation des impôts différés			-396
Elimination des plus ou moins values de cession	-586 638	-496 991	-315 561
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence			
Subventions PEEC (collecte transférée au bilan)			
Transformation de créances (prêts) en subventions			
Perte sur créances irrécouvrables (prêts)	29		
Elimination des autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie	29		
Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	513 825	538 521	509 751
Total marge brute d'autofinancement	2 518 253	2 421 730	2 384 617
Dividendes reçus des mises en équivalence			
Variation du BFR lié à l'activité	-4 319	-106 729	-183 802
Flux net généré par (affecté à) l'activité	2 513 934	2 315 001	2 200 815
Investissements corporels et incorporels	-5 371 366	-5 514 274	-4 683 916
Acquisitions d'immobilisations financières	-86 084	-137 186	-114 904
Total des acquisitions d'immobilisations	-5 457 450	-5 651 460	-4 798 820
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1 015 969	809 678	599 945
Diminutions d'immobilisations financières	61 552	30 416	28 134
Total des diminutions d'immobilisations	1 077 521	840 093	628 079
Incidence des variations de périmètre	18 776	70 349	49 721
Variation nette des placements court terme			
Total flux net provenant des (affecté aux) investissements	-4 361 153	-4 741 018	-4 121 020
Dividendes versés par la société mère	-430	-1 206	97
Dividendes versés aux minoritaires	-1 773	-1 806	-2 064
Augmentations (réductions) de capital	3 939	25 173	140 943
Subventions d'investissements reçues	1 188 744	217 457	279 259
Emissions d'emprunts (hors PEEC)	4 967 586	4 535 691	4 260 155
Emissions d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	215 284	379 453	308 960
Remboursements d'emprunts (hors PEEC)	-3 314 643	-2 784 649	-2 370 672
Remboursements d'emprunts - Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	-221 863	-218 098	-192 209
Variation nette des concours bancaires	0	0	0
Décaissement de la charge d'intérêts (*)	-513 825	-538 521	-509 751
Total flux net provenant du (affecté au) financement	2 323 019	1 613 494	1 914 719
Incidence des changements de principes comptables			493
Variation de trésorerie	475 800	-812 523	-4 993
Trésorerie d'ouverture	2 244 699	3 058 809	3 063 185
Trésorerie de clôture	2 721 203	2 244 699	3 058 809

(*) Retraitement des charges d'intérêt qui sont retirées de la capacité d'autofinancement afin d'être présentées au niveau des flux liés aux opérations de financement.

Source : données ANCOLS.

Le palier ALI dispose d'une trésorerie de clôture stable et excédentaire, qui augmente légèrement pour s'établir à 2 721,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 2 244,7 millions d'euros au 31 décembre 2019. Cette trésorerie provient des flux suivants :



- Flux de trésorerie positif généré par les activités opérationnelles de 2 513,9 millions d'euros grâce à une marge brute d'autofinancement excédentaire de 2 518,3 millions d'euros. Pour rappel, la marge brute d'autofinancement constitue un flux potentiel de trésorerie qui ne tient pas compte de l'incidence des décalages de paiement des clients et fournisseurs, soit la variation du besoin en fonds de roulement.
- Flux de trésorerie négatif généré par les investissements du palier ALI de 4 361,2 millions d'euros ; ce flux de trésorerie correspond aux investissements réalisés dans le parc sur la période pour 5 371,4 millions d'euros et des acquisitions de titres de participation pour 86,1 millions d'euros. Ce flux de trésorerie est diminué des produits de cessions de 1 016 millions d'euros. Il est cohérent d'avoir un flux d'investissement négatif pour ce secteur, ce flux financier pourrait s'accroître sans mettre en péril la solidité financière du groupe. À ce stade, le palier ALI pourrait augmenter son niveau d'investissements dans le parc compte tenu de son niveau de trésorerie.
- Flux de trésorerie positif généré par les financements de 2 323 millions d'euros qui provient pour l'essentiel des émissions d'emprunts pour 4 967,6 millions d'euros et des remboursements des emprunts pour 3 314,6 millions d'euros auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

9.5.3.5 Association Foncière Logement (AFL) – Données consolidées

Les comptes annuels consolidés de l'AFL ont été établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28) et du règlement 99-02 du Comité de la Réglementation Comptable (CRC). L'AFL est incluse dans le périmètre de consolidation d'Action Logement Groupe au même titre que l'APAGL.

Les sociétés contrôlées exclusivement, directement ou indirectement par l'AFL sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Le périmètre de consolidation de l'AFL est composé de 13 filiales RU (renouvellement urbain), de 9 filiales DI (développement immobilier) et d'une SCCV (société civile construction vente). L'AFL a constitué deux nouvelles filiales sous forme de SCI, dénommées « DIGNEO DI 2020 » et « DIGNEO RU 2020 ». Ce dispositif DIGNEO s'inscrit dans le cadre du déploiement opérationnel de l'axe du Plan d'Investissement Volontaire consacré à la lutte contre la dégradation de l'habitat ancien et dédié à la lutte contre l'habitat insalubre.

L'analyse de l'actif au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- d'immobilisations incorporelles à hauteur de 4 047,3 millions d'euros contre 4 207,9 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ce poste reste stable par rapport à l'exercice précédent. Les immobilisations incorporelles font l'objet d'un amortissement d'une durée de 35 ans pour les frais d'établissement, de 1 à 5 ans pour les logiciels et de 30 ans pour les droits d'usufruit. Pour rappel, ce poste comprend les quinze SCI¹⁸⁴ qui ont été transférés à titre gratuit à la fédération ARRCO, plus précisément la nue-propriété de leur parc locatif en conservant l'usufruit¹⁸⁵ pour une durée de 30 ans selon la convention des 26 et 27 avril 2017 entre l'AFL, Action Logement et les fédérations AGIRC et ARRCO. Cette opération de transfert d'actifs était conforme à l'objectif de contribution au financement des caisses de retraite défini pour le groupe AFL par la loi du 28 décembre 2001. Ce transfert concernait 30 200 logements pour un coût historique de 6,2 milliards d'euros et comprend les programmes livrés et portés par les 15 SCI sus-citées au 31 décembre 2016 ;

¹⁸⁴ Les 15 SCI concernées sont : SCI FONCIERE 01/2003, SCI FONCIERE DI 01/2004, SCI FONCIERE DI 01/2005, SCI FONCIERE DI 01/2006, SCI FONCIERE DI 01/2007, SCI FONCIERE DI 01/2008, SCI FONCIERE DI 01/2009, SCI FONCIERE DI 01/2010, SCI FONCIERE DI 01/2011, SCI FONCIERE RU 01/2004, SCI FONCIERE RU 01/2007, SCI FONCIERE RU 01/2008, SCI FONCIERE RU 01/2009, SCI FONCIERE RU 01/2010, SCI FONCIERE RU 01/2011.

¹⁸⁵ L'usufruit constitue une immobilisation incorporelle.

- d'immobilisations corporelles pour 752,5 millions d'euros. Le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles destinés à la location, essentiellement sous forme de loyers conventionnés, destinés aux salariés d'entreprises assujetties à la PEEC.

Tableau 9.69 : Bilan consolidé au 31.12.2020 - Actif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Total	%	Total	%		Total
Immobilisations incorporelles	6 169,00	76,1%	6 182,51	79,7%	-0,2%	6 193,58
- Amortissements	-2 121,72	-26,2%	-1 974,61	-25,5%	7,4%	-1 825,64
Autres immobilisations corporelles	6,15	0,1%	3,14	0,0%	95,7%	1,11
- Amortissements	-0,61	0,0%	-0,30	0,0%	100,7%	-0,19
Immeubles	552,09	2,9%	372,64	3,0%	-36,4%	258,52
- Amortissements	-34,39	-0,4%	-20,61	-0,3%	66,8%	-10,27
Immobilisations corporelles en cours	236,90	2,9%	234,05	3,0%	1,2%	181,20
- Amortissements	-2,06	0,0%	-2,06	0,0%	0,0%	-2,06
Immobilisations financières	178,02	2,2%	176,64	2,3%	0,8%	2,02
- Amortissements	-0,48	0,0%	-0,25	0,0%	91,6%	
I - Actif immobilisé brut	7 142,16	88,1%	6 969,00	89,9%	2,5%	6 636,44
Amortissements et dépréciations	-2 159,26	-26,6%	-1 997,84	-25,8%	8,1%	-1 838,15
Actif immobilisé net	4 982,90	61,5%	4 971,16	64,1%	0,2%	4 798,28
Stocks en cours	40,09	0,5%	25,04	0,3%	60,1%	7,85
- Dépréciations						
Créances clients	51,55	0,6%	50,18	0,6%	2,7%	48,27
- Dépréciations	-25,08	-0,3%	-24,86	-0,3%	0,9%	-23,89
Autres créances	44,98	0,6%	36,11	0,5%	24,6%	30,05
- Dépréciations						
II - Actif réalisable brut	136,61	1,7%	111,33	1,4%	22,7%	86,17
Dépréciations	-25,08	-0,3%	-24,86	-0,3%	0,9%	-23,89
Actif réalisable net	111,53	1,4%	86,46	1,1%	29,0%	62,28
Trésorerie et équivalents	820,29	10,1%	671,00	8,7%	22,2%	624,06
- Dépréciations						
III - Trésorerie	820,29	10,1%	671,00	8,7%	22,2%	624,06
Dépréciations						
Trésorerie nette	820,29	10,1%	671,00	8,7%	22,2%	624,06
Comptes de régularisation	4,34	0,1%	4,62	0,1%	-6,0%	5,05
IV - Comptes de régularisation	4,34	0,1%	4,62	0,1%	-6,0%	5,05
Actif total brut (I + II + III + IV)	8 103,40	100,0%	7 755,94	100,0%	4,5%	7 351,72
Amortissements et dépréciations	-2 184,34	-27,0%	-2 022,70	-26,1%	8,0%	-1 862,04
Actif total net	5 919,06	73,0%	5 733,24	73,9%	3,2%	5 489,67

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

L'analyse du passif au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- de subventions d'investissement attribuées par ALS pour 2 756,4 millions d'euros contre 2 707,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. Cette subvention permet à l'AFL de financer les programmes immobiliers qui sont ou seront portés par ses filiales. Une première subvention a été versée à l'AFL en juillet 2020 à hauteur de 100 millions d'euros à la suite de la publication du décret n°2019-727 du 9 juillet 2019 relatif aux emplois de la PSEEC ; une deuxième subvention a été versée à l'AFL à hauteur de 44 millions d'euros dans le cadre du dispositif DIGNEO.
- d'emprunts et dettes financières pour 2 778,2 millions d'euros. Ce poste comprend des dettes bancaires pour 1 130,3 millions d'euros et des dettes envers ALS pour 1 647,9 millions d'euros. Depuis le 30 juin 2010, Action Logement Services (ex UESL) finance les investissements immobiliers de l'AFL via des prêts rémunérés sur la base d'un taux fixe de 0,5% porté à 0,427% sur l'exercice 2019, remboursable sur une période de 35 ans et comprenant



un différé des remboursements en capital de 12 ans. Le montant des transactions réalisées avec la partie liée sur l'exercice correspond au montant du capital restant dû au 31 décembre 2020 et s'élève à 1 648 millions d'euros.

Le résultat consolidé de l'AFL de l'exercice clos le 31 décembre 2020 enregistre un excédent de 32,1 millions d'euros contre un excédent de 25,9 millions d'euros en 2019.

Tableau 9.70 : Bilan consolidé au 31.12.2020 - Passif

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation	Exercice 2018
	Total	%	Total	%		Total
Fonds associatifs avec droit de reprise	2,50	0,0%	2,50	0,0%	0,0%	2,50
Réserves consolidées	20,78	0,4%	7,77	0,1%	167,4%	
Report à nouveau	24,74	0,4%	11,81	0,2%	109,4%	0,50
Résultat net consolidé	32,12	0,5%	25,93	0,5%	23,9%	19,09
Subventions d'investissement	2 756,43	60,5%	2 707,46	59,5%	1,8%	2 601,64
I - Fonds propres	2 836,57	47,9%	2 755,48	48,1%	2,9%	2 623,73
Provisions pour risques	235,55	4,0%	216,63	3,8%	8,7%	196,00
Emprunts et dettes financières	2 778,23	46,9%	2 701,37	47,2%	2,8%	2 610,30
Dépôts et cautionnements	19,53	0,3%	18,87	0,3%	3,5%	18,22
Opérateurs et dettes sur immobilisations	26,45	0,4%	31,79	0,6%	-16,8%	26,66
II - Passif non courant	3 059,76	51,7%	2 968,66	51,9%	3,1%	2 851,18
Fournisseurs	7,59	0,1%	4,71	0,1%	61,1%	4,00
Dettes fiscales et sociales	9,15	0,2%	2,24	0,0%	309,4%	9,49
Autres dettes	5,98	0,1%	2,16	0,0%	176,9%	1,27
III - Passif courant	22,73	0,4%	9,11	0,0%	149,5%	14,76
Passif total (I + II + III)	5 919,06	100,0%	5 733,26	100,0%	3,2%	5 489,67

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

L'analyse du compte de résultat au 31 décembre 2020 montre qu'il est essentiellement composé :

- ▶ de revenus locatifs pour 228,2 millions d'euros contre 220,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. Ce poste concerne les loyers quittancés au titre de l'exercice 2020. Ce dernier est quasi stable depuis plusieurs exercices ;
- ▶ d'amortissements et de dépréciations des immeubles pour 168 millions d'euros contre 164,6 millions d'euros lors de l'exercice précédent.

Tableau 9.71 : Compte de résultat consolidé au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation	Exercice 2018
	Total	%	Total	%		Total
Revenus locatifs	228,23	130,0%	220,53	131,0%	3,5%	212,25
Charges locatives quittancées	35,58	20,3%	34,56	20,5%	2,9%	33,60
Charges locatives	-37,98	-21,6%	-36,35	-21,6%	4,5%	-35,61
Autres produits et charges sur immeubles	-50,26	-28,6%	-50,38	-29,9%	-0,2%	-46,06
I - Revenus nets des immeubles	175,57	100,0%	168,37	100,0%	4,3%	164,17
Frais de personnel	-5,09	-3,1%	-4,56	-2,9%	11,5%	-4,50
Autres frais généraux	-5,80	-3,5%	-6,56	-4,2%	-11,7%	-6,99
Autres produits et charges d'exploitation	-0,01	0,0%	0,00	0,0%		0,02
II - Excédent brut d'exploitation	164,67	100,0%	157,25	100,0%	4,7%	152,70
Amortissement et dépréciation des immeubles	-167,99	-232,6%	-164,63	-251,0%	2,0%	-161,02
Reprise subventions sur immeubles	95,03	131,6%	94,18	143,6%	0,9%	92,47
Autres amortissements et provision	-19,49	-27,0%	-21,20	-32,3%	-8,0%	-22,49
III - Résultat opérationnel	72,23	100,0%	65,60	100,0%	10,1%	61,66
Résultat de cession d'actifs	8,26	25,7%	7,12	27,4%	16,1%	4,04
Intérêts des emprunts	-42,80	-133,2%	-43,29	-166,9%	-1,1%	-45,50
Autres produits et charges	-5,57	-17,3%	-3,50	-13,5%	59,1%	-1,11
VI - Résultat net avant impôts	32,12	100,0%	25,93	100,0%	23,9%	19,09
Impôts sur les bénéfices	0,00	0,0%		0,0%		
Résultat net comptable	32,12	100,0%	25,93	15,4%	23,9%	19,09

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018, 2019 et 2020).

9.5.4 Analyse financière des comptes consolidés

9.5.4.1 Action Logement Groupe

9.5.4.1.1 Structure financière

Tableau 9.72 : Capacité de remboursement au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques - groupe AL	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Endettement (1)	38 309 805	37 400 508	909 297	34 334 815
Trésorerie (2)	8 284 791	9 034 628	-749 837	8 338 769
Endettement net =(1)-(2)	30 025 014	28 365 880	1 659 134	25 996 046
CAF	1 794 529	3 280 084	-1 485 554	3 006 382
= Endettement net/ CAF (en nombre d'années)	16,73	8,65	808,35%	8,65

Source : données ANCOLS.

Le groupe dispose d'une **capacité de remboursement d'une durée de 16,7 ans contre 8,6 ans en 2019 et en 2018**. Cette capacité de remboursement a **augmenté par rapport à l'année précédente**. Le calcul de l'endettement net pour le groupe est multiplié par deux au titre de l'exercice 2020 compte-tenu d'une CAF divisée par deux. Le niveau de la CAF a fortement diminué à cause d'une baisse importante du résultat du groupe, et plus précisément du résultat d'ALS. Le ratio endettement net/CAF doit être analysé sur chaque périmètre et non pas au niveau du groupe. La durée de remboursement est désormais similaire aux durées constatées pour les familles OPH et ESH (en moyenne 16,7 années en 2020¹⁸⁶).

¹⁸⁶ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.



Tableau 9.73 : Ratio de solvabilité au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Capitaux propres consolidés	40 157 157	40 123 314	33 843	38 273 005
Total bilan	91 025 657	88 421 267	2 604 390	83 434 605
= Solvabilité	44,12%	45,38%	-1,26%	45,87%

Source : données consolidées Action Logement (exercices 2018 à 2020).

Le ratio de solvabilité du groupe reste quasiment stable et s'établit à 44,1% à fin 2020. La stabilité de ce ratio est liée notamment au fait que le parc locatif du groupe s'est agrandi entre les deux années. Ce ratio montre que malgré une capacité de remboursement plus longue qu'en 2019, le groupe dispose de suffisamment de garanties pour honorer ses engagements.

9.5.4.2 Action Logement Services

9.5.4.2.1 Profitabilité

Tableau 9.74 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALS au 31.12.2020¹⁸⁷

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	-1 906 288	397 921	436 491
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	3 062	36 326	25 707
- Plus-values de cession des immobilisations	-2 264	-42 635	351
+ Moins-values de cession des immobilisations			
- Elimination des impôts différés			
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat			
- Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	1 886	1 061	938
= Marge brute d'autofinancement	-1 903 604	392 673	463 487

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2018 à 2020).

La marge brute d'autofinancement du groupe Action Logement Services s'élève à -1 903,6 millions d'euros à fin 2020 contre 392,7 millions d'euros à fin 2019 et 463,5 en 2018. La baisse de la marge s'explique d'une part par la baisse du résultat net d'Action Logement Services (explications dans le paragraphe 9.5.3.3 ci-dessus).

9.5.4.2.2 Structure financière

Tableau 9.75 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Stocks	367 751	46 229	321 522	10
+ Créances clients	24 777	24 338	439	20 249
+ Autres créances	28 075	21 652	6 423	363 476
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 529 103	5 961 122	-1 432 019	4 039 977
= Actifs courants	4 949 706	6 053 341	321 961	4 423 712

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2018 à 2020).

¹⁸⁷ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.

Tableau 9.76 : Fonds de roulement au 31.12.2020

Données en millions d'euros			
Rubriques	2020	2019	2018
Capitaux propres	12 034	13 940	13 542
Provisions pour gros entretien	2	2	1
Autres provisions pour risques et charges	178	192	365
Amortissements et dépréciations	329	334	386
Ressources propres	12 543	14 469	14 294
Dettes financières	1 157	1 164	34
Ressources stables	13 701	15 633	14 328
Immobilisations d'exploitation brutes	-733	-757	-596
Fonds de roulement économique	12 967	14 875	13 732
Immobilisations financières	-38	-41	-52
Fonds de roulement net global (FRNG)	12 929	14 835	13 680

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2018 à 2020).

Le fonds de roulement « classique » présente un solde excédentaire avec 12,9 milliards d'euros en fin de période et en baisse de 1 905,7 millions d'euros par rapport à l'exercice 2019, soit -12,8%. Cela s'explique majoritairement par la baisse des capitaux propres et donc la baisse du résultat net de l'exercice.

9.5.4.2.3 Rentabilité économique

Tableau 9.77 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Résultat consolidé (1)	-1 906 276	397 921	-2 304 197	436 491
Actif total (2)	21 252 139	22 700 040	-1 447 901	20 924 931
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	-8,97%	1,75%	-10,72%	2,09%

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2018 à 2020).

S'agissant de la rentabilité économique du groupe ALS, le Tableau 9.77 ci-dessus présente un niveau critique de rentabilité de l'actif total, à savoir un taux négatif s'élevant à -9% pour l'exercice 2020 contre 1,8% en 2019 et 2,1% en 2018. Cette baisse de la rentabilité s'explique par le résultat négatif d'ALS au 31 décembre 2020.

Tableau 9.78 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé (1)	-1 906 276	397 921	-2 304 197	436 491
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	12 033 766	13 940 053	-1 906 287	13 542 081
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	-15,84%	2,85%	-18,70%	3,22%

Source : données consolidées Action Logement Services (exercices 2018 à 2020).

La part des minoritaires étant non significative, la rentabilité financière globale équivaut à la rentabilité financière part du groupe (Tableau 9.78). Elle s'élève à -15,8% à fin 2020, soit un niveau de rentabilité faible.

Il ressort de cette analyse qu'Action Logement Services a intensifié son niveau d'investissement entre 2019 et 2020.



9.5.4.3 Action Logement Immobilier

9.5.4.3.1 Profitabilité

Tableau 9.79 : Analyse de la capacité d'autofinancement du groupe ALI au 31.12.2020¹⁸⁸

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net des entreprises intégrées	1 204 533	813 572	735 846
+ Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants, pour risques et charges, nettes de reprises	1 386 504	1 566 627	1 454 976
-Plus-values de cession des immobilisations	-586 632	-496 991	-315 561
+Moins-values de cession des immobilisations			
- Elimination des impôts différés	514	0	-396
-Subventions d'investissement virées au compte de résultat			
-Charges d'intérêts décaissables présentées en flux de financement	513 748	538 521	509 751
= Marge brute d'autofinancement	2 518 667	2 421 730	2 384 616

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Comme évoqué au point 9.5.3.4, le palier ALI dispose d'un flux potentiel de trésorerie de 2 518,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 lui permettant de faire face aux décalages de paiement des clients et fournisseurs, ce qui constitue une marge de manœuvre confortable pour ce palier. Ce solde est en légère hausse en comparaison avec les exercices 2019 et 2018.

Tableau 9.80 : Flux de trésorerie disponible au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Marge brute d'autofinancement	2 518 661	2 421 730	2 384 616
- Variation BFR	-4 319	-106 721	-183 802
- Investissements de la période	-5 371 366	-5 514 265	-4 683 916
= Flux de trésorerie disponible	-2 857 024	-3 199 256	-2 483 102

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Si l'on s'intéresse au flux de trésorerie disponible (ou free cash-flow), celui-ci montre une insuffisance de trésorerie disponible après le financement des investissements réalisés par les filiales au sein du parc. Compte tenu de l'activité du palier, il est cohérent que ce flux soit négatif puisque l'activité repose sur un volume de production important dans le parc. Un flux positif serait contraire au modèle économique du groupe.

Afin de mesurer la capacité de remboursement du groupe, on peut déduire du flux de trésorerie disponible le montant des annuités de remboursements, soit 3 536,5 millions d'euros¹⁸⁹. En conséquence, le flux négatif de trésorerie disponible retraité s'établirait à 6 393,5 millions d'euros au 31 décembre 2020¹⁹⁰.

¹⁸⁸ La capacité d'autofinancement et la marge brute d'autofinancement sont assez proches. La marge brute d'autofinancement intègre les plus ou moins-values sur les cessions d'immobilisation contrairement à la capacité d'autofinancement, soit la prise en compte d'éléments exceptionnels qui demeurent des flux monétaires réels.

¹⁸⁹ Montant issu du tableau des flux de trésorerie d'ALI.

¹⁹⁰ Données consolidées groupe Action Logement (exercice 2020).

9.5.4.3.2 Structure financière

Tableau 9.81 : Analyse du fonds de roulement de liquidité au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Stocks	889 259	912 051	-22 792	909 222
+ Créances clients	624 680	660 221	-35 541	620 937
+ Autres créances	2 105 390	2 022 797	82 593	1 737 282
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 917 690	2 389 628	528 062	3 663 560
= Actifs courants	6 537 019	5 984 697	552 322	6 931 001

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Actifs courants	6 537 019	5 984 697	552 322	6 931 001
- Fournisseurs et comptes rattachés	975 636	907 657	67 979	960 699
- Dettes fiscales et sociales	270 217	478 379	-208 162	506 142
- Autres dettes et comptes de régularisation	613 096	597 417	15 679	660 363
= Fonds de roulement de liquidité	4 678 070	4 001 244	676 826	4 803 797

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

S'agissant du fonds de roulement de liquidité qui peut s'assimiler au besoin de fonds de roulement, celui-ci est positif et s'établit à 4 678,1 millions d'euros à la clôture. Ce fonds de roulement constitue un matelas de sécurité qui protège les créanciers du risque d'insolvabilité dû à des pertes sur les actifs courants.

Tableau 9.82 : Fonds de roulement ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros			
Rubriques	2020	2019	2018
Capitaux propres	25 450,3	23 430,3	22 085,0
Provisions pour gros entretien	230,4	227,7	264,3
Autres provisions pour risques et charges	389,8	365,2	309,8
Amortissements et dépréciations	25 237,5	23 902,4	22 488,4
Ressources propres	51 308,1	47 925,7	45 147,6
Dettes financières	40 867,4	39 017,1	36 941,5
Ressources stables	92 175,5	86 942,8	82 089,1
Immobilisations d'exploitation brutes	-88 331,4	-83 584,9	-77 850,3
Fonds de roulement économique	3 844,1	3 357,9	4 238,7
Immobilisations financières	-623,5	-608,7	-637,9
Fonds de roulement net global (FRNG)	3 220,6	2 749,2	3 600,9

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Note : Les subventions d'investissement sont présentées sur une ligne distincte du bilan passif du groupe et ne font pas partie des fonds propres (ou capitaux propres). À partir des données 2019, l'agence a pris en compte dans le calcul du fonds de roulement les subventions d'investissement qui constituent une source de financement dans la production du logement social. Le règlement comptable de l'ANC N°2020-01 du 9 octobre 2020 ne présente pas les subventions d'investissement au passif du bilan consolidé et ne précise pas leur traitement dans les comptes consolidés.

Le fonds de roulement au 31 décembre 2020 est positif et s'établit à 3 220,6 millions d'euros. La situation du palier lui permet de financer des emplois à long terme grâce à un fonds de roulement de liquidité positif. L'augmentation de 17,1% entre 2019 et 2020 s'explique par l'augmentation des actifs non courants. En effet, les immobilisations liées au parc locatif augmentent de 5,7% entre les deux exercices. Elle est également liée à la hausse des capitaux propres à hauteur de 8,6% en raison de l'augmentation du résultat net de l'exercice en comparaison avec le résultat 2019. Si l'on s'intéresse au fonds de roulement du **périmètre des ESH d'ALI**, le **fonds de roulement est positif et s'établit à 661 millions d'euros au 31 décembre 2020**. Le nombre d'ESH au sein d'ALI s'élève à 50 au 31 décembre 2020 contre 60 au 31 décembre 2019 et 68 au 31 décembre 2018.



À titre de comparaison, le fonds de roulement de la famille des ESH s'élève à 6 442,4 millions d'euros au 31 décembre 2020¹⁹¹ contre 6 354,3 millions d'euros au 31 décembre 2019¹⁹² et 6 665,7 au 31 décembre 2018.

Tableau 9.83 : Fonds de roulement des ESH d'ALI au 31.12.2020

Données en millions d'euros

Rubriques	2020	2019	2018
Capitaux propres (y compris les subventions d'investissement)	19 909	18 805	17 603
Provisions pour gros entretien	227	227	263
Autres provisions pour risques et charges	339	311	251
Amortissements et dépréciations	23 469	22 202	20 834
Ressources propres	43 944	41 545	38 951
Dettes financières	37 941	36 224	34 508
Ressources stables	81 886	77 769	73 460
Immobilisations d'exploitation brutes	-81 011	-76 934	-71 632
Fonds de roulement économique	875	834	1 828
Immobilisations financières	-214	-214	-254
Fonds de roulement net global (FRNG)	661	620	1 573

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

À titre de comparaison, le fonds de roulement du secteur est présenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau 9.84 : Fonds de roulement des ESH et OPH au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

	31/12/2020	31/12/2019 (**)	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018 (**)
Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH et OPH (*)	13 410 766,1	12 827 696,5	12 751 898,3	583 069,6	13 199 658,3
dont Fonds de roulement net global (FRNG) - ESH (*)	6 422 410,6	6 354 286,0	6 348 022,0	68 124,6	6 665 715,1

(*) Source ANCOLS - Données ne tenant pas comptes des retraitements et des éliminations intragroupes.

(**) Données définitives Harmonia.

Source : données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.85 : Endettement net du palier ALI au 31.12.2020

Données en milliers d'euros

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Emprunts à long terme	40 867 442	39 017 098	1 850 344	36 941 486
+ Emprunts à court terme				
- Disponibilité et équivalents de trésorerie	2 917 690	2 389 628	528 062	3 663 560
= Endettement net	37 949 752	36 627 470	1 322 282	33 277 926

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

L'endettement net des filiales du palier ALI ne fait que croître depuis 2018. En effet, les filiales empruntent auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, d'ALS et auprès des Établissements de Crédit. Les endettements nets des familles des ESH et OPH s'élèvent respectivement à 81 599,9 millions d'euros et à 48 106,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit un endettement net global de 129 706,8 millions d'euros. L'endettement des familles des ESH et des OPH est stable sur cette période. Le poids des filiales d'ALI représente 31,5% de l'endettement net global.

¹⁹¹ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁹² Donnée ajustée par rapport à celle présentée dans le RASF 2019 car données définitives provenant d'HARMONIA. La campagne de déclarations des états réglementaires est terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

Tableau 9.86 : Capacité de remboursement au 31.12.2020

Données en milliers d'euros			
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Endettement net (1)	37 949 752	36 627 470	33 277 926
CAF (2)	2 518 259	2 421 730	2 384 617
= Endettement net / CAF (en nombre d'années) (1) / (2)	15,07	15,12	13,96

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

ALI présente une capacité de remboursement d'une durée de 15,1 ans, cette durée est stable en comparaison avec l'exercice 2019 et l'exercice 2018. Cette durée se rapproche de la durée observée pour le secteur, soit 14,1 années pour les OPH et 18,7 années pour les ESH au titre de l'exercice 2020¹⁹³.

9.5.4.3.3 Rentabilité économique

Tableau 9.87 : Analyse de la rentabilité de l'actif total au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Résultat consolidé (1)	1 204 533	813 572	390 961	735 846
Actif total (2)	69 634 226	65 668 113	3 966 113	62 319 527
= Rentabilité de l'actif total (1)/(2)	1,73%	1,24%	0,49%	1,18%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Ce ratio montre l'efficacité du groupe à générer des bénéfices, il augmente très légèrement pour s'établir à 1,73% au 31 décembre 2020.

Tableau 9.88 : Rentabilité financière globale au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Résultat net consolidé (1)	1 204 533	813 572	390 961	735 846
Capitaux propres part du groupe et intérêts minoritaires (2)	25 450 344	23 430 321	2 020 023	22 084 993
= Rentabilité financière globale (1)/(2)	4,73%	3,47%	1,26%	4,53%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

Contrairement à l'exercice 2019, la rentabilité financière globale du groupe ALI est supérieure à celle des ESH et des OPH (soit 4,7% contre 3,8% au 31 décembre 2020). Si l'on compare la rentabilité du périmètre ALI à celle de la famille des ESH, la rentabilité financière d'ALI est plus élevée que celle des ESH (4,7% contre 3,9%)¹⁹⁴.

Tableau 9.89 : Rentabilité financière part du groupe au 31.12.2020

Données en milliers d'euros				
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020/2019	31/12/2018
Résultat net part du groupe (1)	1 111 342	813 572	297 770	650 455
Capitaux propres part du groupe (2)	23 820 833	21 830 532	1 990 301	20 549 026
= Rentabilité financière part du groupe (1)/(2)	4,67%	3,73%	0,94%	4,42%

Source : données consolidées Action Logement Immobilier (exercices 2018 à 2020).

La part des intérêts minoritaires est relativement faible au niveau des capitaux propres du groupe. En conséquence, la rentabilité financière part du groupe est très proche de la rentabilité financière globale. Ce ratio compare le résultat

¹⁹³ Données non définitives provenant d'HARMONIA car la campagne de déclarations des états réglementaires n'est pas encore terminée à la production de ce présent rapport. Ces données ont été agrégées par l'ANCOLS.

¹⁹⁴ Ces données proviennent d'HARMONIA. Ce sont des données sociales qui ne présentent aucun retraitement ni élimination contrairement aux données consolidées d'Action Logement.



obtenu sur une période aux capitaux investis, il s'agit du ratio mesurant l'investissement par rapport au prix réellement décaissé. Ce ratio augmente de presque un point en 2020 et s'élève à 4,7% en 2020 ce qui met en évidence une forte rentabilité des investissements au sein du palier ALL.

10 ACTIVITE DE LA SICF EN TERMES DE COLLECTE ET D'EMPLOIS DES FONDS DE LA PEEC

La Société Immobilière des Chemins de Fer français (SICF), filiale de la SNCF, est l'unique organisme agréé à collecter la PEEC à l'exception d'Action Logement depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016. Elle est habilitée à collecter et à utiliser la PEEC en application du 3° de l'article R. 313-22 du CCH. Ses ressources sont utilisées pour le financement d'opérations réalisées par des personnes morales, principalement des SA d'HLM. Aucun financement n'est réalisé pour les personnes physiques.

Une convention a été conclue entre la SICF et l'État et est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017 et expirera le 31 décembre 2021. Cette convention quinquennale a pour objet de définir la nature et les règles d'utilisation des emplois de la PEEC versée à la SICF, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ainsi que le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et charges nécessaires au fonctionnement de la SICF conformément à l'article L. 313-3 du CCH. Une nouvelle convention quinquennale a été conclue entre la SICF et l'État qui entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2022 et expirera le 31 décembre 2026.

10.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'EXERCICE 2020

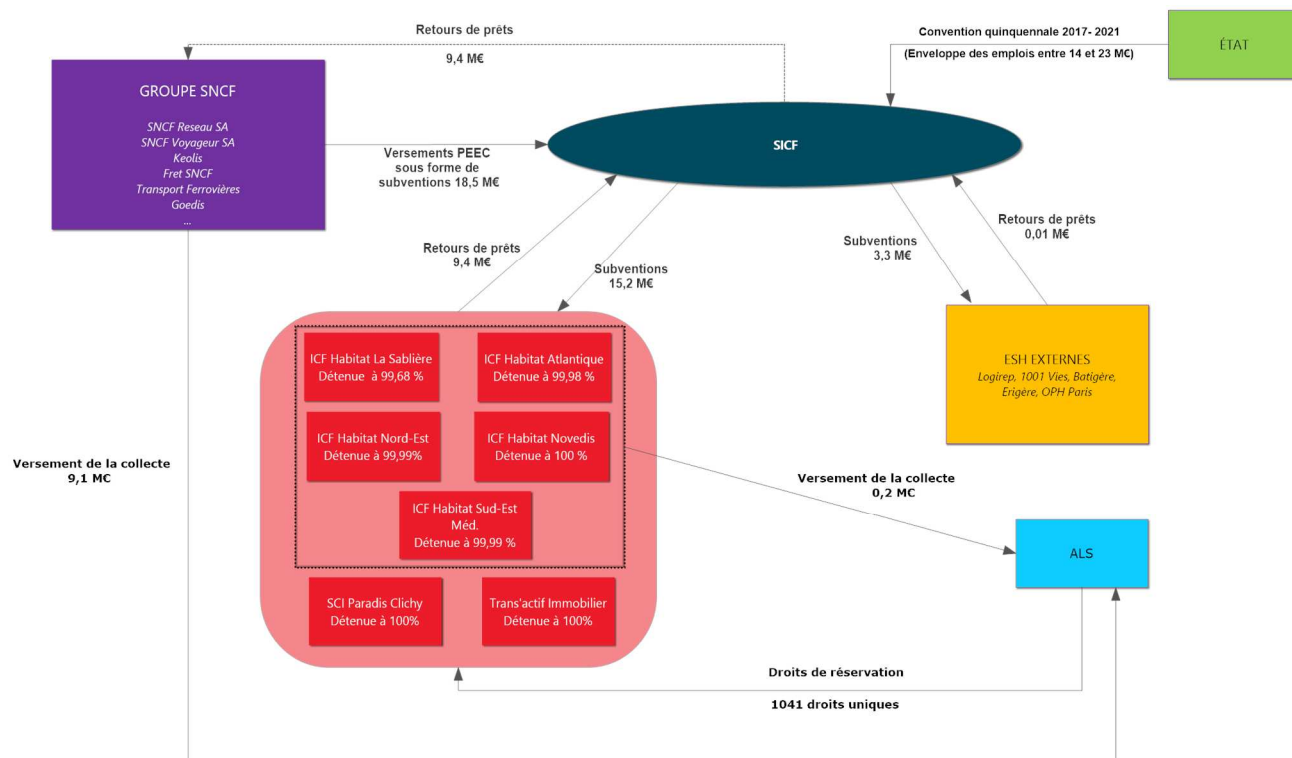
Les ressources de la SICF sont en légère diminution en 2020, soit 18,5 millions d'euros et cela provient de la progression de la collecte de 15 % en 2020 pour s'établir à 9 millions d'euros contrastée par la diminution des retours de prêts de 12 % en 2020 pour s'établir à 9,5 millions d'euros.

En 2020, le niveau des emplois baisse légèrement et atteint un total de 18,5 millions d'euros.

10.2 RESSOURCES DE LA SICF

La PEEC nette reçue par la SICF s'élève en 2020 à 9,0 millions d'euros, soit 14,9% de plus qu'en 2019 (voir Tableau 10.1 ci-dessous), en raison des évolutions combinées des remboursements de la participation obligatoire sous forme de prêts (+1,3 million d'euros) et de la participation obligatoire sous forme de subventions (-0,2 million d'euros). Depuis l'exercice 2011, la SICF perçoit sa collecte exclusivement sous forme de subventions, alors qu'elle ne collectait jusqu'en 2011 que sous forme de prêts remboursables in fine à 20 ans. Ce changement de modalités explique la présence de remboursements d'échéances d'emprunts à la SNCF pour 9,4 millions d'euros.

Schéma 10.1 : Activité PEEC de la SICF



En plus de la collecte directe versée à la SICF par ses filiales¹⁹⁵, le groupe SNCF¹⁹⁶ verse de la PEEC à Action Logement Services à hauteur du seuil réglementaire, soit 9,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2020.

Tableau 10.1 : Collecte nette de 2018 à 2020 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	204,9%	18,62	237,5%	- 0,9%	18,61
Participation obligatoire reçue en prêts						
Participation obligatoire en prêts remboursée	-9,44	-104,9%	-10,78	-137,5%	+ 12,4%	-9,45
Participation obligatoire nette en prêts	-9,44	-104,9%	-10,78	-137,5%	+ 12,4%	-9,45
PEEC nette totale	9,00	100,0%	7,84	100,0%	+ 14,9%	9,16

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Les retours de prêts pour 2020 sont en baisse, ils s'élèvent à 9,4 millions d'euros contre 10,8 millions d'euros en 2019 (voir Tableau 10.2, page 307). Depuis 2018, ces retours de prêts correspondent à des prêts antérieurement accordés par la SNCF à ses filiales SA d'HLM. Les financements étant exclusivement désormais accordés sous forme de subventions, ces retours de prêts sont amenés à disparaître sur les exercices à venir telles que l'indiquent les prévisions de l'exercice 2021¹⁹⁷.

¹⁹⁵ La collecte 2020 est issue d'un versement unique de la SA SNCF pour le compte de SA SNCF, SA VOYAGEURS, SA RESEAU, SA GARES & CONNEXIONS et SAS FRET (cf. Annexe des comptes annuels 2020 de la SICF).

¹⁹⁶ Le groupe SNCF comprend la SICF ainsi que ses filiales assujetties à la PEEC (SICF La Sablière, SICF Nord-Est, SICF Sud-Est Méditerranée, SICF Atlantique et SICF Novedis).

¹⁹⁷ Le montant prévisionnel des retours de prêts pour l'exercice 2021 s'élève à 7,4 millions d'euros.

Tableau 10.2 : Retours de prêts accordés de 2018 à 2020 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
ESH	9,45	100,0%	10,78	100,0%	- 12,3%	9,03
OPH						
COOP						
SEM de logements sociaux						
OLS	9,45	100,0%	10,78	100,0%	- 12,3%	9,03
Autres sociétés immobilières						
Autres personnes morales						
Retours Prêts Personnes morales	9,45	100,0%	10,78	100,0%	- 12,3%	9,03
Retours Prêts Personnes physiques						0,00
Retours de prêts	9,45	100,0%	10,78	100,0%	- 12,3%	9,03

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le montant des ressources directes s'élève à 18,5 millions d'euros en 2020 (voir Tableau 10.3 ci-dessous). La répartition entre la PEEC nette totale (48,8%) et les retours de prêts (51,2%) a évolué en faveur des versements de la PEEC par rapport à 2019.

Tableau 10.3 : Synthèse des ressources de 2018 à 2020 – Données de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
Participation obligatoire en subventions	18,45	100,0%	18,62	100,0%	- 0,9%	18,61
Participation obligatoire nette des remboursements sous forme de prêts	-9,44	-51,2%	-10,78	-57,9%	- 12,4%	-9,45
PEEC nette totale (A)	9,00	48,8%	7,84	42,1%	+ 14,9%	9,16
Retours Prêts Personnes morales HLM	9,45	51,2%	10,78	57,9%	- 12,3%	9,03
Retours Prêts Personnes morales hors HLM						
Retours Prêts Personnes physiques						0,00
Retours de prêts (B)	9,45	51,2%	10,78	57,9%	- 12,3%	9,03
Total des ressources (A+B)	18,45	100,0%	18,62	100,0%	- 0,9%	18,19

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Les flux financiers échangés avec Action Logement doivent être cumulés aux ressources directes de la SICF pour déterminer sa capacité d'intervention réelle. Depuis 2019, la SICF n'a remboursé aucun emprunt auprès d'ALS et elle n'a obtenu aucun nouvel emprunt de ce dernier sur cette période. Par ailleurs, la SICF n'a pas accordé de nouveaux prêts à ALS.

Le montant net des ressources PEEC dont la SICF a réellement disposé au cours de l'année 2020 s'élève donc à 18,5 millions d'euros.

10.3 EMPLOIS DE LA SICF

Les concours de la SICF réalisés au bénéfice des personnes morales s'élèvent à 18,5 millions d'euros en 2020, soit 0,1 million d'euros de moins qu'en 2019 (voir Tableau 10.4, page 308). Les bénéficiaires personnes morales de



ces subventions sont les filiales SA HLM de la SICF à hauteur de 15,2 millions d'euros¹⁹⁸ et des ESH externes pour 3,3 millions d'euros.

Depuis 2011, la SICF recevant sa PEEC sous forme de subventions, elle finance désormais ses filiales exclusivement sous forme de subventions.

Tableau 10.4 : Principaux emplois de 2018 à 2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
Prêts Personnes physiques						
Subventions Personnes physiques						
Concours Personnes physiques (A)						
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales	18,45	100,0%	18,62	100,0%	- 0,9%	18,61
Concours Personnes morales HLM (B)	18,45	100,0%	18,62	100,0%	- 0,9%	18,61
Prêts Personnes morales						
Souscriptions de titres						
Subventions Personnes morales						
Concours Personnes morales hors HLM (C)						
Total emplois directs (D)=(A)+(B)+(C)	18,45	100,0%	18,62	100,0%	- 0,9%	18,61

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Le montant des subventions accordées (18,5 millions d'euros) nettes des retours de prêts en provenance des organismes HLM financés, soit 9,5 millions d'euros (voir Tableau 10.3, page 307) permet de financer le secteur HLM en 2020 à hauteur de 9,0 millions d'euros, soit une hausse de 15% par rapport à l'exercice précédent.

Tableau 10.5 : Suivi des enveloppes 2017-2020

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2017-2020															
	2017				2018				2019				2020			
	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité	Enveloppe minimale	Enveloppe maximale	Réalisé	Indice de conformité
Subventions pour construction/acquisition	13,0	17,0	17,5		13,0	17,0	10,4		13,0	17,0	14,2	1	13,0	17,0	12,1	
Subventions pour la réhabilitation	1,0	5,0	0,8		1,0	5,0	6,7		1,0	5,0	3,4	1	1,0	5,0	6,4	
Subvention pour les structures collectives		1,0	0,5	1		1,0	1,5			1,0	0,9	1		1,0		1
Concours Personnes morales	14,0	23,0	18,8	33%	14,0	23,0	18,6	0%	14,0	23,0	18,6	100%	14,0	23,0	18,5	33%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2017 à 2020).

A l'exception des subventions versées pour la construction et l'acquisition de logements qui n'ont pas atteint le seuil plancher fixé par la convention, les dépenses au titre de chaque dispositif sont en conformité avec les enveloppes. Le Tableau 10.5 présente une synthèse comparée des enveloppes et des réalisations sur la période 2017-2020.

Cette convention a prévu une enveloppe globale minimale de 14,0 millions d'euros et une enveloppe globale maximale de 23,0 millions d'euros en 2020 pour les subventions versées aux personnes morales qui s'établissent à 18,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2020.

L'enveloppe minimale de 13,0 millions d'euros consacrée aux subventions pour construction et acquisition est quasiment atteinte. Quant aux subventions à la réhabilitation, l'enveloppe est dépassée de 1,4 million d'euros. À

¹⁹⁸ Données issues des comptes sociaux 2020 de la SICF transmis à l'Agence.

noter qu'aucune enveloppe minimale n'a été définie pour les structures collectives dans la convention et qu'aucune subvention n'a été versée à ces entités en 2020.

La SICF s'est engagée sur la période 2017-2021 à mettre en service plus de 1 600 nouveaux logements (construction et acquisition) afin de combler le déficit de logements. Sur la période 2017 à 2020, les engagements ont été respectés et même dépassés puisque 3 595 nouveaux logements ont été livrés et se répartissent de la façon suivante :

- 450 logements en 2020,
- 725 logements en 2019,
- 890 logements en 2018,
- 1 530 logements en 2017¹⁹⁹.

10.4 SITUATION BILANTIELLE DE LA SICF

Le Tableau 10.6 et le Tableau 10.7 de la page 309 présentent des extraits des bilans actif et passif de la SICF. Ces extraits portent sur les postes d'actif et de passif relatifs aux fonds PEEC.

Tableau 10.6 : Extrait de bilan de la SICF (actifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
Actif immobilisé	143,07	94,6%	152,52	89,4%	- 6,2%	163,31
Dont Participations SA HLM						
Participations SEM de logements sociaux						0,00
Financements SA HLM	143,06	94,6%	152,51	89,4%	- 6,2%	163,29
Financements SEM de logements sociaux						
Financements Autres sociétés immobilières						
Financements Autres personnes morales	0,01	0,0%	0,01	0,0%	- 16,9%	0,02
Financements Personnes physiques						
Actif circulant	8,15	5,4%	18,11	10,6%	- 55,0%	6,56
Dont Trésorerie	8,15	5,4%	18,11	10,6%	- 55,0%	6,56
Total Actif PEEC	151,22	100,0%	170,63	100,0%	- 11,4%	169,87

Note : La valeur zéro indiquée pour les participations dans les SA HLM correspond en réalité à un chiffre non significatif largement inférieur au seuil d'affichage dans les tableaux fixé à 10 000 euros.

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

¹⁹⁹ Données chiffrées issues des rapports annuels 2017, 2018, 2019 et 2020 de la SICF disponibles sur le site <https://www.icfhabitat.fr/>.



Tableau 10.7 : Extrait de bilan de la SICF (passifs sur fonds PEEC)

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Variation 2020/2019	Exercice 2018
	Montant	%	Montant	%		
Fonds propres	6,17	4,1%	5,32	3,4%	+ 16,1%	4,59
Dont Capital souscrit	5,62	3,8%	4,71	3,0%	+ 19,4%	3,95
Subventions d'investissement	0,55	0,4%	0,60	0,4%	- 9,5%	0,64
Fonds PEEC reçus sous forme de prêts	143,02	95,9%	152,46	96,6%	- 6,2%	163,24
Autres dettes						
Total Passif PEEC	149,19	100,0%	157,78	100,0%	- 5,4%	167,84

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

À la lecture de ces tableaux, l'actif dont dispose la SICF sur les fonds PEEC peut être estimé à 151,2 millions d'euros à la clôture de l'exercice 2020, en baisse de 11,4%. Il est composé à 94,6% de prêts accordés à des SA d'HLM. La trésorerie disponible à fin 2020 sur les fonds PEEC s'élève à 8,1 millions d'euros contre 18,1 millions d'euros à fin 2019. Cette forte diminution est principalement due au remboursement de collecte reçue sous forme de prêt à hauteur de 10,8 millions d'euros réalisé sur l'exercice²⁰⁰.

Sous réserve d'un déséquilibre de 2,0 millions d'euros entre les extraits de bilans passif et actif²⁰¹, on observe que les actifs sont couverts à 95,9% par des fonds PEEC reçus sous forme de prêts et à 4,1% par des fonds propres.

10.5 FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement de la SICF sont encadrés par la convention quinquennale 2017-2021 signée le 5 mai 2017. Elle ne doit pas affecter plus de 1,7 million d'euros de la PEEC qui lui est versée par le Groupe SNCF au financement des investissements et des charges nécessaires à son fonctionnement (soit 18,5 millions d'euros de collecte brute sous forme de subventions et 9 millions d'euros de collecte nette en 2020). Ce plafond est annuel sur la durée de la convention. La SICF s'engage à accroître la performance globale de son fonctionnement et à tendre vers un objectif de 1,5 million d'euros à la fin de la convention. Le Tableau 10.8 ci-après présente les frais de fonctionnement pour les exercices 2018 à 2020.

²⁰⁰ Sur l'exercice 2019, la SICF a remboursé la SNCF le prêt consenti au titre de la collecte PEEC 1999. Toutefois, le décaissement effectif de cette opération a eu lieu sur l'exercice 2020.

²⁰¹ La différence entre l'actif et le passif de bilan est due à la non-exhaustivité du recueil de données ANCOLS qui fait seulement mention de certaines rubriques.

Tableau 10.8 : Frais de fonctionnement 2018-2020 de la SICF

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018		Variation 2020/2019
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Masse salariale	0,38	36,4%	0,45	34,4%	0,52	35,1%	- 15,8%
Frais généraux	0,16	15,1%	0,23	17,5%	0,66	44,3%	- 31,6%
Coût du système d'information	0,00	0,4%	0,00	0,4%	0,01	0,4%	- 21,8%
Impôts et taxes	0,03	2,9%	0,05	3,7%	0,06	3,9%	- 38,2%
Autres charges	0,04	3,8%	0,14	11,0%	0,22	14,9%	- 72,7%
Impôts sur les sociétés	0,43	41,5%	0,43	33,1%	0,02	1,4%	- 0,3%
Total frais de fonctionnement	1,03	100,0%	1,30	100,0%	1,48	100,0%	- 20,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Les frais de fonctionnement s'élèvent à 1,0 million d'euros pour l'année 2020 et respectent l'enveloppe maximale de 1,7 million d'euros prévue par la convention quinquennale ainsi que le plafond de 1,5 million d'euros à la fin de la convention.

Les postes de dépenses les plus importants sont l'impôt sur les sociétés pour 0,4 million d'euros et la masse salariale pour 0,4 million d'euros. On observe une diminution de 20,5% des frais de fonctionnement par rapport à l'exercice 2019, plus particulièrement des autres charges (-72,7%), des impôts et taxes (-38,2%) et des frais généraux (-31,6%). Les frais généraux sont principalement composés des refacturations pour 0,1 million d'euros des frais engagés par la société ICF dans le cadre du groupement de moyens (art 261 b – CGI). Ces dépenses peuvent subir des variations d'une année sur l'autre en raison de l'activité ou d'événements exceptionnels.

L'impôt sur les sociétés reste stable et s'élève à 0,4 million d'euros en 2020.



ANNEXES

Annexe I

CADRE METHODOLOGIQUE

En application du 4° du I. de l'article L. 342-2 du CCH, l'ANCOLS a notamment pour mission « d'assurer la production annuelle de données statistiques et financières relatives à la participation des employeurs à l'effort de construction ». À ce titre, elle établit un « rapport annuel sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction et sur la situation financière des organismes gestionnaires de la participation des employeurs à l'effort de construction », rapport approuvé par son conseil d'administration selon les dispositions du 12° du II de l'article R. 342-2 du CCH.

Les sections suivantes exposent le champ couvert par le rapport, les processus de recueil, de validation et de traitement des données, ainsi que l'approche de construction des indicateurs relatifs à la performance en termes de gestion et la démarche de mesure de l'efficacité d'Action Logement.

I.1 CHAMP DU RAPPORT

Le présent document analyse les données relatives à l'exercice 2020, soit pour la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Le champ des données recueillies et analysées couvre tout le groupe Action Logement ainsi que les principaux bénéficiaires des emplois de la PEC²⁰² (organismes HLM, SEM de logements sociaux, le périmètre Action Logement, agences nationales financées par la PEC, associations bénéficiant des fonds de la PEC). Il inclut également la Société immobilière des chemins de fer français dont les données sont analysées dans un chapitre spécifique (cf. Chapitre. 10 pages 309 et suivantes).

I.1.1 Groupe Action Logement

Le groupe Action Logement est soumis au recueil des données de l'ANCOLS.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la nouvelle organisation d'Action Logement, actée par l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, s'appuie sur les entités Action Logement Groupe (ALG), Action Logement Services (ALS) et Action Logement Immobilier (ALI). ALG est l'entité faîtière qui pilote l'ensemble du groupe. Les entités AFL et APAGL sont combinées dans l'entité Action Logement Groupe. Ces entités entrent dans le champ du présent rapport.

I.1.2 Organismes HLM et SEM de logements sociaux

Les organismes HLM (OPH, SA HLM, Coopératives HLM) et les SEM de logements sociaux étaient à la fois des collecteurs et des utilisateurs directs des fonds PEEC, même si leur activité de collecte était peu significative. Ils sont intégrés dans le champ du présent rapport principalement en tant que bénéficiaires des emplois de la PEEC car en application des dispositions de la loi ALUR, ces organismes ont perdu leur agrément à collecter la PEEC à compter du 1^{er} janvier 2016.

²⁰² L'expression PEC (participation à l'effort de construction) est utilisée pour désigner l'ensemble formé par la participation des employeurs à l'effort de construction, la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction et la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction.

Tableau I.1 : Liste des entités du groupe Action Logement

Code ANCOLS	Dénomination
7500103581	Action Logement Groupe (ALG)
7500103582	Action Logement Services (ALS)
7500103583	Action Logement Immobilier (ALI)
7500100034	Association Foncière Logement (AFL)
7500100083	APAGL

Source : ANCOLS (recueil définitif exercice 2020).

I.1.3 Organismes du secteur associatif

Les organismes du secteur associatif constituent une catégorie particulière de bénéficiaires directs et indirects des fonds de la PEEC, notamment en raison de leur rôle en matière de logement d'insertion. À ce titre, ils font l'objet d'un recueil annuel portant sur le dernier exercice clos.

I.1.4 Agences nationales

Les agences nationales bénéficiaires de financements issus de la PEEC, notamment l'ANRU, l'ANAH, l'ANIL et le réseau des ADIL sont incluses dans le présent rapport.

I.2 PROCESSUS DE RECUEIL DES DONNEES

I.2.1 Recueil auprès du groupe Action Logement

I.2.1.1 Données sociales

Le système de recueil de données auprès des entités ALG, ALS et ALI utilisé dans le présent rapport est composé d'un recueil définitif. Depuis 2017, compte tenu de la réorganisation du groupe Action Logement, l'agence ne publie plus les données provisoires du groupe mais uniquement les données définitives. Les données sont transmises de façon dématérialisée via le site Extranet de l'agence.

Les données définitives sont structurées en trois sous-ensembles :

- une balance comptable ;
- une série de tableaux complémentaires à la balance comptable ;
- les documents présentés à l'assemblée générale ordinaire (AGO) d'approbation des comptes de l'exercice.

Les deux premiers éléments sont à fournir dans les 15 jours suivant la date limite d'arrêté des comptes par le conseil d'administration (soit mi-mai de l'année suivant la fin de l'exercice de référence) et les documents d'AGO sont à transmettre dans les 15 jours suivant la date limite de tenue de l'assemblée annuelle (soit mi-juillet de l'année suivant la fin de l'exercice de référence).

Auparavant, la balance comptable normée correspondait à une balance classique avec le détail des comptes auxiliaires. Tous les comptes faisant l'objet d'un suivi par tiers nominatif ou générique sont présentés de façon détaillée avec une ligne pour chaque tiers. À la suite de la réorganisation du groupe Action Logement, soit depuis l'exercice 2017, l'agence obtient deux types de balances sous deux référentiels comptables différents pour les entités du groupe. La balance d'ALS est présentée sous format bancaire. Quant aux balances des autres entités du groupe (ALG, ALI, AFL, APAGL, ONV, FTI et ENEAL (anciennement SA HLM LOGEVIE)), elles suivent le plan comptable général (PCG).

Les données complémentaires concernent les données physiques sur les prêts et subventions accordés, les échéanciers de remboursement des dettes et des créances, les subventions inter-fonds (exclusivement pour Action Logement Services), les effectifs, les rémunérations versées aux dirigeants et aux dix personnes les mieux rémunérées de l'organisme, les honoraires des commissaires aux comptes, les réservations locatives, la liste des participations et autres titres détenus, le coût du risque, les provisions et engagements donnés ainsi que les attributions locatives. À l'exception des données physiques d'activité, toutes ces informations reprennent des éléments contenus dans l'annexe des comptes annuels en les développant ponctuellement. Concernant les entités ONV, FTI et ENEAL, l'agence récupère également des données de gestion liées aux projets de vente et d'achats réalisés et/ou prévisionnels ainsi que des précisions relatives aux appels à manifestation émis par ces organismes.

Les données de l'AGO reprennent la résolution de l'affectation du résultat de l'année, la composition du conseil d'administration et les différents documents présentés en AGO.

1.2.1.2 Données consolidées

L'exercice 2020 constitue le troisième exercice de consolidation obligatoire pour le groupe Action Logement. Au titre de cet exercice, l'agence a obtenu l'ensemble des données consolidées pour le palier de consolidation principal, soit au niveau de l'entité faitière Action Logement Groupe, ainsi que pour les sous-paliers de consolidation Action Logement Services et Action Logement Immobilier. Ces données ont été transmises via l'outil SAP FC. Elles ont suivi le même processus de fiabilisation que celui appliqué aux données sociales (voir section. I.3 en page 323). Les données consolidées sont ensuite reconstituées par l'agence dans son propre outil de consolidation.

1.2.2 Recueil auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux

Le recueil de données auprès des organismes HLM et des SEM de logements sociaux porte sur les données représentatives de leur activité en matière de collecte et d'emploi des fonds issus de la participation à l'effort de construction. Depuis l'exercice 2016, les données sont transmises de façon dématérialisée par la plateforme HARMONIA.

Pour toutes les catégories d'organismes HLM (OPH, SA HLM, Coopératives HLM) et pour les SEM de logements sociaux, les informations demandées sont les mêmes et correspondent aux principaux agrégats financiers concernant la collecte, les retours de prêts, les principaux emplois, etc.

S'agissant des sociétés de coordination, bien qu'il s'agisse du premier exercice d'obligation de déclarer les états réglementaires pour cette famille d'organismes, elles ne sont pas concernées par le recueil de données de la participation à l'effort de construction.

1.2.3 Recueil auprès des organismes du secteur associatif

À l'instar des organismes HLM et des SEM de logements sociaux, les organismes du secteur associatif font l'objet d'une collecte récurrente de données. Le conseil d'administration de l'agence a décidé lors de sa séance du 26 novembre 2015 de modifier les modalités de déclaration annuelle réalisée par les associations bénéficiaires de financements issus de la PEEC. Au lieu d'interroger systématiquement toutes les associations concernées, celles-ci sont consultées selon une double modalité :

- annuellement, lorsque ces financements dépassent l'un des deux seuils suivants :



- montant annuel moyen sur trois ans des ressources (prêts et subventions) issues de la PEC supérieur à 153 000 euros qui correspond au seuil des associations subventionnées tenues d'établir des comptes annuels fixé par l'article D. 612-5 du Code de commerce ;
 - montant annuel moyen sur trois ans des en-cours issus de la PEC supérieur à 1 550 000 euros correspondant à l'un des trois seuils fixés par l'article R. 612-1 du Code de commerce nécessitant l'établissement de comptes annuels et la nomination d'un commissaire aux comptes.
- une fois tous les trois ans de façon aléatoire pour la population en-dessous des seuils.

Dès lors qu'une association rentre dans le champ de la déclaration annuelle obligatoire, elle y reste jusqu'à la fin du cycle triennal. Également, toute association répondant aux critères retenus en cours de cycle triennal, même si elle n'y répondait pas au début, rejoint le groupe des associations soumises à la déclaration annuelle obligatoire jusqu'à la fin du cycle triennal. Ainsi, à l'issue de chaque cycle triennal, toutes les associations actives et enregistrées auprès de l'ANCOLS auront donc été interrogées. Le premier cycle triennal s'est terminé à fin 2017. Un nouveau cycle triennal a démarré en 2018 et s'est achevé en 2020.

Les données recueillies sont :

- les caractéristiques générales de chaque association ;
- ses principales données financières ;
- une description sommaire des biens immobiliers à usage locatif détenus et/ou gérés par l'association ;
- et une présentation des relations financières et/ou de gouvernance entretenues par l'association avec les acteurs de la PEEC.

1.2.4 Recueil auprès de l'AFL, l'APAGL et des agences nationales

Les données communiquées par les acteurs nationaux sous contrôle du groupe Action Logement ne revêtent pas la forme de recueils structurés. Il s'agit d'une transmission par ces organismes de leurs comptes annuels, accompagnés des différents documents présentés en assemblée générale et des balances comptables arrêtées au 31 décembre de l'année de référence. Le cas échéant, ces données portent aussi bien sur les informations sociales que sur les informations consolidées. Les données ainsi transmises sont les suivantes :

- APAGL : balance comptable, série de tableaux complémentaires et documents présentés en assemblée générale ;
- Groupe Foncière Logement (comptes sociaux et comptes consolidés) : balance comptable, série de tableaux complémentaires (uniquement pour les comptes sociaux), documents présentés en assemblée générale.

Quant aux agences nationales (ANAH et ANRU notamment), leurs emplois des fonds de la PEEC ne font pas l'objet d'une analyse détaillée dans le présent rapport. Il n'y a donc, auprès de ces organismes, aucun recueil structuré de données relatives aux ressources et emplois de la PEEC.

1.3 PROCESSUS DE VALIDATION ET DE TRAITEMENT DES DONNEES

1.3.1 Principe général

Les données recueillies font l'objet d'une double validation par l'agence.

Dès le dépôt de la déclaration complétée sur le site Extranet de l'ANCOLS, celle-ci fait l'objet d'une vérification automatique dont le résultat est notifié à l'organisme. Cette vérification automatique valide la cohérence interne des données déclarées sur la base de règles de vérification pré-paramétrées pour chaque catégorie de données et d'organismes. Tant que la vérification automatique n'est pas satisfaisante, la déclaration n'est pas acceptée et il y a donc autant d'itérations que nécessaires, entre l'ANCOLS et l'organisme, pour que le fichier satisfasse aux critères de la vérification automatique.

Après l'étape de la vérification automatique (résultats satisfaisants ou acceptation en l'état lorsque les incohérences sont le reflet de la situation réelle de l'organisme et non le résultat d'erreurs de saisie), les données font ensuite l'objet d'une revue complémentaire pour compléter la vérification de la cohérence interne et procéder à des tests de cohérence externe des données (cohérence avec les données des autres organismes, cohérence avec les données antérieures, etc.). À l'issue de cette revue complémentaire, les données peuvent être modifiées, si besoin est, avant leur validation définitive pour prise en compte dans le rapport annuel.

Il convient de noter qu'à toutes les étapes, les données ne sont jamais modifiées par l'agence. Toutes les modifications éventuelles sont faites par les organismes qui garantissent la concordance des données retenues avec leurs systèmes d'information comptable et de gestion. Les données retenues au titre de la déclaration réglementaire des organismes sont celles figurant dans les balances comptables et tableaux complémentaires. Il appartient donc aux organismes de s'assurer eux-mêmes de la cohérence entre ces documents et ceux présentés en assemblée générale. En revanche, lorsque les organismes signalent que leurs données comptables comportent des anomalies significatives qui ne peuvent plus être corrigées du fait de l'arrêté des comptes, l'agence ajuste les données statistiques publiées pour en garantir la pertinence.

1.3.2 Traitement des données manquantes

Les données qui ne satisfont pas à la double validation ci-dessus évoquée ne sont pas retenues dans les agrégats publiés dans le présent rapport. De plus, certains organismes peuvent ne pas produire leurs déclarations.

Concernant les entités du groupe Action Logement, le taux de réponse s'établit à 100%.

Les données définitives de tous les organismes sont exploitables en 2021.

Pour les organismes du secteur associatif, le taux de réponse observé est de 62,9% (voir Tableau I.2, ci-après), soit 314 réponses pour 550 organismes interrogés. Le taux de réponse enregistre une baisse par rapport à 2019, à cause de la crise sanitaire actuelle et notamment par cause du confinement. En effet, les associations n'étaient pas en mesure de répondre dans les délais impartis²⁰³ au recueil associatif. L'agence a décidé de prolonger le délai de réponses au 31 octobre 2021. Notons que les associations éligibles en 2020 s'élèvent à 1 435 contre 1 292 en 2019 et 1 267 en 2018. L'agence a également adressé des courriers de mise en observation aux associations ayant des contreparties avec Action Logement Services et n'ayant pas répondu à l'enquête dans le délai imparti.

Parmi les organismes du secteur associatif ayant répondu à l'agence, 60,8% déclarent avoir des relations financières et/ou de gouvernance avec le secteur de la PEEC.

En outre, l'agence a procédé aux contrôles des réconciliations entre les données déclarées par les associations permanentes et les données déclarées par Action Logement services concernant les prêts et les subventions. Lorsque les écarts étaient significatifs, l'agence a contacté en premier lieu les associations. D'une part, les écarts

²⁰³ La date limite initiale de dépôt était le 30 juin 2021.



concernant les prêts accordés par ALS aux associations sont issus de mauvaises saisies dans le formulaire ANCOLS par les associations. En effet, certaines associations ne renseignent pas l'exhaustivité des prêts souscrits auprès d'ALS. D'autre part, s'agissant des écarts relatifs aux subventions reçues, les associations concernées ont majoritairement justifié le montant renseigné dans leur déclaration via l'envoi des conventions signées avec ALS.

Tableau I.2 : Taux de réponse de organismes du secteur associatif aux recueils 2018 à 2020

Données en nombres

Rubriques	Total Exercice 2020	Total Exercice 2019	Total Exercice 2018
Organismes enregistrés ANCOLS actifs au 31.12.N	1 435	1 292	1 267
Organismes interrogeables au titre de l'année N	550	457	486
Formulaires adressés	499	457	486
Taux d'organismes interrogés	34,8%	35,4%	38,4%
Organismes ayant effectué leur déclaration (1) & (2)	314	294	435
Taux de réponse en pourcentage des organismes interrogés	62,9%	64,3%	89,5%
(1) Dont Organismes avec des réponses recevables	312	293	435
Pourcentage des réponses reçues	99,4%	99,7%	100,0%
(2) Dont Organismes ayant des relations avec le secteur PEEC	191	166	248
Pourcentage des réponses reçues	60,8%	56,5%	57,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

1.4 PRESENTATION DES DONNEES EXTERNES UTILISEES DANS LE RAPPORT

Certaines des données utilisées dans le présent rapport proviennent de sources externes et ne sont donc pas directement recueillies par l'agence. Il s'agit notamment d'agrégats macro-économiques et de données relatives à la démographie des entreprises, au taux d'inflation, au rendement des obligations d'État, au coût du risque des prêts à l'habitat en France, au zonage territorial et à la répartition de la population.

1.4.1 Données macro-économiques

1.4.1.1 Source et définition des données macro-économiques utilisées

Les agrégats macro-économiques utilisés dans ce rapport proviennent des séries publiées dans les Comptes Nationaux Trimestriels (CNT) de l'INSEE²⁰⁴. Les comptes trimestriels sont centrés sur des indicateurs économiques fondamentaux comme le PIB (Produit Intérieur Brut), la consommation des ménages, l'investissement et l'emploi. La première estimation est publiée moins de 30 jours après la fin du trimestre. La deuxième estimation est publiée moins de 60 jours après la fin du trimestre. Les résultats détaillés sont disponibles moins de 85 jours après la fin du trimestre avec la publication de l'ensemble des séries d'un trimestre donné. Ces données peuvent faire l'objet de révisions ultérieures (en général peu significatives) et les chiffres utilisés dans ce rapport sont donc susceptibles d'évoluer à moyen terme.

Les deux agrégats utilisés dans le rapport sont le produit intérieur brut et la masse salariale.

²⁰⁴ Cf. note méthodologique simplifiée sur les comptes nationaux trimestriels, disponible sur le site de l'INSEE : (<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/serie/s1185/documentation-methodologique>) notamment le document : Méthodologie des comptes trimestriels, janvier 2016.

1.4.1.2 Produit intérieur brut

Le produit intérieur brut est le principal agrégat mesurant l'activité économique. Il correspond à la somme des valeurs ajoutées nouvellement créées une année donnée par les unités productrices résidentes, évaluées au prix du marché. Il peut être algébriquement calculé selon différentes approches, notamment selon l'approche « production » à partir de laquelle il s'obtient :

- ▶ en additionnant :
 - les valeurs ajoutées produites au prix de base,
 - et les impôts sur les produits (principalement la taxe sur la valeur ajoutée),
- ▶ puis en déduisant les subventions sur les produits.

Son évolution mesure la croissance économique.

Les données relatives au PIB utilisées dans ce rapport proviennent de la série n° 010565707 (Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants²⁰⁵, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables).

1.4.1.3 Masse salariale

La masse salariale est le cumul des rémunérations brutes des salariés (hors cotisations patronales mais avant déduction des cotisations salariales). Les rémunérations brutes retenues correspondent aux salaires et primes perçus par les salariés au cours de l'année d'exercice.

Les deux séries choisies pour déterminer la masse salariale des entreprises des secteurs assujettis à la PEEC sont les suivantes :

- ▶ série n° 010564686 : salaires bruts versés par les sociétés non financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés non financières se composent des unités institutionnelles qui sont des producteurs marchands dont la fonction principale consiste à produire des biens et des services non financiers, et dont les opérations de répartition et les opérations financières sont séparées de celles de leurs propriétaires ;
- ▶ série n° 010564687 : salaires bruts versés par les sociétés financières - valeur aux prix courants, données en millions d'euros, corrigées des variations saisonnières. Les sociétés financières regroupent l'ensemble des sociétés et quasi-sociétés dont la fonction principale consiste à fournir des services d'intermédiation financière (banque et assurance) et/ou à exercer des activités financières auxiliaires (auxiliaires financiers).

1.4.1.4 Évolution des données macro-économiques utilisées

Les séries macro-économiques décrites ci-dessus sont disponibles dans la Banque de Données Macro-économiques de l'INSEE et accessibles sur le site <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/rechercheMultiple.action> par une recherche directe à partir des identifiants numériques.

²⁰⁵ La valeur aux prix courants intègre l'inflation. De ce fait, les données observées pour le PIB peuvent être sensiblement plus élevées que les chiffres publiés dans la presse.



Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé
010565707	Trimestrielle	29/10/2021	Comptes Trimestriels (base 2014) - Produit intérieur brut total - valeur aux prix courants (CVS-CJO)
010564686	Trimestrielle	29/10/2021	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés non financières - valeur aux prix courants (CVS)
010564687	Trimestrielle	29/10/2021	Comptes Trimestriels (base 2014) - Masse salariale versée par les sociétés financières - valeur aux prix courants (CVS)

Ces données permettent d'établir, ainsi qu'il suit, l'évolution sur dix ans du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC.

Tableau I.3 : Évolution en prix courants du PIB et de la masse salariale des secteurs assujettis à la PEEC

Données en millions d'euros courants

Années	PIB	Croissance PIB	Masse Salariale	Progression MS
2009	1 936 825	-2,72%	522 441	-0,90%
2010	1 993 584	2,93%	539 030	3,18%
2011	2 057 422	3,20%	553 610	2,70%
2012	2 089 065	1,54%	566 259	2,28%
2013	2 118 204	1,39%	573 816	1,33%
2014	2 151 172	1,56%	580 019	1,08%
2015	2 198 397	2,20%	590 902	1,88%
2016	2 232 532	1,55%	607 047	2,73%
2017	2 298 947	2,97%	630 352	3,84%
2018	2 364 551	2,85%	650 533	3,20%
2019	2 438 784	3,14%	675 430	3,83%
2020	2 300 744	-5,66%	635 318	-5,94%

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'INSEE en date du 29 octobre 2021 pour les indices PIB et masse salariale présentent des montants actualisés pour les exercices antérieurs à 2020. De fait, nous observons certains écarts avec le tableau publié dans le RASF 2019.

1.4.2 Démographie des entreprises

Les données relatives à la démographie des entreprises utilisées dans ce rapport proviennent des chiffres publiés sur ce sujet par l'INSEE. Elles concernent le dénombrement des entreprises et des établissements, sur un champ exhaustif, pour les années 2014 à 2019 et sont accessibles sur le site : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3357459#documentation-sommaire>. Les données relatives à l'année 2020 ne seront disponibles qu'en novembre 2022.

Ces données fournissent une information sur le parc d'entreprises et d'organismes (et leurs établissements) en activité au 1^{er} janvier de chaque année, en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer. Elles sont issues du SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements). Le champ couvert exclut les unités sans réalité économique ou appartenant à des populations pour lesquelles la qualité du dénombrement serait insuffisante. Compte tenu du fait que toutes les cessations d'activité ne sont pas

obligatoirement connues à la date de production des données par l'INSEE, l'évolution des dénombremments ne reflète pas complètement la réalité des entreprises effectivement actives au début de chaque période observée.

Ces données permettent de déterminer qu'il y avait au 1^{er} janvier 2019 plus de 120 milles entreprises assujetties à la PEEC.

Pour mémoire, entre 2017 et 2018, le nombre de salariés du secteur assujetti a progressé légèrement. Il s'élevait à 14,1 millions de salariés contre 13,7 millions en 2017. Il convient de rappeler qu'à partir de 2012, il y a eu une modification de l'algorithme utilisé par l'INSEE pour déterminer le statut « marchand » ou « non marchand » des entreprises.

Tableau I.4 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises assujetties à la PEEC

Secteurs	Données en nombre				
	2015	2016	2017	2018	2019
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	97 400	98 000	101 099	106 652	109 336
Associations - Unités non marchandes	9 618	9 628	9 688	9 759	9 862
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	939	911	896	858	853
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	371	365	367	361	338
Autres unités non marchandes	193	202	222	212	212
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 521	109 106	112 272	117 842	120 601
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 425 151	13 556 484	13 746 173	14 144 445	14 416 610

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'exercice 2020 sur le dénombrement des entreprises ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

En complément de la ventilation par secteur d'activité présentée ci-dessus, la ventilation par tranches d'effectifs des entreprises assujetties à la PEEC est présentée dans le Tableau I.5.

Tableau I.5 : Dénombrement par taille des entreprises assujetties à la PEEC

Tranches d'effectifs	Données en nombre				
	2015	2016	2017	2018	2019
20 à 49 salariés	68 116	68 376	71 328	75 286	77 188
50 à 99 salariés	20 372	20 619	20 605	21 682	22 231
100 à 199 salariés	10 255	10 284	10 384	10 714	10 892
200 à 249 salariés	2 103	2 052	2 082	2 242	2 253
255 à 499 salariés	4 102	4 159	4 329	4 319	4 362
500 à 999 salariés	1 925	1 962	1 880	1 920	1 978
1000 à 1999 salariés	988	986	968	975	986
2000 à 4999 salariés	497	497	529	531	529
5000 à 9999 salariés	111	117	109	112	121
10000 salariés et plus	52	54	58	61	61
Nombre d'entreprises assujetties à la PEEC	108 521	109 106	112 272	117 842	120 601
Effectif total des entreprises assujetties à la PEEC	13 425 151	13 556 484	13 746 173	14 144 445	14 416 610

Source : INSEE.

Notes de lecture :

Les données de l'exercice 2020 sur le dénombrement des entreprises ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

S'agissant de la variation des effectifs pour les différentes tranches présentées dans le tableau entre 2018 et 2019, nous observons que l'évolution du dénombrement des entreprises assujetties à la PEEC n'est pas cohérente avec le Graphique. 3.6 du chapitre 3 pour les tranches d'effectifs 2000 à 4999 salariés ainsi que la tranche 10000 salariés et plus. En effet, contrairement aux données collectées par l'INSEE, les données présentées dans le chapitre 3 proviennent de déclarations faites par les entreprises assujetties à la PEEC auprès d'ALS. Ces données déclaratives ne font pas l'objet d'analyses de corroboration par ALS sur la masse salariale et les effectifs. Elles peuvent de facto comporter des anomalies.



L'accès aux emplois de la PEEC demeure ouvert aux entreprises dont l'effectif est compris entre 10 et 20 salariés. Le nombre d'entreprises dont les salariés sont potentiellement bénéficiaires de la PEEC est plus élevé et dépasse 249 000 au 1^{er} janvier 2019, soit une hausse de 2,5% par rapport à 2018.

Le seuil d'assujettissement à la PEEC a été relevé à 50 salariés à compter de l'année 2020.

Tableau I.6 : Dénombrement par secteur d'activité des entreprises bénéficiaires de la PEEC

<i>Données en nombre</i>					
Secteurs	2015	2016	2017	2018	2019
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture)- Unités marchandes	202 588	204 227	207 777	224 066	230 194
Associations - Unités non marchandes	17 178	17 156	17 311	17 706	17 720
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	940	912	896	858	853
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	393	382	381	370	349
Autres unités non marchandes	328	334	373	365	377
Nombre d'entreprises dont les salariés sont bénéficiaires de la PEEC	221 427	223 011	226 738	243 365	249 493
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 062 288	15 208 107	15 405 930	15 964 528	16 285 544

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'exercice 2020 sur le dénombrement des entreprises ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

Ces entreprises employaient, au 1^{er} janvier 2019, plus de 16 millions de salariés se répartissant comme suit par secteur d'activité.

Tableau I.7 : Dénombrement par secteur d'activité des effectifs des entreprises bénéficiaires de la PEEC

<i>Données en nombre</i>					
Secteurs	2015	2016	2017	2018	2019
Industrie, construction, commerce et services (hors agriculture) - Unités marchandes	12 567 611	12 693 202	12 814 728	13 364 075	13 653 631
Associations - Unités non marchandes	1 169 152	1 180 254	1 208 056	1 227 833	1 248 661
Administrations hospitalières - Unités non marchandes	1 036 970	1 046 319	1 089 563	1 077 342	1 091 515
Organismes de protection sociale obligatoire - Unités non marchandes	195 949	195 014	194 105	181 530	177 871
Autres unités non marchandes	92 607	93 319	99 479	113 748	113 867
Nombre total de salariés bénéficiaires de la PEEC	15 062 288	15 208 107	15 405 930	15 964 528	16 285 544

Source : INSEE.

Note de lecture : Les données de l'exercice 2020 sur le dénombrement des entreprises ne sont pas disponibles à la date de publication du présent rapport.

I.4.3 Taux d'inflation

Pour évaluer le taux d'inflation (qui mesure la perte du pouvoir d'achat de la monnaie se traduisant par une augmentation générale et durable des prix), il est utilisé dans le présent rapport la série « Indice d'ensemble » des Indices des Prix à la Consommation Harmonisés (IPCH). Les indices des prix à la consommation harmonisés sont conçus pour la comparaison de l'inflation des prix à la consommation à l'intérieur de la zone Euro et sont ainsi compilés sur la base de standards harmonisés obligatoires pour tous les états membres de l'Union européenne.

Les IPCH sont produits et publiés en utilisant une période de référence commune d'indice (2015=100). Les taux de variation sont calculés à partir des indices publiés. Les indices, ainsi que les taux de variation, ne sont ni corrigés des effets de calendriers ni des variations saisonnières.

Les données relatives à l'IPCH proviennent de la série 001759971 : Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100) et sont disponibles dans la BDM (Banque de Données Macro-économiques) de l'INSEE et accessibles sur le site <http://www.bdm.insee.fr/bdm2/rechercheMultiple.action> par une recherche directe à partir de l'identifiant numérique.

Identifiant numérique	Périodicité	Mise à jour	Intitulé
001759971	Mensuelle	29/10/2021	Indices harmonisés des prix à la consommation - Indice d'ensemble - Indice (2015=100)

Tableau I.8 : Série mensuelle du taux d'inflation

Mois	Série mensuelle en % de l'IPCH (t_0 / t_{-12})					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Janvier	-0,39%	0,32%	1,57%	1,48%	1,43%	1,66%
Février	-0,28%	-0,11%	1,43%	1,31%	1,56%	1,57%
Mars	-0,04%	-0,08%	1,38%	1,72%	1,29%	0,76%
Avril	0,12%	-0,12%	1,39%	1,83%	1,45%	0,37%
Mai	0,35%	0,09%	0,93%	2,29%	1,10%	0,41%
Juin	0,33%	0,31%	0,77%	2,31%	1,37%	0,22%
Juillet	0,22%	0,39%	0,78%	2,60%	1,26%	0,86%
Août	0,10%	0,38%	0,99%	2,57%	1,26%	0,21%
Septembre	0,10%	0,51%	1,07%	2,50%	1,11%	0,02%
Octobre	0,15%	0,47%	1,15%	2,50%	0,93%	0,06%
Novembre	0,11%	0,69%	1,24%	2,16%	1,22%	0,22%
Décembre	0,27%	0,81%	1,25%	1,90%	1,61%	-0,03%
Moyenne annuelle	0,09%	0,31%	1,16%	2,10%	1,30%	0,53%

Source : INSEE.

I.4.4 Rendement des obligations d'État sans risque

Pour évaluer la rentabilité d'un investissement à long terme, on utilise comme référence le taux de rendement des emprunts de l'État français. La signature de l'État étant la meilleure possible, l'État emprunte en général au taux le plus faible du marché. Ce taux est considéré comme un taux « sans risque ». Par définition, tout placement en dehors de produits émis ou garantis par l'État est considéré comme risqué et la différence de rendement par rapport au taux des emprunts d'État représente la prime de risque. Les OAT (Obligations Assimilables du Trésor) constituent la forme privilégiée du financement à long terme de l'État. Ils sont émis pour des durées de 7 à 50 ans, habituellement par voie d'adjudication dans le cadre d'un calendrier annuel publié à l'avance par l'agence France Trésor. La plupart des OAT sont à taux fixe, mais certaines peuvent être à taux variable indexé. Compte tenu de la variabilité des échéances des emplois d'Action Logement Services, le taux utilisé dans ce rapport correspond au Taux de l'Échéance Constante à 10 ans (TEC 10). Il s'agit du taux de rendement actuariel d'une valeur du trésor fictive d'échéance égale à 10 ans. Il est publié quotidiennement par la Banque de France et l'agence France Trésor, et accessible sur le site Internet de cette dernière à l'adresse : <https://www.banque-france.fr/statistiques/taux-et-cours/les-indices-obligataires>. Les données historiques disponibles permettent de synthétiser dans le Tableau I.9 ci-après l'évolution de l'indice depuis 2014.



Tableau I.9 : Évolution du rendement de l'OAT 10 ans

Mois	Moyennes mensuelles des valeurs journalières de l'OAT 10 ans					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Janvier	0,69%	0,85%	0,86%	0,77%	0,63%	0,001%
Février	0,61%	0,60%	1,06%	0,92%	0,53%	-0,18%
Mars	0,51%	0,51%	1,05%	0,80%	0,39%	-0,06%
Avril	0,42%	0,45%	0,92%	0,75%	0,30%	0,06%
Mai	0,87%	0,50%	0,82%	0,78%	0,29%	-0,02%
Juin	1,18%	0,40%	0,66%	0,71%	0,09%	-0,08%
Juillet	1,10%	0,18%	0,84%	0,63%	-0,06%	-0,19%
Août	0,97%	0,16%	0,73%	0,68%	-0,32%	-0,21%
Septembre	0,99%	0,20%	0,72%	0,74%	-0,26%	-0,23%
Octobre	0,80%	0,31%	0,72%	0,81%	-0,15%	-0,31%
Novembre	0,85%	0,65%	0,60%	0,76%	-0,03%	-0,33%
Décembre	0,92%	0,75%	0,57%	0,69%	0,03%	-0,34%
Moyenne annuelle	0,83%	0,46%	0,80%	0,75%	0,12%	-0,16%

Ces montants ont été obtenus par la moyenne des OAT par mois

Source : Agence France Trésor.

1.4.5 Coût du risque des prêts à l'habitat en France

Le Secrétariat Général de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (SGACPR) réalise une enquête annuelle auprès des principaux établissements de crédit distributeurs de prêts à l'habitat en France. Pour l'édition 2020, cette enquête a porté sur l'ensemble des banques ayant déclaré des expositions sur la France représentant un en-cours de 983 milliards en 2018, 1 052 milliards en 2019 et 1 110 milliards en 2020. Les résultats de ces enquêtes annuelles sur le financement de l'habitat sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution à l'adresse <https://acpr.banque-france.fr/le-financement-de-lhabitat-en-2020>.

Ces résultats fournissent plusieurs données représentatives du risque des prêts à l'habitat en France, notamment le taux d'en-cours douteux, le taux de dépréciation des en-cours et le coût du risque. Le taux d'en-cours douteux mesure le pourcentage d'en-cours douteux par rapport au total des en-cours. Le taux de dépréciation peut être mesuré par rapport aux en-cours douteux et par rapport au total des en-cours. Quant au coût du risque, il est obtenu en rapportant le total des pertes sur créances irrécouvrables et des dotations nettes de reprises (provisions et dépréciations) au total des en-cours de prêts.

D'une année sur l'autre, les données peuvent être actualisées par le SGACPR en fonction des résultats de ses enquêtes comme l'illustre le tableau ci-après qui présente une synthèse comparative des mesures du risque issues des trois dernières enquêtes du SGACPR.

Tableau I.10 : Mesures du risque des prêts à l'habitat en France

	Encours douteux / Encours total			Dépréciations / Encours douteux			Dépréciations / Encours total			Coût du risque total		
	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020	Enquête ACPR 2018	Enquête ACPR 2019	Enquête ACPR 2020
Représentativité	95%	92%	93%	97%	98%	100%	96%	95%	96%	96%	92%	100%
2016	1,52%	1,52%	1,42%	29,69%	29,69%	28,97%	0,45%	0,45%	0,41%	0,05%	0,05%	0,06%
2017	1,46%	1,46%	1,36%	29,67%	29,67%	28,95%	0,43%	0,43%	0,39%	0,04%	0,04%	0,05%
2018	1,32%	1,32%	1,24%	28,40%	28,40%	27,84%	0,38%	0,38%	0,34%	0,03%	0,03%	0,04%
2019		1,29%	1,20%		27,66%	26,87%		0,36%	0,32%		0,02%	0,03%
2020			1,06%			28,88%			0,31%			0,01%
Taux échantillon	97%	98%	98%	97%	98%	98%	97%	98%	98%	97%	98%	98%

Source : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Note de lecture : Depuis la dernière publication, ce suivi mensuel a fait l'objet d'importants ajustements, notamment à la suite de la mise en œuvre des instructions ACPR n°2020-I-02 et 2021-I-02 relatives à l'état réglementaire CREDITHAB (Indicateurs de suivi de la distribution du crédit à l'habitat en France), afin d'assurer un suivi rapproché des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière). Les réaménagements apportés à l'état CREDITHAB, faisant intervenir des changements méthodologiques majeurs (périmètre, définition des critères d'octroi, mode de calcul des moyennes) entraînent des ruptures de séries statistiques.

I.4.6 Zonage territorial

Les analyses figurant dans le présent rapport s'appuient sur le zonage de l'arrêté du 1^{er} août 2014 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement pour caractériser les situations de tension sur le territoire.

Ce zonage découpe le territoire en trois zones : A (marchés tendus), B (marchés moyennement tendus) et C (marchés détendus). Ce dispositif sert à déterminer les plafonds de loyer des mesures d'incitation à l'investissement locatif privé mais sert aussi de critère pour la programmation des logements locatifs sociaux.

La zone A englobe Paris, la petite couronne et la deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français et la Corse-du-Sud.

Une zone spécifique A bis sert à identifier Paris et les communes limitrophes. Dans le présent rapport, nous avons regroupé les zones A et A bis pour créer une zone nommée A-Ab.

La zone B comprend la zone B1 et la zone B2, comme définies ci-après :

- zone B1 : les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo), le pourtour de la Côte d'Azur, les départements outre-mer et la Corse ;
- zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères, ou à la limite de l'Île-de-France.

Quant à la zone C, elle couvre le reste du territoire.

Pour les analyses figurant dans le présent rapport, ce zonage communal est transposé au niveau départemental sur la base des zones extrêmes présentes dans chaque département. Il s'en suit les occurrences suivantes :

- catégorie de zonage A-Ab : 4 départements (Paris, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) ;
- catégorie de zonage A-B2 : 5 départements (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val-d'Oise et Corse-du-Sud) ;
- catégorie de zonage A-C : 9 départements (Ain, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Haute-Savoie, Hérault, Nord, Oise, Rhône et Var) ;



- catégorie de zonage B1-B2 : 6 départements (Haute-Corse et les départements d'outre-mer) ;
- catégorie de zonage B1-C : 31 départements ;
- catégorie de zonage B2-C : 37 départements ;
- catégorie de zonage C : 9 départements (Ariège, Cantal, Creuse, Gers, Haute-Marne, Lot, Lozère, Meuse et Orne).

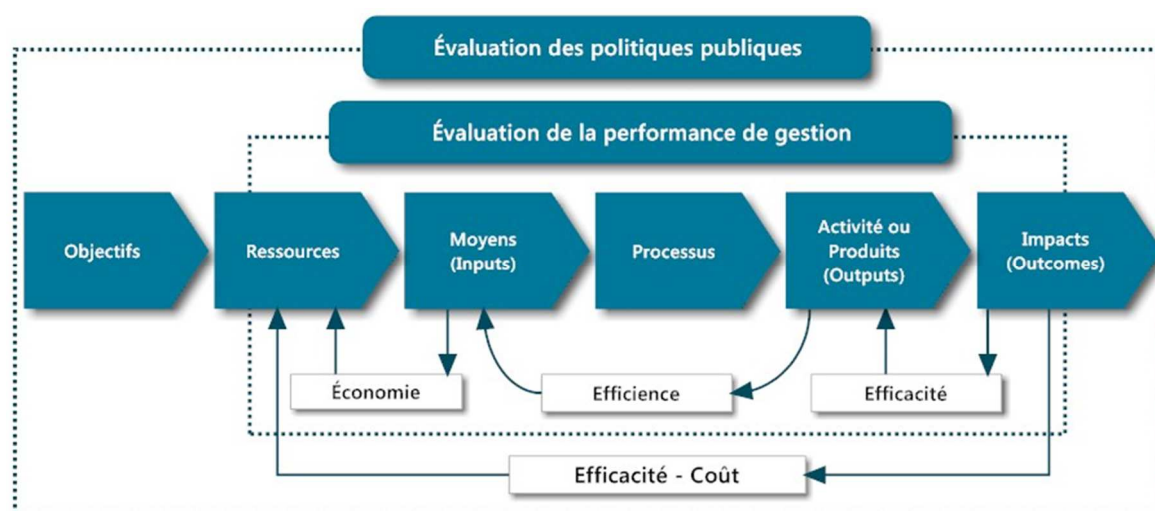
I.5 APPROCHE CONCEPTUELLE ET PRESENTATION DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE GESTION

I.5.1 Cadre conceptuel de définition des indicateurs de performance

I.5.1.1 Approche générale de détermination des indicateurs de performance

Dans les secteurs publics et à but non lucratif, il n'existe pas d'indicateur synthétique de performance à l'instar du concept de profit qui permettrait de résumer l'atteinte ou non des objectifs de l'opérateur objet de l'évaluation. En effet, les objectifs sont multiples et variés et ne peuvent être réduits à un seul indicateur synthétique. De ce fait, la construction d'indicateurs de performance passe par l'analyse du cycle de gestion qui peut être ainsi schématisé.

Schéma I.1 : Cycle de gestion et indicateurs de performance



Cette analyse permet de mettre en évidence les principaux éléments contributeurs à la performance globale d'un opérateur public ou à but non lucratif. Il s'agit des éléments formant les trois « E » : efficacité, économie et efficience. L'efficacité s'attache à la mesure de l'atteinte ou non des objectifs assignés à l'opérateur, l'économie mesure la consommation de ressources et de moyens mobilisés pour atteindre les objectifs, et l'efficience met en évidence l'optimisation ou non du couple résultats obtenus – moyens utilisés.

Cette présentation peut se décliner sur un périmètre plus ou moins large :

- selon que l'on considère ou non la question de l'analyse critique des objectifs,
- et selon que l'on se limite ou non à l'efficacité opérationnelle (production physique) sans étudier les impacts finaux qui permettent de mesurer les changements d'état réels ou perçus des bénéficiaires identifiés et non identifiés des politiques mises en œuvre.

Lorsqu'on intègre ces deux dimensions, on considère généralement qu'on passe dans le champ de l'évaluation de politiques et qu'on n'est plus dans celui d'un système d'évaluation des indicateurs de performance de gestion.

Partant de cette approche générale, les indicateurs de performance peuvent être déclinés en les rattachant aux différents éléments constitutifs du cycle de gestion.

1.5.1.2 Typologie des indicateurs de performance

1.5.1.2.1 Indicateurs de ressources et de moyens

Les indicateurs de ressources et de moyens permettent de mesurer les coûts générés par le fonctionnement du dispositif et les ressources consommées pour la réalisation des emplois. Ces indicateurs sont principalement financiers, mais ils peuvent aussi traduire des données opérationnelles (effectifs, nombre d'établissements, nombre de filiales et participations, nombre de logements, ...). Ces indicateurs permettent d'apprécier non seulement le niveau des ressources et moyens employés, mais aussi l'adéquation du coût d'acquisition de ces moyens.

1.5.1.2.2 Indicateurs d'efficacité opérationnelle

Les indicateurs d'efficacité opérationnelle donnent une mesure directe de la production à travers le dénombrement des différents « outputs ». Ces mesures peuvent prendre la forme de décomptes physiques (nombre de dossiers gérés, nombre de personnes aidées, etc.) mais également de chiffrages financiers (montants d'aides accordées). Le but de ces indicateurs est de mettre en évidence l'importance de la production réalisée et de la rapprocher de la production attendue. Les impacts réels de cette production ne sont pas pris en compte dans le cadre de la mesure de l'efficacité opérationnelle.

1.5.1.2.3 Indicateurs d'efficience

Les indicateurs d'efficience permettent d'évaluer l'adéquation du rapport entre les ressources et les moyens consommés d'une part, et la production réalisée d'autre part. L'efficience peut de façon schématique se définir comme le ratio entre les inputs (c'est-à-dire les coûts) et les outputs (c'est-à-dire la production). L'objectif généralement admis de tout agent économique est d'optimiser l'efficience, ce qui se traduit par une minimisation des inputs et/ou une maximisation des outputs. Adapté au cas particulier d'ALS, l'objectif se traduirait plutôt par une minimisation des inputs si l'on postule que l'entité ALS ne peut pas augmenter de façon significative et volontaire sa production compte tenu des règles actuelles fixées par les conventions entre l'État et le groupe Action Logement. En effet, l'activité de l'entité ALS fait l'objet d'un encadrement défini par des dispositions réglementaires et conventionnelles et des directives de l'entité mère ALG. Dans ce contexte, la finalité d'ALS est de réaliser les « quotas » d'activités qui lui sont attribués (et/ou permis) en cherchant à minimiser ses coûts de production.

Si l'on considère cet objectif de maîtrise des coûts de gestion d'ALS, il peut être appréhendé et évalué selon deux logiques génériques : une logique d'appréhension globale et une logique de décomposition.

La logique de décomposition est celle de la comptabilité analytique qui consiste à ventiler le coût global afin d'identifier les coûts de gestion des différentes activités et/ou processus et/ou produits d'ALS. Partant de la connaissance ainsi obtenue, la dynamique de maîtrise des coûts de gestion se traduit alors par des objectifs de convergence vers des coûts de référence pour chaque processus évalué ou vers des coûts cibles déterminés pour des processus standardisés. Une telle approche procure une connaissance fine des coûts et donne à ALS des orientations et indications précises sur les pistes d'amélioration. En revanche, elle peut susciter des réactions négatives en apparaissant comme une immixtion dans la gestion de l'entité collectrice (ALS). Elle est également peu opérante, ou tout au moins difficile à déployer. En effet, c'est une option coûteuse et dont la mise en œuvre



requiert l'existence au sein de l'entité ALS d'un système de recueil d'informations permettant une ventilation fiable des coûts sur les différents produits, processus ou activités.

1.5.1.2.4 Indicateurs de qualité

Compte tenu du fait que la production physique n'est pas obligatoirement synonyme de satisfaction, les indicateurs d'efficacité opérationnelle ne sont pas suffisants. Il faudrait les compléter avec des indicateurs de qualité pour mesurer l'amélioration du service rendu aux bénéficiaires des politiques mises en œuvre. Eu égard aux démarches de recueil de données et d'analyse nécessaires à la construction de ce type d'indicateurs, ils relèveraient davantage d'une démarche évaluative plus large et ne sont donc pas intégrés dans le système de mesure de la performance en termes de gestion d'ALS.

1.5.1.2.5 Indicateurs d'efficacité de la politique publique

Les indicateurs dits d'efficacité de la politique publique pourraient être qualifiés d'indicateurs de « haut niveau » en ce sens qu'ils s'intègrent dans une démarche évaluative pure. Ces indicateurs découlent d'une analyse critique des objectifs des politiques et d'une identification préalable des effets recherchés ainsi que des effets non désirés (externalités). Les modalités d'élaboration et de suivi de ces indicateurs faisant largement appel à des techniques de recueils de données non quantitatives, cette problématique n'est pas intégrée dans l'évaluation de la performance de gestion d'ALS.

1.5.1.2.6 Indicateurs d'efficacité-coût

Les indicateurs d'efficacité-coût sont le pendant « qualitatif » des indicateurs d'efficience et rapportent les impacts (les « avantages ») issus de la mise en œuvre des politiques aux ressources et moyens mobilisés pour atteindre ces impacts. Ils résultent d'analyses dites « avantages-coûts » ou « efficacité-coûts » qui font appel à des techniques non utilisables dans le cadre d'un système permanent et récurrent d'observation de la performance en termes de gestion d'ALS.

En résumé et en cohérence avec les développements présentés ci-dessus, l'évaluation de la performance en termes de gestion de l'entité ALS se limite aux seuls indicateurs relevant du cycle « Ressources - Moyens - Production ». Sont donc exclus les indicateurs de qualité, les indicateurs d'efficacité de la politique publique et les indicateurs d'efficacité-coûts qui relèvent plutôt des démarches d'évaluation globale.

1.5.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS et d'ALI

En application du 7° de l'article R. 313-35-2 du CCH, le conseil d'administration de l'agence a approuvé une série d'indicateurs permettant d'apprécier la performance d'Action Logement Services et d'Action Logement Immobilier en termes de gestion utilisés dans le présent rapport qui déclinent cinq objectifs principaux :

- ▶ la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans la convention quinquennale (1 indicateur) et la réalisation des objectifs d'emplois formalisés dans le cadre du PIV (1 indicateur) ;
- ▶ le maintien d'un équilibre financier durable (4 indicateurs) ;
- ▶ la maîtrise du coût du risque, limité aux financements aux personnes physiques (2 indicateurs) ;
- ▶ l'optimisation des coûts de gestion (1 indicateur) ;
- ▶ et les ratios réglementaires (2 indicateurs). Ces deux indicateurs sont présentés dans ce présent rapport. En effet, Action Logement Services est une société de financement agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel

et de Résolution (ACPR), qui lui impose la déclaration de ratios prudentiels liés notamment à sa solvabilité et à sa liquidité.

La fiche descriptive de chaque indicateur présente le domaine concerné, l'objectif dont la réalisation est suivie avec l'indicateur, sa désignation, sa définition ainsi que ses modalités de calcul et d'interprétation.

1.5.2.1 Indicateurs de performance et de gestion d'ALS

1.5.2.1.1 Indicateur relatif aux objectifs d'emplois

DOMAINE	Objectifs d'emplois			NUMERO	8.12	VERSION	1.0			
OBJECTIF	Réaliser les objectifs d'emplois et contribuer ainsi à la mise en œuvre des politiques du logement									
DESIGNATION	Indice de réalisation des objectifs d'emplois									
DEFINITION		La démarche consiste à mesurer le taux de réalisation par emploi (montant réalisé divisé par l'enveloppe moyenne réglementaire ou l'enveloppe cible.								
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence Dispositions de la convention quinquennale								
FORMULE DE CALCUL		Pour n objectifs, la formule est la suivante : $\frac{\textit{Réalisation}}{\textit{Enveloppe cible}}$								
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[$-\infty$; 0% [		VALEUR OPTIMALE	100%				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D'ALERTE	À déterminer				
INTERPRETATION	Par construction, la valeur de l'indice est inférieure ou égale à 1, le chiffre 1 correspondant à l'absence d'écart de réalisation pour tous les objectifs d'emplois. Cet indicateur est complété par un indicateur permettant d'apprécier le respect des enveloppes réglementaires (I1.20).			NIVEAU D'ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global	
								Dispersion		Dispersion
								Calcul individuel		Niveau individuel

1.5.2.1.2 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.14	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois						
DESIGNATION	Ratio de couverture des emplois						
DEFINITION	En général, ALS perçoit en fin d'année la collecte due par les entreprises au titre d'un exercice donné. De ce fait, la trésorerie à l'ouverture d'un exercice (clôture de l'exercice précédent), complétée des retours de prêts enregistrés dans l'année, permet de financer les emplois de l'exercice. Ce ratio est une mesure ex-post de la capacité de l'organisme à faire face aux emplois d'une année avec la totalité de la trésorerie dont il dispose réellement sur l'année.						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Trésorerie globale en début d'année} - \text{Retours de prêts de l'année}}{\text{Emplois de l'année}}$						



UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	[− ∞ ; 0% [		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE	À déterminer			
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1 et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.6	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois						
DESIGNATION	Ratio de fonds de roulement						
DEFINITION	Le ratio de fonds de roulement mesure la couverture des emplois durables (actif immobilisé) par des ressources stables (capitaux propres et fonds issus de la participation des employeurs).						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Ressources stables}}{\text{Emplois durables}}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	≈ 100%		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [	SEUIL D'ALERTE	À déterminer		
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. Toute tendance baissière doit être surveillée et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.			NIVEAU D'ANALYSE	PUBLICATION		
				x	Calcul global	x	Niveau global
				x	Dispersion	x	Dispersion
				x	Calcul individuel	x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.15	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois						
DESIGNATION	Ratio de soutenabilité des objectifs						
DEFINITION	Le ratio de soutenabilité des objectifs mesure la disponibilité à moyen terme du fonds de roulement en comparant le fonds de roulement prévisionnel avec le fonds de roulement actuel. Le fonds de roulement prévisionnel est obtenu à partir : • du fonds de roulement prospectif (qui tient compte des retours de prêts et des remboursements de dettes programmés) ; • des ressources nouvelles (collecte prévisionnelle) ; • et des futurs emplois (emplois prévisionnels déterminés selon les dispositions de la convention quinquennale).						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence Dispositions de la convention quinquennale						
FORMULE DE CALCUL	$\frac{\text{Fonds de roulement prospectif} + \text{Ressources nouvelles} - \text{Emplois programmés}}{\text{Fonds de roulement}}$ Ce ratio est calculé avec un horizon temporel déterminé par les périodes couvertes par les « décrets-enveloppes » ou les conventions quinquennales.						

UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE		≈ 100%		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE		À déterminer		
INTERPRETATION	Dans une situation favorable de maintien des situations initiales, ce ratio doit être supérieur à 1 ou sensiblement égal à 1. Toute valeur nettement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte dont la portée est à nuancer selon les objectifs de niveau de fonds de roulement prévisionnel souhaité.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
						Dispersion			Dispersion
						Calcul individuel			Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.5	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d’emplois								
DESIGNATION	Ratio de structure financière								
DEFINITION		Le ratio de structure financière mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables. Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres et du montant résiduel des réserves générées par les fonds issus de la participation des employeurs reçus sous forme de subventions. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (collecte reçue sous forme de prêts) ou utilisées pour couvrir des subventions ou pertes futures (provisions).							
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d’ALS à l’agence							
FORMULE DE CALCUL		<i>Ressources définitives</i> <i>Ressources stables</i>							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE		À déterminer			
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%	SEUIL D’ALERTE		À déterminer			
INTERPRETATION	En l’absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n’est retenu. Toutefois, toute tendance baissière doit être surveillée.			NIVEAU D’ ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

I.5.2.1.3 Indicateurs relatifs au coût du risque

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	(*)	VERSION	1.0
OBJECTIF	Maîtriser le coût du risque des financements aux personnes physiques pour limiter et contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire pour assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes						
DESIGNATION	Taux de créances douteuses						
DEFINITION	Le taux de créances douteuses est calculé en rapportant le montant des créances douteuses au montant total des créances. Il exprime la quote-part des créances qui ne sont pas saines dans le portefeuille total des organismes. Le taux de créances douteuses est suivi uniquement pour les financements accordés aux personnes physiques.						
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence Enquêtes annuelles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sur les prêts à l'habitat en France						



FORMULE DE CALCUL		Créances douteuses Créances totales Ce ratio est calculé en nombre et en montant, avec au besoin une déclinaison par grandes catégories de prêts (accession, travaux, locatif).									
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE		À déterminer				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D'ALERTE		À déterminer				
INTERPRETATION	Faute de référence normative transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, des comparaisons sont effectuées avec les statistiques des prêts à l'habitat en France, et un niveau élevé ou une tendance haussière de ce ratio constituent des signaux d'alerte.				NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global	
						x			Dispersion	x	Dispersion
						x			Calcul individuel	x	Niveau individuel

(*) Cet indicateur ne figure pas dans le chapitre 8 car ALS ne nous pas transmis les données permettant de calculer ce ratio (cf chapitre. 8, paragraphe 8.4.2.1, page 206). Néanmoins, nous avons présenté ce taux calculé sur la base des données obtenues de l'ACPR dans le Tableau. I.10 de la présente annexe.

DOMAINE	Coût du risque			NUMERO	8.16	VERSION	1.0		
OBJECTIF	Maîtriser le coût du risque des financements aux personnes physiques pour limiter et contrôler l'évasion des ressources mobilisées, c'est-à-dire pour assurer un bon niveau de reconstitution des ressources endogènes								
DESIGNATION	Coût du risque								
DEFINITION		Le ratio de coût du risque est calculé selon les méthodes usuelles en comparant le total des charges comptables inhérentes au coût du risque (pertes sur créances irrécouvrables, variations des dépréciations, variations des provisions) et le montant des créances gérées. Le coût du risque est suivi uniquement pour les financements accordés aux personnes physiques.							
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence Enquêtes annuelles de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution sur les prêts à l'habitat en France							
FORMULE DE CALCUL		$\frac{\textit{Créances irrécouvrables} + \textit{Dépréciations} + \textit{Provisions}}{\textit{Créances totales}}$ Ce ratio est au besoin décliné par grandes catégories de prêts (accession, travaux, locatif).							
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE		À déterminer		
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D'ALERTE		À déterminer		
INTERPRETATION	Faute de référence normative transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, des comparaisons sont effectuées avec les statistiques des prêts à l'habitat en France, et un niveau élevé ou une tendance haussière de ce ratio constituent des signaux d'alerte.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

I.5.2.1.4 Indicateurs relatifs aux coûts de gestion

DOMAINE	Coûts de gestion	NUMERO	8.21	VERSION	1.0
OBJECTIF	Optimiser les coûts de gestion afin de favoriser l'efficacité du système, dans la logique d'un processus d'amélioration permanente				
DESIGNATION	Couverture du coût opérationnel				

DEFINITION		Le ratio de couverture du coût opérationnel est calculé en rapportant les produits d'activité (produits de facturation diverse, intérêts et dividendes perçus) au coût opérationnel. Il mesure la capacité d'ALS à autofinancer son fonctionnement avec des produits endogènes sans prélèvement sur la collecte.					
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d'ALS à l'agence					
FORMULE DE CALCUL		$\frac{\textit{Produits nets d'activité}}{\textit{Coût opérationnel}}$					
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	≈ 100%	
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [		SEUIL D'ALERTE	À déterminer	
INTERPRETATION	En l'absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n'est retenu. Toutefois, toute différence significative par rapport aux autres organismes ou toute tendance baissière constitue des signaux d'alerte.	NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
			x	Dispersion		x	Dispersion
			x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

1.5.2.1.5 Ratios réglementaires

Domaine		Ratio de solvabilité		NUMERO	8.22	VERSION	1.0	
Objectif		Vérifier la solidité financière d'ALS.						
Désignation		Indice d'efficience						
Définition		Ce ratio mesure le rapport entre les fonds propres et le besoin de fonds propres pour couvrir les risques éventuels (RWA).						
SOURCE DES DONNEES		Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.						
FORMULE DE CALCUL		$\frac{\text{Fonds propres}}{RWA}$						
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	> 10,5%					
PERIODICITE	Annuelle							
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio doit être supérieure à 10,5%.		NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
				x	Calcul individuel		x	Niveau individuel

Domaine	Coefficient de liquidité	NUMERO	8.24	VERSION	1.0
Objectif	Mesurer la capacité d'ALS à régler ses dettes à court terme.				



Désignation		Indice d'efficience							
Définition		Le coefficient de liquidité mesure la capacité à mobiliser des ressources pour faire face à des obligations de trésorerie.							
SOURCE DES DONNEES		Déclaration d'ALS de ce ratio dans le point d'étape de l'ACPR.							
FORMULE DE CALCUL		Ce ratio a été calculé par ALS dans le cadre de la réglementation ACPR.							
UNITE DE MESURE	%								
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	> 100%						
Interprétation	Par construction, la valeur de ce ratio est comprise entre 0 et 100%.		NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global	
				x	Dispersion		x	Dispersion	
				x	Calcul individuel		x	Niveau individuel	

1.5.2.2 Indicateurs de performance et de gestion d'ALI

1.5.2.2.1 Indicateurs relatifs à l'équilibre financier

DOMAINE	Équilibre financier			NUMERO	8.29	VERSION	1.0			
OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d’emplois									
DESIGNATION	Ratio de structure financière									
DEFINITION		Le ratio de structure financière mesure la quote-part des ressources définitives dans les ressources stables. Les ressources définitives sont constituées des capitaux propres. Les ressources stables sont obtenues en ajoutant aux ressources définitives les ressources disponibles à long terme mais qui sont appelées à être remboursées (dettes) ou dédiées à la couverture de pertes futures (provisions).								
SOURCE DES DONNEES		Déclarations annuelles définitives d’ALI à l’agence								
FORMULE DE CALCUL		<i>Ressources définitives</i> <i>Ressources stables</i>								
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%		VALEUR OPTIMALE	À déterminer				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	100%		SEUIL D’ALERTE	À déterminer				
INTERPRETATION	En l’absence de référence normative aisément transposable, aucun seuil conceptuel n’est retenu. Toutefois, toute tendance baissière doit être surveillée.			NIVEAU D’ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global	
					x			Dispersion	x	Dispersion
					x			Calcul individuel	x	Niveau individuel

DOMAINE	Équilibre financier	NUMERO	8.30	VERSION	1.0

OBJECTIF	Maintenir un équilibre financier durable afin de garantir la pérennité du système et la soutenabilité des objectifs d'emplois								
DESIGNATION	Ratio de fonds de roulement								
DEFINITION	Le ratio de fonds de roulement mesure la couverture des emplois durables (actif immobilisé) par des ressources stables (capitaux propres et fonds issus de la participation des employeurs).								
SOURCE DES DONNEES	Déclarations annuelles définitives d'ALI à l'agence								
FORMULE DE CALCUL	$\frac{Ressources\ stables}{Emplois\ durables}$								
UNITE DE MESURE	%	VALEUR MINIMALE THEORIQUE	0%	VALEUR OPTIMALE	≈ 100%				
PERIODICITE	Annuelle	VALEUR MAXIMALE THEORIQUE	[100% ; + ∞ [	SEUIL D'ALERTE	À déterminer				
INTERPRETATION	Ce ratio doit être normalement supérieur à 1. Toute tendance baissière doit être surveillée et toute valeur significativement inférieure à 1 constitue un signal d'alerte.			NIVEAU D' ANALYSE	x	Calcul global	PUBLICATION	x	Niveau global
					x	Dispersion		x	Dispersion
					x	Calcul individuel		x	Niveau individuel



Annexe II DONNEES DIVERSES

II.1 COLLECTE PEC BRUTE (HORS COMPENSATION) TOTALE REÇUE SELON L'ADRESSE DE L'ENTREPRISE EMETTRICE DU PAIEMENT DE LA COLLECTE

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020		Exercice 2019		Exercice 2018	
	Collecte PEC brute totale	%	Collecte PEC brute totale	%	Collecte PEC brute totale	%
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	169,82	10,0%	199,89	10,5%	187,90	10,2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	34,50	2,0%	42,30	2,2%	41,65	2,3%
BRETAGNE	52,10	3,1%	60,03	3,2%	57,14	3,1%
CENTRE-VAL DE LOIRE	35,27	2,1%	42,03	2,2%	42,15	2,3%
CORSE	2,09	0,1%	3,14	0,2%	15,97	0,9%
GRAND EST	94,67	5,6%	109,41	5,7%	104,69	5,7%
HAUTS-DE-FRANCE	103,35	6,1%	118,53	6,2%	114,89	6,2%
ILE-DE-FRANCE	848,49	49,9%	903,05	47,4%	872,61	47,4%
NORMANDIE	46,39	2,7%	56,71	3,0%	55,66	3,0%
NOUVELLE-AQUITAINE	74,61	4,4%	88,51	4,6%	84,19	4,6%
OCCITANIE	81,03	4,8%	95,52	5,0%	90,58	4,9%
PAYS DE LA LOIRE	68,48	4,0%	79,93	4,2%	76,00	4,1%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR	75,95	4,5%	88,91	4,7%	71,11	3,9%
GUADELOUPE	2,42	0,1%	5,35	0,3%	4,70	0,3%
GUYANE	0,91	0,1%	1,49	0,1%	1,39	0,1%
MARTINIQUE	2,74	0,2%	3,55	0,2%	3,57	0,2%
MAYOTTE	0,54	0,0%	0,65	0,0%	0,58	0,0%
RÉUNION	7,34	0,4%	7,26	0,4%	7,03	0,4%
NON VENTILÉ	- 0,39	0,0%	- 0,99	-0,1%	8,46	0,5%
Total	1 700,28	100,0%	1 905,28	100,0%	1 840,27	100,0%
Maximum	848,49	49,9%	903,05	47,4%	872,61	47,4%
Minimum	0,54	0,0%	0,65	0,0%	0,58	0,0%
Premier Quartile	3,89	0,2%	5,83	0,3%	9,26	0,5%
Médiane	49,24	2,9%	58,37	3,1%	56,40	3,1%
Troisième Quartile	79,76	4,7%	93,87	4,9%	88,98	4,8%
Moyenne	94,48	5,6%	105,90	5,6%	101,77	5,5%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

Note de lecture :

Au titre de 2020, sur une collecte brute totale de 1 700,28 millions d'euros, les données de ventilation selon la domiciliation des entreprises ne sont pas disponibles pour - 0,39 million d'euros. Pour rappel, en 2019 les données non ventilé selon la domiciliation s'élèvent à 0,99 millions d'euros. Le « non ventilé » correspond à l'écart entre les données comptables et les données de gestion. En effet, les données régionales sur la collecte transmises par ALS sont des données de gestion qui ne prennent pas en compte les éventuels remboursements sur la collecte N-1 et la transformation de prêts en subventions.

Pour rappel, la collecte brute de 2019 de Saint-Martin et Saint-Barthélemy a été regroupée dans la collecte de la Guadeloupe.

II.2 COLLECTE PEEC BRUTE TOTALE REÇUE

Données en millions d'euros

Rubriques	Exercice 2020			Exercice 2019			Exercice 2018	
	Montant	%	Variation	Montant	%	Variation	Montant	%
Participation obligatoire reçue sous forme de subventions	1 304,75	78,4%	- 12,3%	1 487,99	79,7%	+ 1,9%	1 459,66	81,0%
Participation obligatoire reçue sous forme de prêts	360,28	21,6%	- 4,7%	378,11	20,3%	+ 10,1%	343,45	19,0%
Collecte totale brute PEEC (hors compensation)	1 665,0	100,0%	- 10,8%	1 866,10	100,0%	+ 3,5%	1 803,11	100,0%
Remboursement de collecte sous forme de prêts	-126,08	-7,1%	- 21,4%	-160,45	-9,4%	+ 14,8%	-139,82	-8,4%
Collecte totale nette PEEC (hors compensation)	1 538,94	86,6%	- 9,8%	1 705,64	100,0%	+ 2,5%	1 663,29	100,0%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2018 à 2020).

II.3 DONNEES OPERATIONNELLES DE L'ACTIVITE AU BENEFICE DES PERSONNES PHYSIQUES

II.3.1 Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) de la convention quinquennale

Données en nombres de dossiers

Rubriques	Prêts accordés								Subventions accordées			
	Prêts accession	Prêts travaux	Prêts locatifs	Autres prêts	Total 2020	% à la clôture 2020	Total 2019	Variation	Total 2020	% à la clôture 2020	Total 2019	Variation
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	1 749	624	10 970	10 326	23 669	13,3%	16 137	46,7%	17 827	15,0%	15 677	13,7%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	302	205	2 986	3 870	7 363	4,1%	947	677,5%	3 927	3,3%	3 430	14,5%
BRETAGNE	467	175	3 596	3 172	7 410	4,2%	13 974	-47,0%	6 933	5,8%	5 385	28,7%
CENTRE-VAL DE LOIRE	624	236	2 762	3 355	6 977	3,9%	5 322	31,1%	4 849	4,1%	4 180	16,0%
GRAND EST	750	473	5 800	6 755	13 778	7,7%	2 900	375,1%	7 255	6,1%	5 877	23,4%
HAUTS-DE-FRANCE	745	446	5 701	10 313	17 205	9,7%	2 432	607,4%	8 421	7,1%	6 381	32,0%
ILE-DE-FRANCE	1 894	483	9 571	23 681	35 629	20,0%	3 977	795,9%	23 320	19,6%	18 186	28,2%
NORMANDIE	533	211	3 482	3 620	7 846	4,4%	1 586	394,7%	6 606	5,5%	5 095	29,7%
NOUVELLE-AQUITAINE	650	220	7 316	5 669	13 855	7,8%	1 797	671,0%	10 568	8,9%	9 742	8,5%
OCCITANIE	916	281	7 661	7 801	16 659	9,3%	2 175	665,9%	11 313	9,5%	9 915	14,1%
PAYS DE LA LOIRE	798	287	4 773	5 508	11 366	6,4%	2 325	388,9%	11 688	9,8%	9 407	24,2%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	1 154	302	5 316	6 151	12 923	7,3%	2 063	526,4%	6 241	5,2%	6 078	2,7%
DOM-TOM	110	45	2 019	1 347	3 521	2,0%	2 032	73,3%	286	0,2%	736	-61,1%
Total	10 692	3 988	71 953	91 568	178 201	100,0%	295 315	-39,7%	119 234	100,0%	78 219	52,4%
Maximum	1 894	624	10 970	23 681	35 629	20,0%	58 198	795,9%	23 320	19,6%	13 791	32,0%
Minimum	110	45	2 019	1 347	3 521	2,0%	1 463	-47,0%	286	0,2%	316	-61,1%
Premier Quartile	533	211	3 482	3 620	7 410	4,2%	16 197	73,3%	6 241	5,2%	4 096	13,7%
Médiane	745	281	5 316	5 669	12 923	7,3%	18 711	394,7%	7 255	6,1%	4 704	16,0%
Troisième Quartile	916	446	7 316	7 801	16 659	9,3%	23 934	665,9%	11 313	9,5%	7 310	28,2%
Moyenne	822	307	5 535	7 044	13 708	7,7%	22 717	400,5%	9 172	7,7%	6 017	13,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Note de lecture : Cette version contient les données PEC. Les DOM et les TOM comprennent la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion.

II.3.1 Données relatives à l'activité au bénéfice des personnes physiques (nouveaux dossiers accordés) du PIV

Données en nombres de dossiers

Rubriques	Prêts accordés		Subventions accordées	
	Total 2020	% à la clôture 2020	Total 2020	% à la clôture 2020
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	20	19,0%	13 566	15,9%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ	12	11,4%	5 064	5,9%
BRETAGNE	7	6,7%	4 197	4,9%
CENTRE-VAL DE LOIRE	1	1,0%	3 355	3,9%
GRAND EST	13	12,4%	6 353	7,4%
HAUTS-DE-FRANCE	21	20,0%	7 851	9,2%
ILE-DE-FRANCE	-		10 156	11,9%
NORMANDIE	7	6,7%	3 232	3,8%
NOUVELLE-AQUITAINE	7	6,7%	7 278	8,5%
OCCITANIE	4	3,8%	8 200	9,6%
PAYS DE LA LOIRE	11	10,5%	6 227	7,3%
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR et CORSE	2	1,9%	5 663	6,6%
DOM-TOM	-		339	0,4%
Non renseigné	-		4 053	4,7%
Total	105	100,0%	85 534	100,0%
Maximum	21	20,0%	13 566	15,9%
Minimum			339	0,4%
Premier Quartile	2	1,2%	4 197	4,8%
Médiane	7	6,7%	6 227	7,0%
Troisième Quartile	12	11,2%	7 851	9,0%
Moyenne	8	7,1%	6 268	7,1%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Note de lecture : Cette version contient les données PEC. Les DOM et les TOM comprennent la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion.

Les prêts accordés dans le cadre du PIV sont les prêts travaux énergétiques.



II.4 INDICATEURS DE RÉALISATION DES OBJECTIFS D'EMPLOIS DE LA CONVENTION QUINQUENNALE

II.4.1 Indicateur agrégé de réalisation des objectifs d'emplois de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022																	
	2018				2019				2020				2021			2022		
	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Réalisé	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accession et travaux																		
Prêts accession	(a)	327,00	327,0	375,8	(a)	390,0	390,0	246,0	(a)	390,0	390,0	198,6	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	(a)	62,00	62,0	72,1	(a)	80,0	80,0	67,3	(a)	80,0	80,0	44,8	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative																		
GURL, VISAIE, Pass GRL	(a)	115,00	115,0	41,1	(a)	104,0	104,0	37,4	(a)	168,0	168,0	160,3	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement																		
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	(a)	119,00	119,0	111,3	(a)	123,0	123,0	102,4	(a)	123,0	123,0	10,1	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé		-																
Ingénierie Sociale		10,00	10,0			10,0	10,0			10,0	10,0			10,0	10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté		18,00	18,0	5,7		20,0	20,0	14,8		20,0	20,0	11,6		20,0	20,0		20,0	20,0
Ajustements pour engag. et provisions				-20,3				-30,1				129,6						
Concours Personnes physiques (A)	651,0	651,00	651,0	585,7	727,0	727,0	727,0	437,7	791,0	791,0	791,0	555,0	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)																		
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	560,0	610,0	610,0	512,5	490,0	(b)	540,0	684,1	400,0	(b)	450,0	516,8	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	(b)	45,0	30,9	40,0	(b)	40,0	23,2	35,0	(b)	35,0	21,4	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	(b)	50,0	8,8	50,0	(b)	50,0	55,1	50,0	(b)	50,0	35,4	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	(a)	20,0	20,0	6,9	(a)	20,0	20,0	2,5	(a)	20,0	20,0	1,1	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LI)																		
Dotations en fonds propres	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	(a)	50,0	50,0	7,9	(a)	50,0	50,0	3,7	(a)	50,0	50,0	1,6	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale																		
Prêts / subventions	126,0	(b)	126,0	15,6	150,0	(b)	150,0	50,8	250,0	(b)	250,0	96,7	486,0	(b)	486,0	486,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	333,0	333,0		(a)	333,0	333,0	333,0	(a)	(b)		(a)	(b)	
PHBB (coût de bonification)	(a)				(a)				(a)	6,0	6,0	6,3	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	30,0
Non ventilés (***)				142,1				45,5				49,0						
Ajustements pour engag. et provisions (*****)				64,2				-34,0				146,9						
Concours Personnes morales (B)	1 324,0	1 374,0	1 374,0	1 261,9	1 273,0	1 273,0	1 323,0	970,8	1 284,0	1 284,0	1 334,0	1 348,1	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)	(a)	(b)			(a)	50,0	50,0		(a)	40,0	40,0		(a)	109,0	109,0	(a)	75,0	75,0
Prêts															50,0			50,0
Subventions															25,0			25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	460,0	692,00	692,0	476,0	450,0	692,0	692,0	475,0	450,0	692,0	692,0	445,0	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,00	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Politiques publiques nationales (D)	519,0	701,00	751,0	535,0	509,0	701,0	801,0	534,0	509,0	701,0	791,0	504,0	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	6,0	6,00	2,0	1,2	6,0	6,0	6,0	2,9	6,0	6,0	6,0	3,4	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)			123,0				172,0				146,0				170,0			240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 500,0	2 732,0	2 901,0	2 383,8	2 515,0	2 707,0	3 029,0	1 945,4	2 590,0	2 782,0	3 068,0	2 410,6	2 515,0	2 707,0	3 087,0	2 523,0	2 635,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" reprennent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'ANCOLS n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés. Pour l'exercice 2020, l'ANCOLS demandera à ALS de lui transmettre une ventilation plus fine des financements accordés aux personnes morales.

(****) Pour l'ANCOLS, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'ANCOLS considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales.

(*****) Ces financements sont comptabilisés en personnes morales.

(*****) Convention tripartite en cours de négociation entre l'État, Action Logement et l'AFIL.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'ANCOLS considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'ANCOLS considère alors que le montant maximum est égal au montant minimum.

II.4.2 Suivi des enveloppes 2018-2022 de la convention quinquennale

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2018-2022														
	2018			2019			2020			2021			2022		
	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Enveloppe cible (1)	Réalisé	Indice de réalisation	Minimum	Maximum	Engagement (*)	Minimum	Maximum	Engagement (*)
Accession et travaux															
Prêts accession	327,0	375,8	85,1%	390,0	246,0	63,1%	390,0	198,6	50,9%	(a)	390,0	390,0	(a)	390,0	390,0
Financement de travaux	62,0	72,1	83,7%	80,0	67,3	84,1%	80,0	44,8	56,0%	(a)	80,0	80,0	(a)	80,0	80,0
Sécurisation locative															
GURL, VISALE, PASS GRL	115,0	41,1	35,8%	104,0	37,4	35,9%	168,0	160,3	95,4%	(a)	176,0	176,0	(a)	172,0	172,0
Mobilité et recrutement															
Subventions MOBILI-PASS / Aide MOBILI-JEUNE	119,0	111,3	93,5%	123,0	102,4	83,2%	123,0	10,1	8,2%	(a)	123,0	123,0	(a)	123,0	123,0
Rénovation énergétique du parc privé															
Ingénierie sociale	10,0			10,0			10,0				10,0	10,0		10,0	10,0
Aides aux salariés en difficulté	18,0	5,7	31,7%	20,0	14,8	73,9%	20,0	11,6	58,0%		20,0	20,0		20,0	20,0
Concours Personnes physiques (A)	651,0	606,1	55,0%	727,0	467,8	56,7%	791,0	425,4	44,8%	799,0	799,0	799,0	795,0	795,0	795,0
Logement locatif social (LLS)															
Prêts PLUS/PLAI et Prêts PLS (***)	610,0	512,5	84,0%	540,0	684,1	73,3%	450,0	516,8	85,2%	400,0	(b)	450,0	400,0	(b)	450,0
Structures collectives (hors FTM)	45,0	30,9	68,7%	40,0	23,2	57,9%	35,0	21,4	61,1%	35,0	(b)	35,0	35,0	(b)	35,0
Structures collectives (FTM)	50,0	8,8	17,6%	50,0	55,1	89,8%	50,0	35,4	70,9%	50,0	(b)	50,0	50,0	(b)	50,0
Dotations en fonds propres - logement locatif social	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
DOM (Prêts amortissables Production LLS/LLTS)	20,0	6,9	34,3%	20,0	2,5	12,3%	20,0	1,1	5,5%	(a)	20,0	20,0	(a)	20,0	20,0
Logement locatif intermédiaire (LLI)															
Dotations en fonds propres	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	70,0	70,0	100,0%	(a)	70,0	70,0	(a)	70,0	70,0
Prêts PLI	50,0	7,9	15,7%	50,0	3,7	7,4%	50,0	1,6	3,2%	(a)	50,0	50,0	(a)	50,0	50,0
Fracture territoriale															
Prêts / subventions	126,0	15,6	12,4%	150,0	50,8	33,9%	250,0	96,7	38,7%	486,0	(b)	486,0	488,0	(b)	488,0
Vente HLM - dotations en fonds propres	333,0	333,0	100,0%	333,0			333,0	333,0	100,0%	(a)	(b)		(a)	(b)	
PHBB (coût de bonification)							6,0	6,3	94,7%	(a)	20,0	21,0	(a)	30,0	30,0
Non ventilés (***)		142,1			45,5			49,0							
Concours Personnes morales (B)	1 374,0	1197,6	59,2%	1 323,0	1004,8	52,7%	1 334,0	1201,3	65,9%	1 201,0	1 201,0	1 252,0	1 213,0	1 213,0	1 263,0
Foncière logement (*****)															
Prêts				50,0			40,0			(a)	109,0	109,0	(a)	75,0	75,0
Subventions												25,0			25,0
Financement de l'ANRU - PNRU/NPNRU	692,0	476,0	68,8%	692,0	475,0	68,6%	692,0	445,0	64,3%	450,0	692,0	692,0	450,0	612,0	612,0
Financement de l'ANIL et des ADIL	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	100,0%	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
FNAP (****)	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0	50,0	100,0%	50,0		50,0	50,0		50,0
Politiques publiques nationales (D)	751,0	535,0	89,6%	801,0	534,0	89,5%	791,0	504,0	88,1%	509,0	701,0	860,0	509,0	621,0	746,0
Expérimentation et ingénierie territoriale (E) (*****)	2,0	1,2	61,7%	6,0	2,9	48,2%	6,0	3,4	96,0%	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Transfert vers PIV (**)	123,0			172,0			146,0					170,0			240,0
Enveloppe totale (A+B+C+D+E)	2 901,0	2 339,9	62,8%	3 029,0	2009,5	59,6%	3 068,0	2134,1	61,3%	2 509,0	2 701,0	3 087,0	2 517,0	2 629,0	3 050,0

Les colonnes "minimum" et "maximum" reprennent les enveloppes prévues par la nouvelle convention quinquennale 2018-2022 signée le 16 janvier 2018 et mises à jour selon les dispositions prévues dans les avenants.

(1) Les enveloppes cibles reprennent les niveaux d'engagements issus du "Tableau emplois-ressources" annexé à la convention relative au PIV portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022.

(a) Aucun minimum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(b) Aucun maximum spécifique n'est prévu pour ces emplois. L'agence considère alors que le montant minimum est égal au montant maximum.

(*) La colonne "engagement" reprend les niveaux d'engagements prévus par les avenants à la convention quinquennale signés le 24 mai 2018 et le 25 avril 2019. Les montants des engagements sont présentés en euros constants.

(**) Pour permettre la mise en œuvre du PIV, des dispositions de la convention quinquennale 2018-2022 ont été adaptées. En effet, certains des emplois prévus dans la nouvelle convention quinquennale ont été réaffectés pour la mise en œuvre du PIV. Par exemple, l'enveloppe de 500 millions d'euros de subvention pour la rénovation énergétique du parc privé est réaffectée à la mesure "Rénovation énergétique" du PIV.

(***) Pour les financements personnes morales, l'agence n'a pas pu rattacher tous les financements à une catégorie de la convention quinquennale, les "codes activités" utilisés par ALS n'étant pas assez précis. Pour les besoins du présent rapport, les PLUS/PLAI et les prêts PLS ont été agrégés et une catégorie "non ventilés" a été créée pour centraliser l'ensemble des financements PM qui n'ont pas pu être ventilés.

(****) Pour l'agence, le financement du FNAP doit être rattaché à la catégorie "Politiques Publiques Nationales" contrairement à ce qui est prévu dans la convention. Dans ce rapport, l'Agence considère que ce financement n'est pas un financement personnes morales. Il est prévu dans l'avenant PIV une contribution exceptionnelle d'Action Logement au financement du FNAP à hauteur de 300 millions d'euros par an sur les exercices 2020, 2021 et 2022.

(*****) Ces financements sont comptabilisés en personnes morales.

(*****) Convention tripartite en cours de négociation entre l'État, Action Logement et l'AFL. En effet, le financement sur les exercices 2020 et 2021 n'est pas encore fixé de manière définitive.

Source : Convention quinquennale 2018-2022 signée entre l'État et Action Logement le 16 janvier 2018, avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 24 mai 2018 et avenant Plan d'investissement Volontaire du 25 avril 2019.

II.5 INDICATEURS DE REALISATION DES OBJECTIFS DU PIV

II.5.1 Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour personnes physiques

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV (25 avril 2019)								
	Engagement				2020 Réalisé				
	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Taux de progression
Axe I - Amélioration de la performance énergétique des logements			500,00	500,00	0,46		361,02	361,49	72,3%
Financement travaux de rénovation - Propriétaires Occupants (PO) salariés modestes (500 M€ par transfert de la NCQ)			500,00	500,00	0,46		361,02	361,49	72,3%
Axe II - Faciliter la mobilité			100,00	100,00			39,75	39,75	39,7%
Prime de 1 000€ aux ménages qui déménagent pour se rapprocher de leur lieu de travail			100,00	100,00			39,75	39,75	39,7%
Axe III - Pour un habitat plus inclusif			1 000,00	1 000,00			117,90	117,90	11,8%
Financement de travaux d'adaptation des logements au vieillissement et à la dépendance/handicap			1 000,00	1 000,00			117,90	117,90	11,8%
Total Plan d'Investissements Volontaire Personnes physiques			1 600,00	1 600,00	0,46		518,67	519,14	32,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2020, 2019 et 2018).

II.5.2 Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour personnes morales

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV du 25 avril 2019								
	Engagement				2020 Réalisé				
	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Prêts	Fonds propres	Subventions	Total	Taux de progression
Axe I - Amélioration de la performance énergétique des logements	500,00			500,00			146,47	146,47	29,3%
Financement des travaux de rénovation pour des logements locatifs (PB) salariés modestes	500,00			500,00			146,47	146,47	29,3%
Axe II - Faciliter la mobilité		20,00	30,00	50,00					
Création d'espaces de co-working		20,00	30,00	50,00					
Axe III - Pour un habitat plus inclusif		550,00		550,00		52,00		52,00	9,5%
Rénovation des établissements médico-sociaux (secteur privé non lucratif) et soutien aux gestionnaires associatifs et communaux		550,00		550,00		52,00		52,00	9,5%
Axe IV - Transformation des locaux vacants en logements	600,00	600,00		1 200,00		72,00		72,00	6,0%
Achat de locaux d'activités obsolètes, bureaux, emprises industrielles pour les transférer en logements	600,00	600,00		1 200,00		72,00		72,00	6,0%
Axe V - Améliorer l'habitat dans les DOM	1 500,00			1 500,00			2,74	2,74	0,2%
Amélioration des logements sociaux (rénovation, amiante, énergétique)	500,00			500,00			2,74	2,74	0,5%
Aide à l'accession sociale dans le neuf, locatif privé	1 000,00			1 000,00					
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	500,00	1 320,00		1 820,00		548,00		548,00	30,1%
Produire davantage de logement sociaux		320,00		320,00		148,00		148,00	46,3%
Soutenir la restructuration des bailleurs sociaux		300,00		300,00		200,00		200,00	66,7%
Produire davantage de logements locatifs pour les classes moyennes	500,00	500,00		1 000,00		200,00		200,00	20,0%
Développer l'accession sociale à la propriété grâce aux Organismes Fonciers Solidaires (OFS)		200,00		200,00					
Axe VII - Inverser la spirale de dégradation de l'habitat ancien	400,00	245,00	300,00	945,00			88,00	88,00	9,3%
Interventions sur les copropriétés dégradées et très dégradées (plan "Initiative Copropriétés")		95,00	50,00	145,00			44,00	44,00	30,3%
Rénovation d'immeubles insalubres pour éradiquer l'habitat indigne dans les quartiers anciens-AFL	150,00	150,00		300,00			44,00	44,00	14,7%
Démolir les logements sociaux vétustes en zone détendue et y construire un habitat plus attractif	250,00		250,00	500,00					
Total Plan d'Investissements Volontaire Personnes morales et politiques publiques nationales (*)	3 500,00	2 735,00	2 830,00	6 565,00		672,00	237,21	909,21	13,8%

II.5.3 Synthèse sur la réalisation des engagements du PIV pour politique publiques nationales

Données en millions d'euros

Rubriques	Enveloppes 2020-2022 PIV du 25 avril 2019					
	Engagement		2020			
	Subventions	Total	Objectif	Subventions	Total	Taux de réalisation
Axe VI - Produire davantage de logements moins chers	900,00	900,00	300,00	300,00	300,00	100,0%
Contribution équilibre exploitation OLS-FNAP (dont 350 M€ par transfert de CQ)	900,00	900,00	300,00	300,00	300,00	100,0%



II.6 EFFECTIF DU GROUPE ACTION LOGEMENT (HORS AFL ET APAGL)

Données en équivalents temps plein

Rubriques	2020								2019		Variation 2020/2019
	ALS		ALI		ALG		AL		AL		
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	
Cadres y compris cadres dirigeants	880,00	33,7%	49,80	90,9%	68,00	81,9%	997,80	36,3%	884,60	33,2%	11,3%
Agents de maîtrise et professions intermédiaires			5,00	9,1%			5,00	0,2%	391,50	14,7%	-7730,0%
Employés et ouvriers	1 728,00	66,3%			15,00	18,1%	1 743,00	63,5%	1 387,00	52,1%	20,4%
Totaux observés	2 608,00	100%	54,80	100%	83,00	100%	2 745,80	100%	2 663,10	100%	20,4%

Source : ANCOLS (recueils définitifs exercices 2019 et 2020).

Annexe III LISTE DES SIGLES UTILISES

- ▶ ACPR : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
- ▶ ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
- ▶ AFL : Association Foncière Logement
- ▶ ALG : Action Logement Groupe
- ▶ ALI : Action Logement Immobilier
- ▶ ALS : Action Logement Services
- ▶ ALUR : loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
- ▶ ANAH : Agence NAtionale de l'Habitat
- ▶ ANC : Autorité des Normes Comptables
- ▶ ANCOLS : Agence Nationale de COntôle du Logement Social
- ▶ ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
- ▶ ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec la MILOS pour former l'ANCOLS)
- ▶ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
- ▶ APAGL : Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives
- ▶ CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
- ▶ CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
- ▶ CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
- ▶ CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
- ▶ CIL : Comité Interprofessionnel du Logement
- ▶ CNAF : Caisse Nationale d'Allocations Familiales
- ▶ CRAL : Comité Régional Action Logement
- ▶ DALO : Droit Au Logement Opposable
- ▶ DI : Développement Immobilier
- ▶ DRAL : Délégation Régionale Action Logement
- ▶ ELAN : Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- ▶ EPA : Établissement Public à caractère Administratif

- ▶ EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
- ▶ ESH : Entreprise Sociale pour l'Habitat
- ▶ FNAL : Fonds National d'Aide au Logement
- ▶ FNAP : Fonds National des Aides à la Pierre
- ▶ GRL / GURL : Garantie (Universelle) des Risques Locatifs
- ▶ GUL : Garantie Universelle des Loyers
- ▶ HLM : Habitation à Loyer Modéré
- ▶ MILOS : Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (fusionnée au 1^{er} janvier 2015 avec l'ANPEEC pour former l'ANCOLS)
- ▶ NCQ : Nouvelle Convention Quinquennale
- ▶ NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- ▶ OLS : Organismes de Logement Social
- ▶ ONV : Opérateur National de Vente
- ▶ OPH : Office Public de l'Habitat
- ▶ PACT : Propagande et Action Contre les Taudis
- ▶ PEAEC : Participation des Employeurs Agricoles à l'Effort de Construction
- ▶ PEC : Participation à l'Effort de Construction
- ▶ PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ PIV : Plan d'Investissement Volontaire
- ▶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- ▶ PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- ▶ PLS : Prêt Locatif Social
- ▶ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- ▶ PM : Personnes Morales
- ▶ PN : Politiques Nationales
- ▶ PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- ▶ PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
- ▶ PP : Personnes Physiques
- ▶ PRU : Programme de Rénovation Urbaine
- ▶ PSEEC : Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction

- ▶ P(S)EEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et Participation Supplémentaire des Employeurs à l'Effort de Construction
- ▶ QPV : Quartier Prioritaire de la politique de la Ville
- ▶ RU : Renouvellement Urbain
- ▶ SA : Société Anonyme
- ▶ SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
- ▶ SAHLM : Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
- ▶ SAS : Société par Actions Simplifiée
- ▶ SCI : Société Civile Immobilière
- ▶ SEM : Société d'Économie Mixte
- ▶ ICF Habitat : Société Immobilière des Chemins de Fer français
- ▶ SIRENE : Système d'Identification du Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements
- ▶ SOFAL : Société pour le Financement de l'Aide au Logement
- ▶ UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
- ▶ USH : Union Sociale de l'Habitat
- ▶ VISALE : Visa pour le Logement et l'Emploi
- ▶ ZUS : Zone Urbaine Sensible



